KLOOSTERSTRAAT

36 LUXE APPARTEMENTEN

GEBOUW Z





MODERNE STADSAPPARTEMENTEN IN HET CENTRUM VAN TILBURG







foto: Freddie de Roeck

LOCATIE

De schouwburg, concertzaal en meerdere uitgaansgelegenheden bieden dagelijks een mooi excuus om je deur uit te gaan.

Wat je ook van plan bent, je wandelt er zo naartoe: een avondje uit in het theater, uitwaaien in het park, shoppen in de stad, of een terrasje pakken in de Piushaven. Geen zin om te koken? Dan wandel je naar je favoriete restaurant.
Geen zin om uit te gaan? Dan drink je een glas wijn op je ruime balkon en geniet je van de rust in de tuin.

HISTORIE

Op 23 november 1832 stichtte Joannes Zwijsen de Congregatie van de Zusters van Liefde. De sociale omstandigheden waren bijzonder slecht en kinderarbeid in fabrieken en werkplaatsen kwam in die tijd veelvuldig voor. Zwijsen was begaan met de nood van mensen. Energiek en doortastend wist hij de wegen te vinden om de nood te verlichten. Tot ver in de twintigste eeuw hebben zusters zich ingezet voor onder andere ziekenzorg, bejaardenzorg, onderwijs, pastorale zorg en maatschappelijk werk.

HET KLOOSTER

Vanaf de eerste vestiging in 1834 wordt het complex en haar tuin voortdurend aangepast aan de veranderende behoeftes van de zustergemeenschap. De ontwikkeling aan de Oude Dijk begint in 1834 met de realisatie van het zogenaamde " huis met de dertien celletjes" op de hoek van de Oude Dijk en de Kloosterstraat.

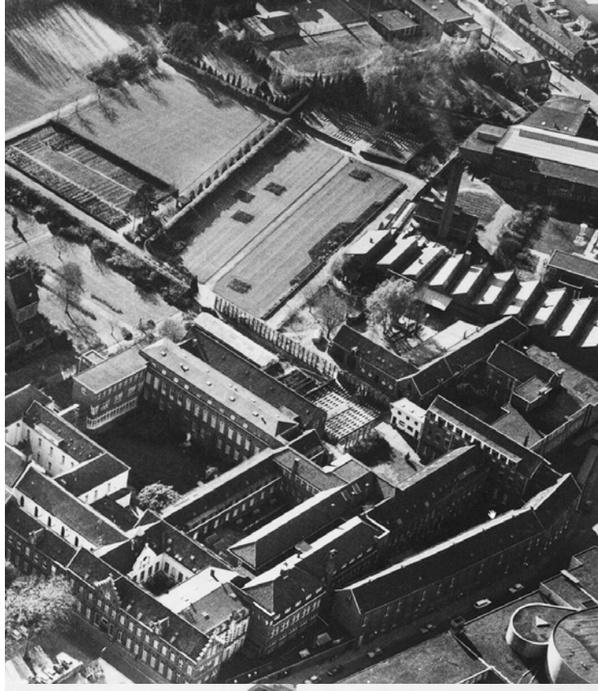
Dit huis bestaat nog steeds en vormt het begin van een omvangrijk kloostercomplex: het moederhuis van de Zusters van Liefde met daaraan verbonden diverse scholen, een weeshuis, een boerderij, nutstuinen en een kloostertuin.

De congregatie groeit al snel uit tot de grootste van Nederland. De sterke groei van het aantal zusters dat naar het moederhuis aan de Oude Dijk komt, leidt vanaf 1859 tot de gefaseerde realisatie van de langgerekte bebouwing aan de Oude Dijk aan het eind van de negentiende eeuw. Hiertoe wordt een groot deel van het oorspronkelijke moederhuis afgebroken. Tegelijk met de bouw van het nieuwe noviciaat in 1890 wordt de hele gevel van de Oude Dijk bebouwing opgetrokken naar het neo-renaissancistisch ontwerp van Van Aals en Goyaerts. Deze monumentale gevel bepaalt tot op de dag van vandaag de uitstraling van het complex richting de Oude Dijk.
Achter de muren van het moederhuis aan de Oude Dijk gaat een prachtige neogotische kapel schuil. De kapel werd ingewijd in 1857 en is tien jaar geleden geheel gerestaureerd.
De kapel is de zusters dierbaar. Tijdens hun opleiding als postulant en novice kwamen de zusters er meermalen per dag om te bidden en de Eucharistie te vieren. De meeste zusters hebben hier hun eeuwige geloften afgelegd. Tot op de dag van vandaag komen de zusters in de kapel om te bidden en te vieren.

Na de oorlog wordt de boerderij gesloopt en verandert de functie van het gebied. De agrarische gronden worden geleidelijk opgegeven en benut als sportterrein en siertuin. Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw vindt er afbouw van de activiteiten van de congregatie plaats.
De onderwijsfunctie van het kloostercomplex neemt af en er worden diverse schoolgebouwen, zoals de kweekschool, gesloopt. Het door de congregatie in 1931 gerealiseerde Sint Theresialyceum blijft behouden en bestaat nog steeds.

Sinds de jaren tachtig wordt de verzorging van oude en zieke medezusters een steeds belangrijker aandachtspunt. De orde vergrijst snel. Dit leidt tot de bouw van het kloosterverzorgingstehuis Mater Misericordiae tegen het moederhuis aan. Ook voor deze ontwikkeling worden delen van het bestaande complex gesloopt.

Naast de bouw van het Mater gebouw vindt er nog een andere belangrijke ontwikkeling plaats in de jaren 80. In 1985 wordt de zuidelijke helft van de tuin, de voormalige landbouwgronden, verkocht aan de gemeente Tilburg. De gemeente legt hier een openbaar stadspark aan en er wordt een hoge muur opgetrokken tussen het stadspark en de kloostertuin. De kloostertuin blijft afgesloten voor publiek.







foto's: 1. Congregatie van de Zusters van Liefde van Onze lieve vrouw, Moeder van Barmhartigheid. (foto: Jan korpershoek)
2. Hoek Kloosterstraat, Oude Dijk / Oude ingang Klooster / Huis met de 13 celletjes 3. Bouwwerkzaamheden Klooster

ARCHITECT

Het appartementengebouw is onderdeel van de tweede fase in de transformatie van het monumentale kloostercomplex. De eerste fase is reeds gerealiseerd en bestaat uit een appartementengebouw en een woonzorgvoorziening voor de Zusters van Liefde. Het resultaat van de transformatie is een ensemble van oud en nieuw waarin huisvesting voor de zusters harmonieus samengaat met appartementen voor nieuwe bewoners. Het introverte complex opent zich naar de stad zonder dat de karakteristieke beslotenheid van de kloostertuin wordt aangetast.

Het stedenbouwkundige concept borduurt voort op de typologie van de hofbebouwing zoals die terug te vinden is in de voortdurende ontwikkeling van het kloostercomplex. Bestaande en nieuwe gebouwen vormen samen een serie van nieuwe hoven aan de randen van de kloostertuin, elk met een eigen karakter, functie, mate van geslotenheid en mix van bewoners.

Het hof functioneert als tussenruimte tussen binnenstad en kloostertuin. Het is een besloten plek waarin men duidelijk een andere wereld betreedt. Een wereld van rust waarin bewoners het privilege hebben om midden in de stad én te midden van het groen te wonen.

Het gebouw is zodanig opgezet dat optimaal geprofiteerd wordt van de locatie en de zon. De appartementen hebben een op oost of west gelegen woongedeelte van waaruit men uitkijkt over een hof. De buitenruimten liggen (deels) terug zodat je in een zomerse regenbui toch beschut kunt zitten.

De appartementen zijn voorzien van veel glas, ook dit draagt bij aan de relatie met buiten. Daarnaast levert dit een hoge mate van ruimtelijkheid en indelingsvrijheid op.

De architectuur van alle nieuwbouw is familie van elkaar. Dit komt de rust en samenhang van het ensemble ten goede. De subtiel gedifferentieerde baksteenarchitectuur voegt zich naar de historische context van het kloostercomplex. De rust in de architectuur maakt dat de gevels niet de aandacht op zichzelf richten maar juist als achtergrond fungeren voor de unieke kwaliteiten van de kloostertuin en het hof.



Harm Timmermans

Shift architecture urbanism



KLOOSTERTUIN

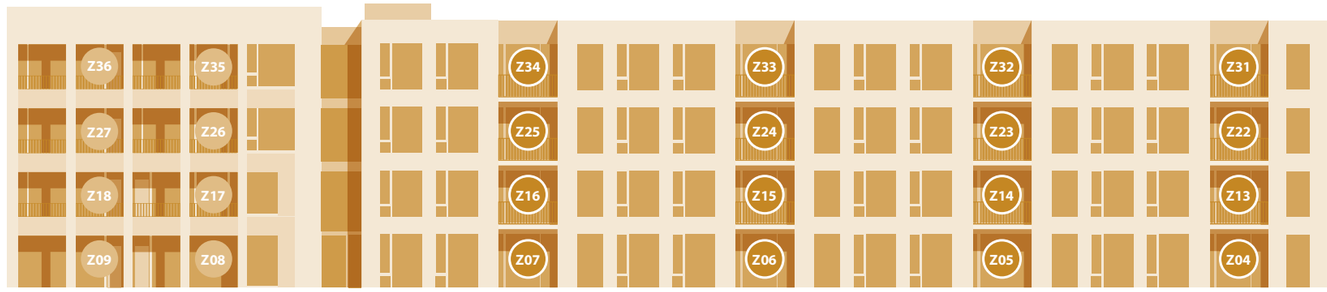
De kloostertuin is nadat de gronden van de congregatie werden gesplitst in openbaar stadspark en besloten kloostertuin herontworpen door landschapsarchitecten Buys en van Vliet.
De grootste ingreep was een met kersenbomen beplante laan die het park doorsnijdt en als het ware de verloren gegane as van de Sint Antoniuslaan vervangt. De tuin kenmerkt zich door een rijk parkachtig karakter met referenties aan de oude kloostertuin.

In de kloostertuin is het heerlijk vertoeven! De grote diversiteit aan beplanting, uitgestrekte gazons, forse heesterpartijen en grote en kleinere bomen van verschillende soorten, bieden broedgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren. Tijdens de onderzoeken in het kader van de cultuurhistorische analyse werden diverse vogelsoorten als de roodborst, Turkse tortel, groene- en bonte specht en de bosuil waargenomen. In elk seizoen van het jaar valt er wel iets te genieten, ontluikende bloemknoppen in de lente, de prachtige verkleuring van het blad in de herfst of een berijpt landschap in de winter.

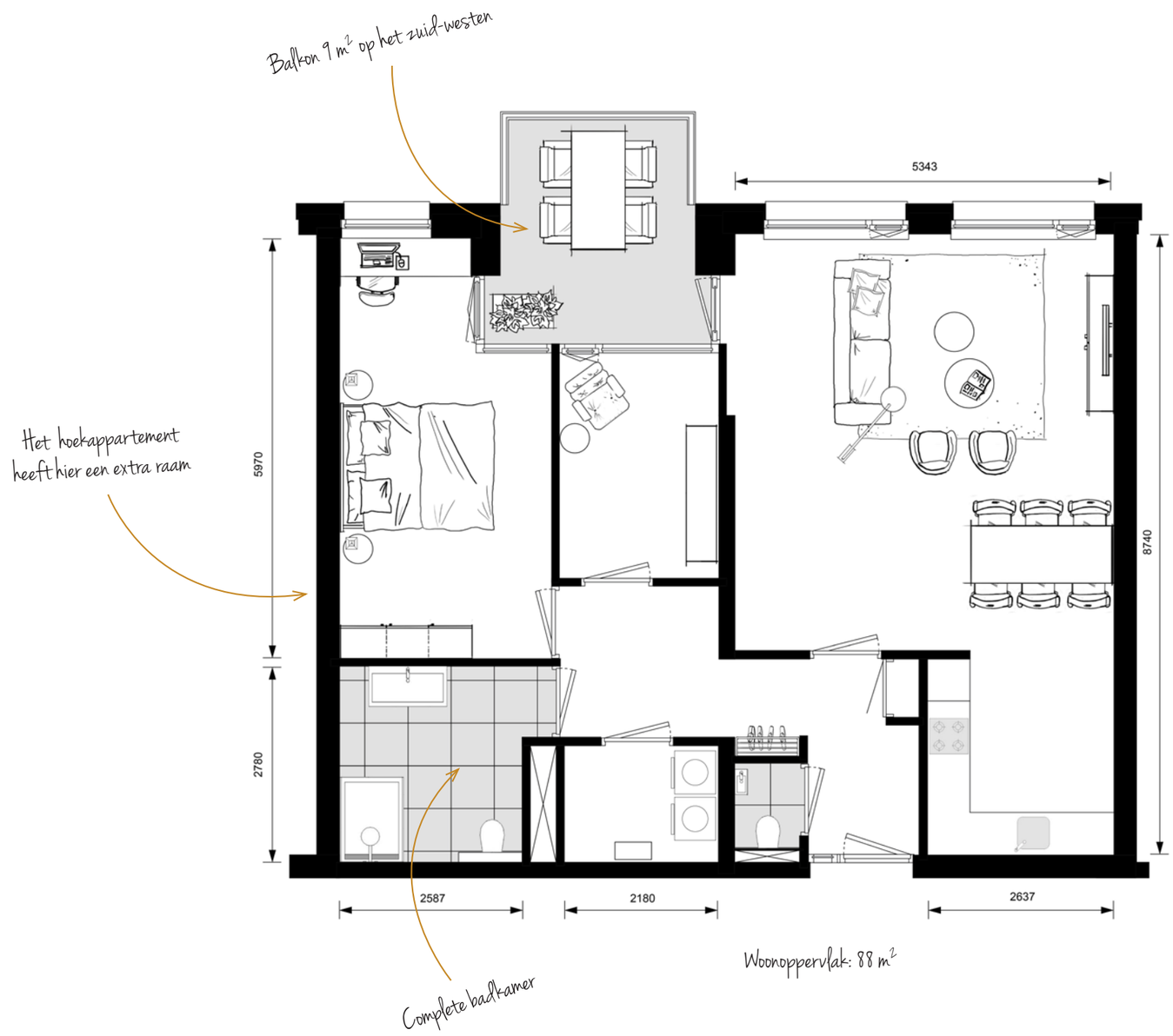
Stel je eens voor….hoe heerlijk zou het zijn om op een vroege lenteochtend op je balkon te zitten en de tuin langzaam tot leven zien te komen. De vogels vliegen af en aan, druk bezig met de bouw van hun nest, bijen zoemen rondom de magnolia's en op het gazon genieten een paar konijnen van het ochtendzonnetje…..

Fase 1 gerealiseerd
foto: René de Wit

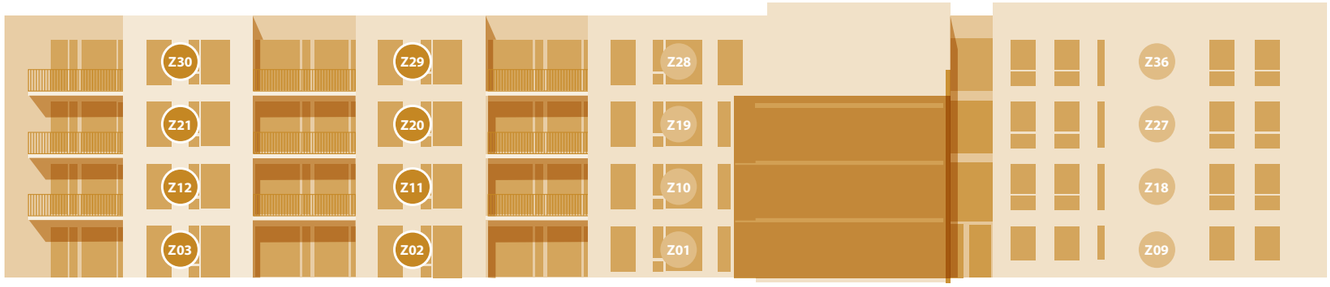




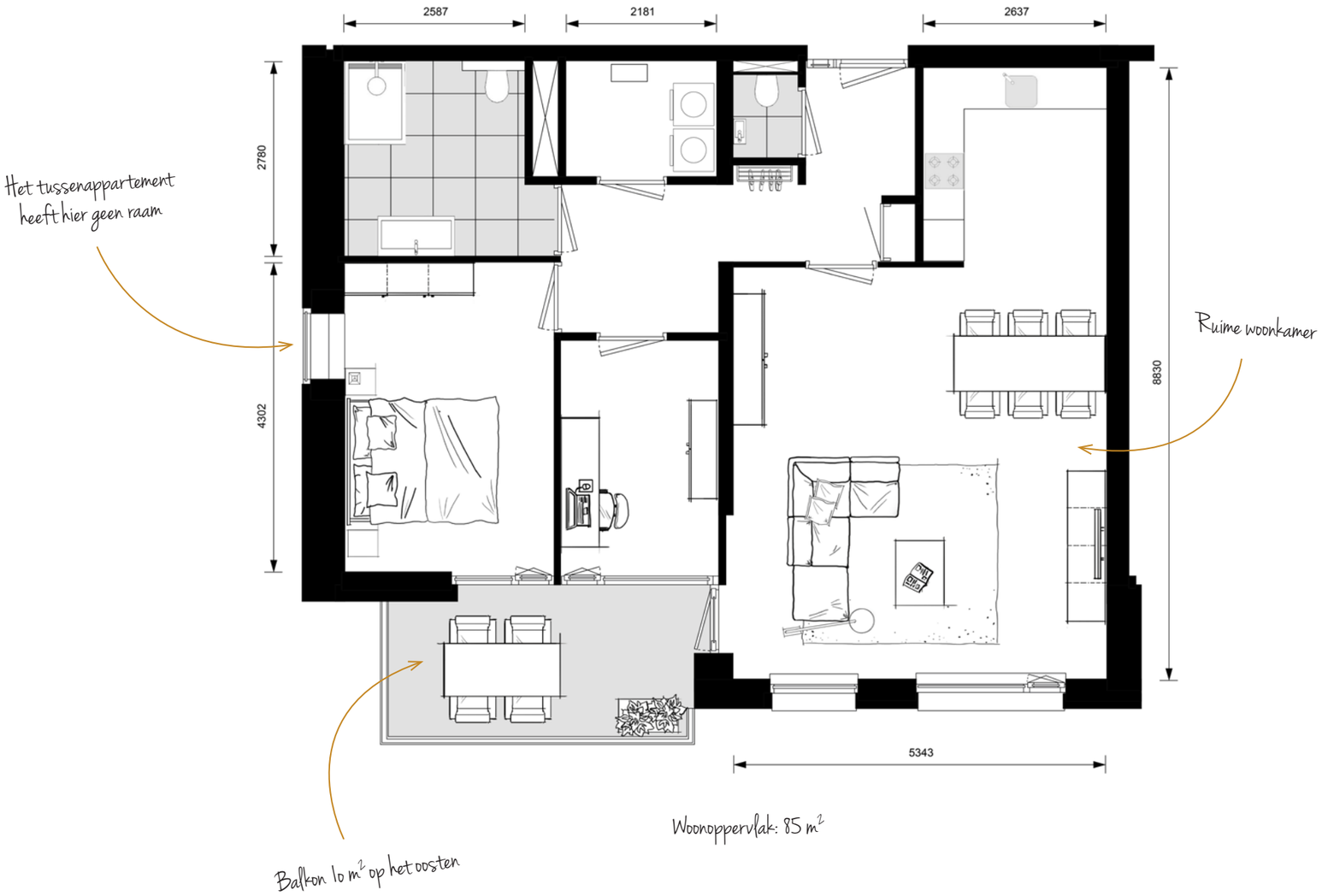
westgevel



Schaal: 1:75



oostgevel



Schaal: 1:75

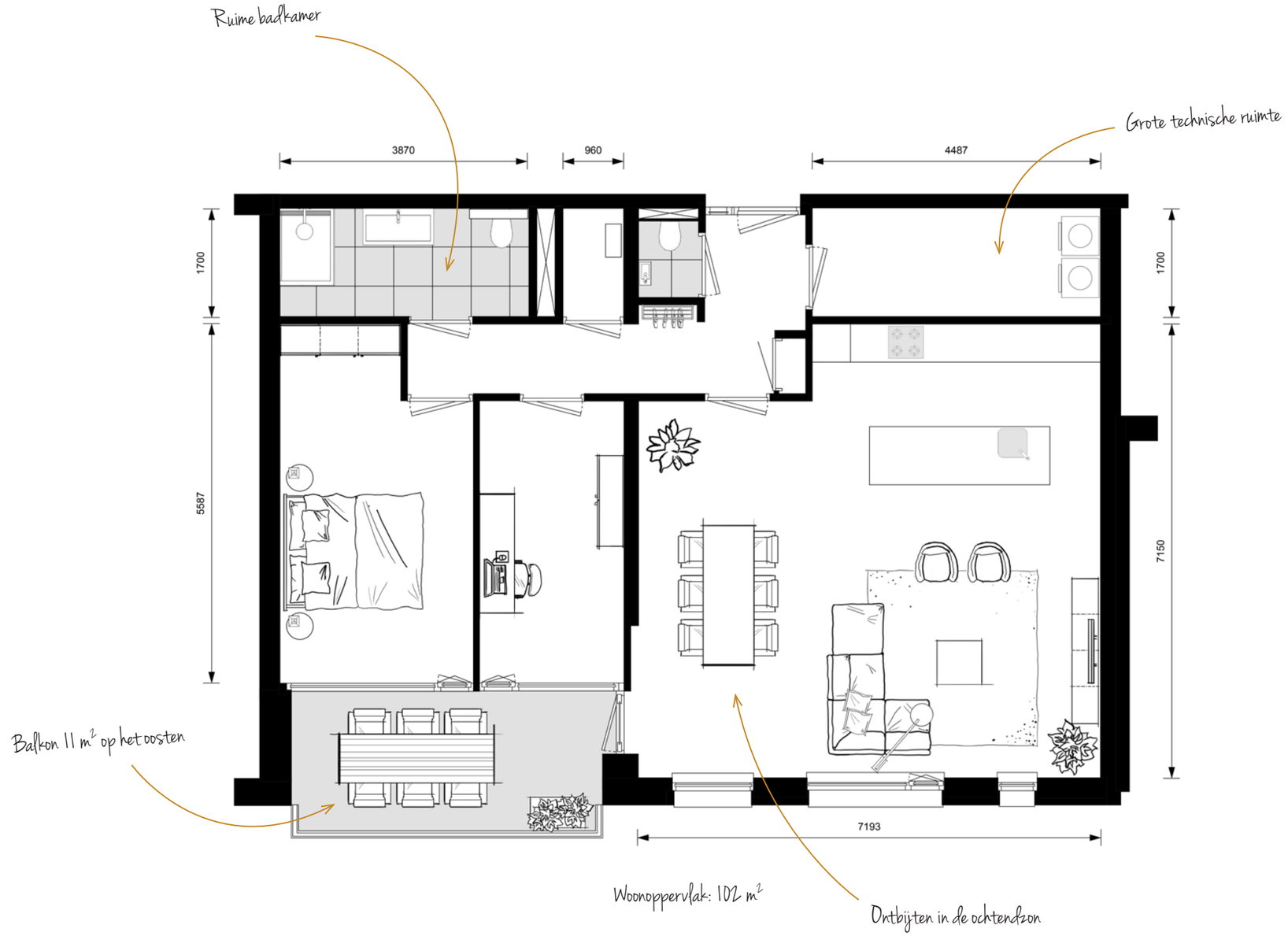




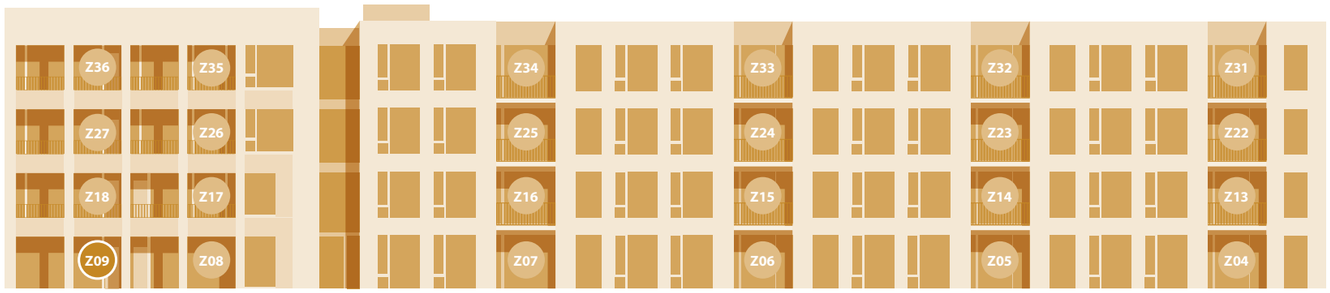




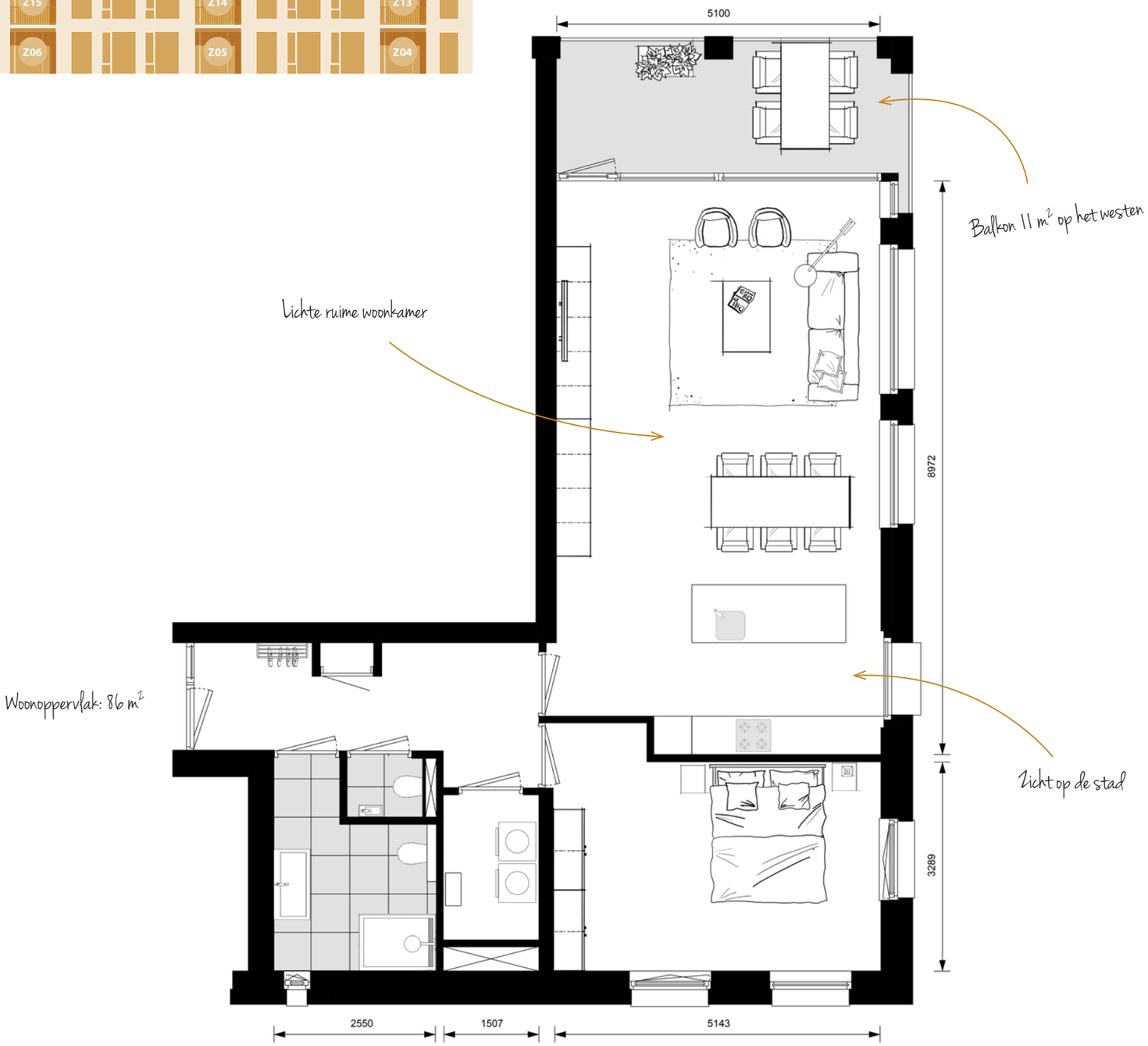
oostgevel



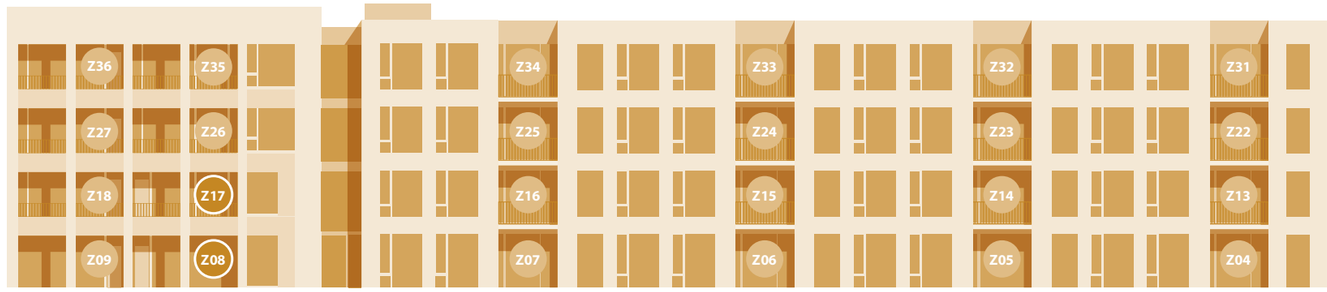
Schaal: 1:75



westgevel



Schaal: 1:75

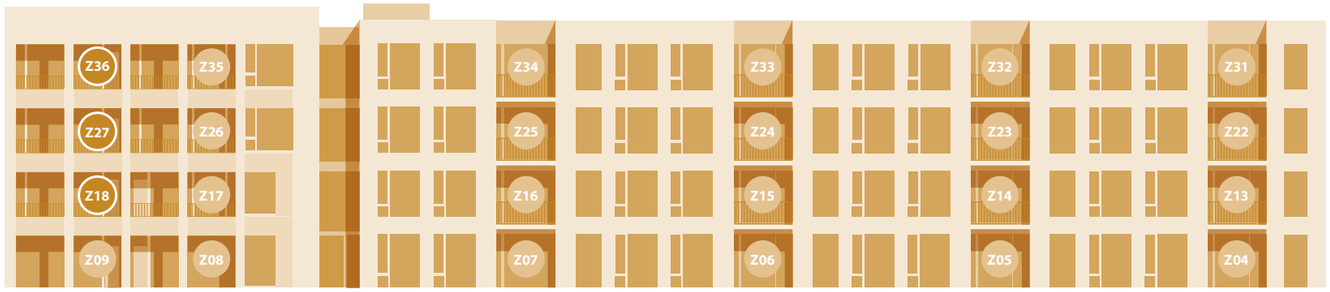


westgevel

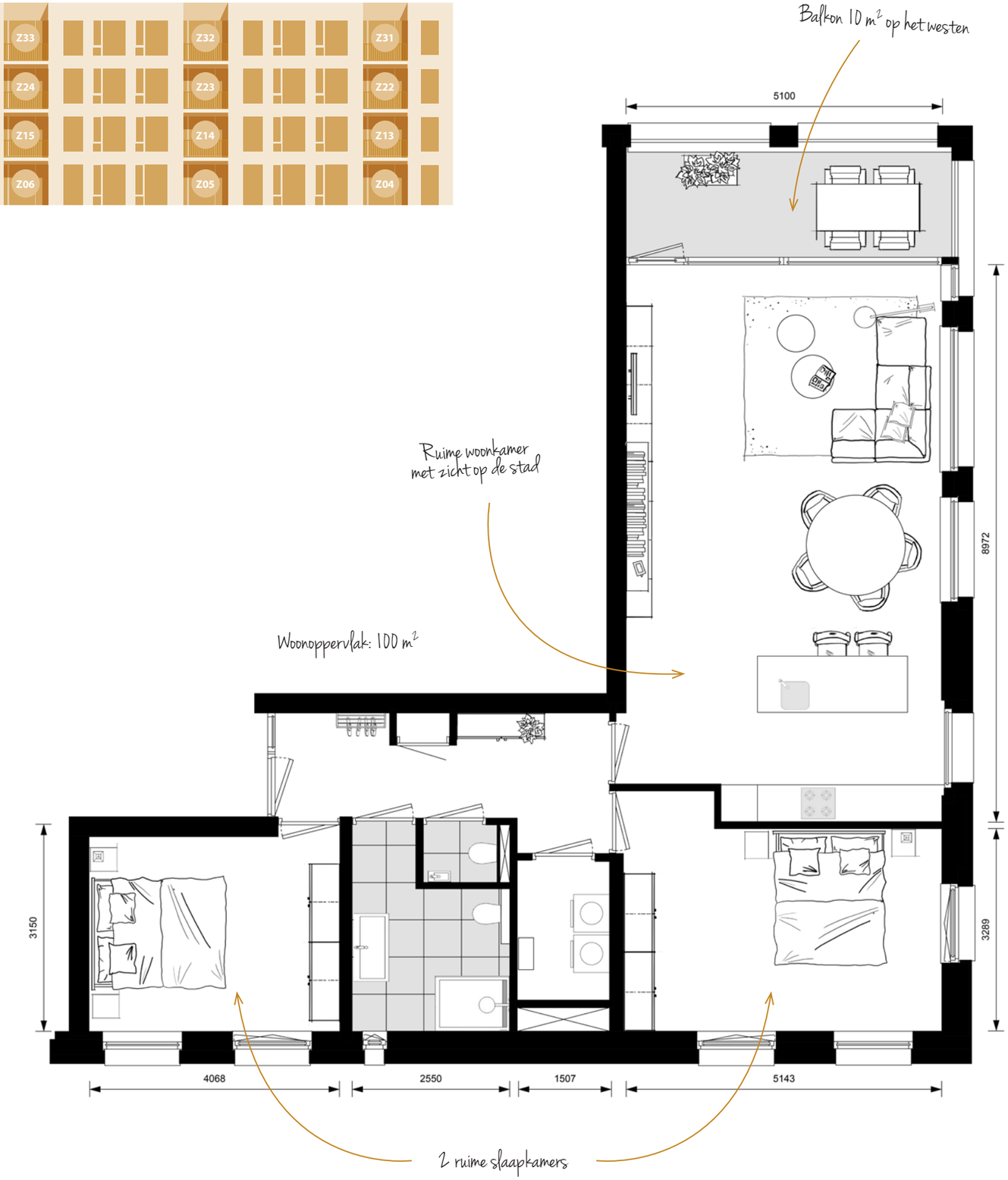


Woonoppervlak: 61 m²

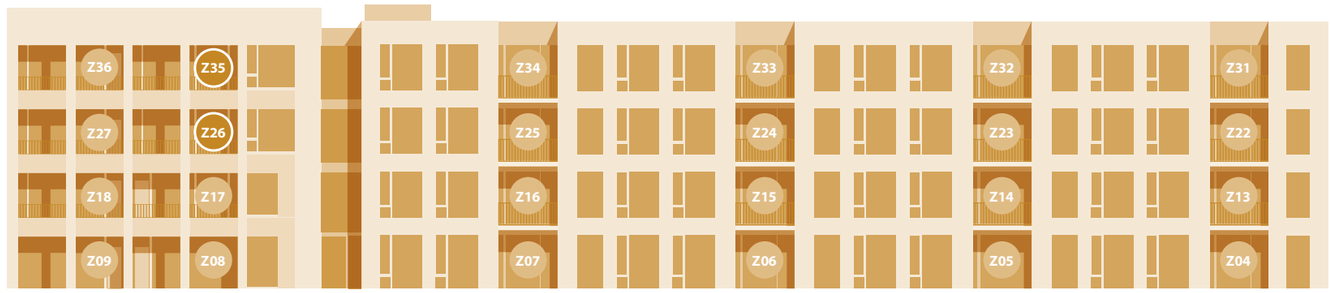
Schaal: 1:75



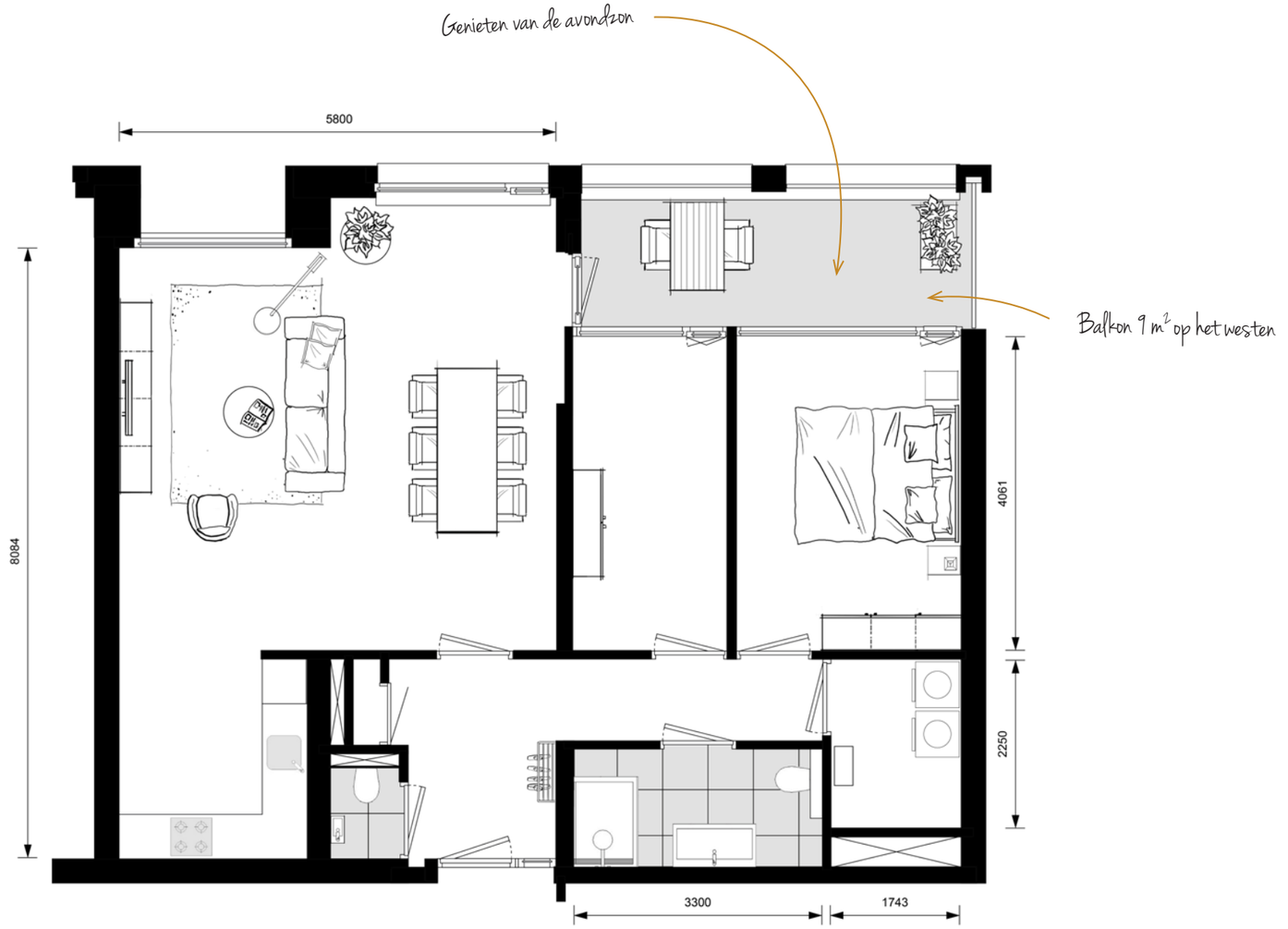
westgevel



Schaal: 1:75



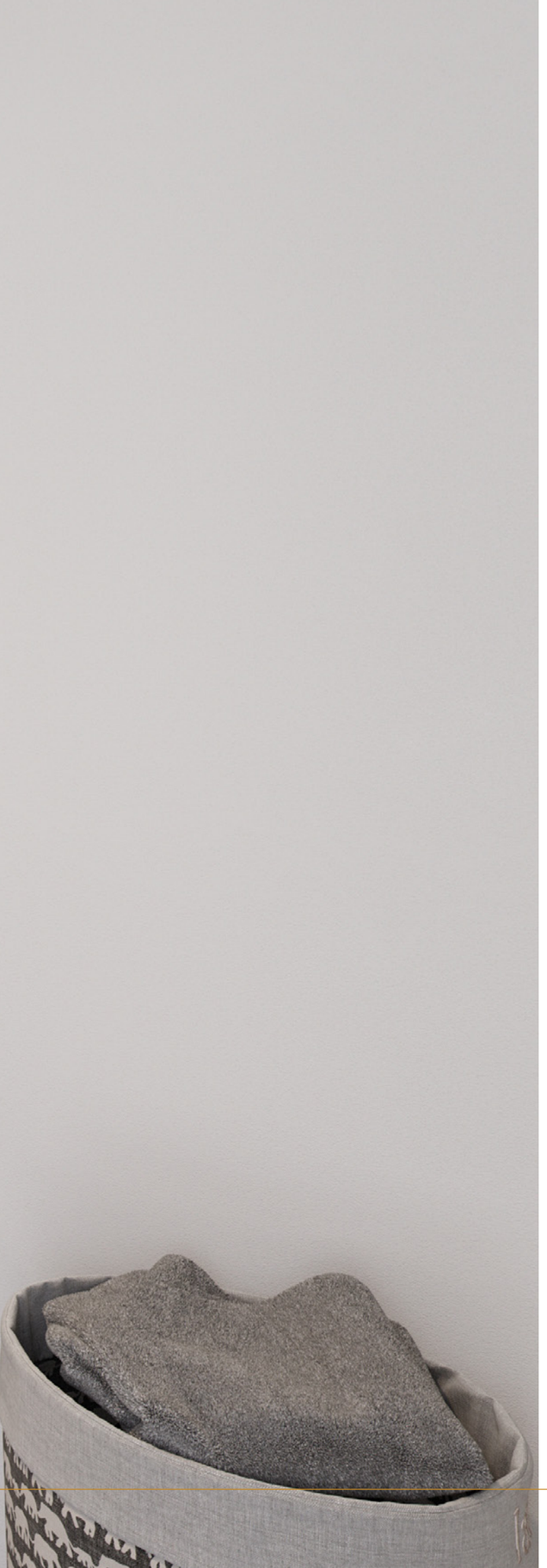
westgevel



Woonoppervlak: 83 m²

Schaal: 1:75





SANITAIR

Iedereen heeft zijn eigen ritueel om de dag te beginnen. Een badkamer moet aansluiten bij wat jij belangrijk vindt.

Voor de appartementen hebben we gekozen voor een badkamer met modern sanitair. Een mooi wastafelmeubel en een glazen douchewand maken de badkamer volledig af. Maar natuurlijk heb jij hier zelf ook een stem in.
De badkamer moet vooral jouw badkamer worden!

De badkamer en toiletruimte in de appartementen worden voorzien van luxe tegelwerk en een handdoek-radiator. Daarvoor gebruiken we vertrouwde merken als Mosa, Sphinx (deze lijn is onlangs overgenomen door Geberit) en Grohe.

AFWERKING

Natuurlijk wordt het appartementengebouw all-electric. Voor de verwarming en koeling van de appartementen gebruiken we duurzame technieken.

Het collectieve warmte- en koude- opwekkingssysteem bestaat uit een lucht-waterwarmtepomp gekoppeld aan een dry-cooler. In de zomer levert het systeem enkele graden verkoeling.

Naast diverse installaties worden op het dak zonne-panelen gelegd die worden ingezet om stroom voor de collectieve installaties op te wekken of algemene ruimten te voorzien van stroom. Elk appartement heeft een eigen elektra aansluiting en heeft zijn eigen energie afrekening voor het elektra verbruik in het appartement.

Binnen voelt het altijd comfortabel aan dankzij vloer-verwarming in alle kamers. Vloerverwarming is niet alleen energiezuinig, maar ook praktisch: er zijn geen ontsierende radiatoren meer nodig.

De videofooninstallatie waarmee je de deur voor be-zoek kunt openen, hebben we nog gebruiksvriendelijker gemaakt. Naast de bediening via de vaste videofoon in je appartement kun je de toegang zelfs bedienen vanaf een mobiele telefoon of tablet.

Omdat keukens erg afhankelijk zijn van persoonlijke smaak en voorkeuren, zijn ze niet inbegrepen in de aankoop. De positie van de keuken opstelplaats is op de verkooptekening gestippeld aangegeven.
Het appartement wordt voorzien van diverse aansluit-punten voor de keuken. Binnen een bepaalde zone kun je deze aansluitpunten gratis verplaatsen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Het doel van deze omschrijving is om je op de hoogte te brengen van alle technische informatie van het appartement. Deze technische omschrijving heeft samen met de verkooptekeningen een contractuele waarde.

Dit project bestaat uit 2 woongebouwen, Y en Z. Deze informatie betreft gebouw Z, 36 koopappartementen. In gebouw Y zijn 24 koopappartementen ontwikkeld. Tezamen vormen de appartementen fase 2 van de totale ontwikkeling.

LEESWIJZER

De technische omschrijving is verdeeld in twee hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk vind je algemene zaken die voor de koop van het appartement van belang zijn. In het tweede gedeelte vind je beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van het appartement.

Daar waar in deze technische omschrijving gesproken wordt over de Bouwondernemer wordt de partij bedoeld die het appartement gaat bouwen.

Met de Bouwondernemer sluit je een aannemingsovereenkomst. Daar waar in deze technische omschrijving gesproken wordt over de Verkoper, wordt de partij bedoeld van wie je de grond / het appartementsrecht koopt. Met de Verkoper sluit je een koopovereenkomst.

ALGEMENE ZAKEN

1. KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Zodra je besluit om een appartement te kopen worden hiervoor een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst getekend.

In beide overeenkomsten zijn de rechten en plichten van jou alsook de wederpartijen vastgelegd. Er wordt vastgelegd wat je koopt onder de opgenomen voorwaarden, en wat de verkoper en de bouwondernemer, eveneens onder de opgenomen voorwaarden, aan jou dienen te leveren. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden tevens alle zaken die voortvloeien uit afspraken tussen de verkoper, de bouwondernemer en de gemeente, die voor jou van belang zijn, vastgelegd.

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar van beide overeenkomsten naar de notaris verzonden, waarna deze zorgt voor het opstellen en passeren van de leveringsakte (voor de eigendomsoverdracht) en de eventuele hypotheekakte.

In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst is een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop de verkoper en de bouwondernemer verwachten dat aan de opschortende voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden niet tijdig vervuld, dan wordt er een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

De eigendomsoverdracht kan pas plaatsvinden als alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld.
In de aannemingsovereenkomst zet je een handtekening waarmee je aangeeft dat de inhoud van de verstrekte contractdocumenten bij jou bekend is. Op dat moment zijn de contractdocumenten, waaronder deze technische omschrijving en de verkooptekeningen verplichtingen tussen jou en verkoper en de bouwondernemer geworden.

2. VERKOOPTEKENINGEN

Bij de aannemingsovereenkomst zijn verkooptekeningen opgenomen. Deze horen bij de appartementen, waarop deze technische omschrijving betrekking heeft.

1. De maten op de verkooptekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Het betreft circa-maten. Hoewel deze maten zo nauwkeurig mogelijk zijn aangegeven, kan het voorkomen dat de werkelijke maten uiteindelijk enigszins afwijken van de maten op de tekening.
2. Op de verkooptekeningen is de maatvoering tussen de wanden aangegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en stucwerk.
3. Op de verkooptekeningen getekende ventilatieroosters, aan- en afvoerventielen zijn indicatief. Indien uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal of afwijkende positie moet worden toegepast, zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. De tuininrichting en eventuele aanpassing van het openbare gebied worden uitgevoerd door derden, de laatst bekende versie is op de situatietekening verwerkt, hier kunnen echter nog wijzigingen in plaatsvinden.

3. AFWIJKINGEN VAN DE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In deze technische omschrijving geeft de bouwondernemer je een zo goed mogelijk beeld van hoe het appartement eruit gaat zien. Woningborg N.V. hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

In deze technische omschrijving worden soms merken genoemd. Het kan zijn dat de bouwondernemer kiest voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het merk dat in de technische omschrijving genoemd is.

4. VERKOOPBROCHURE

In tegenstelling tot de verkooptekeningen en deze technische omschrijving is de verkoopbrochure geen contractdocument, maar een (vrije) impressie van hoe de appartementen eruit gaan zien. Aan de verkoopbrochure kun je geen rechten ontlenen. Ook de perspectieftekeningen in de verkoopbrochure zijn een impressie van hoe de appartementen en omgeving er straks uit gaan zien. De eventuele meubels die zijn weergegeven op de plattegronden in de verkoopbrochure behoren niet tot het appartement.

5. VRIJ OP NAAM

Het appartement wordt 'Vrij Op Naam' aan jou verkocht.
Dat wil zeggen dat in de koop- en aanneemsom niet alleen de grond- en bouwkosten zijn inbegrepen, maar ook alle bijkomende kosten zoals onder andere de kosten van architect, constructeur, notaris (transportakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, btw, kadastrale inmeting en de kosten voor het in het appartement brengen van kabels en leidingen voor riolering, water en elektra.

Voor de aansluiting op de kabel voor radio-, tv-signaal en telefoon kun je een abonnement nemen bij de desbetreffende leveranciers. Eventueel hiermee gemoeide aansluitkosten zijn voor jouw rekening.

In de koop- en aanneemsom zijn de aan de appartementen toegewezen parkeerplaats(en) en inpandige (fietsen)berging inbegrepen.

6. BETALINGEN

De koopsom bestaat uit de grond-, ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. De koopsom betaal je samen met eventuele vervallen bouwtermijnen tijdens de levering bij de notaris.
De Koopsom ben je verschuldigd bij start bouw van het project. Deze is vanaf een vaste datum tot de datum van notarieel transport, zijnde het moment van betaling van de koopsom, rentedragend. De aanneemsom is verdeeld in termijnen. Elke termijn is een percentage van de totale aanneemsom en hangt samen met het afronden van bepaalde werkzaamheden aan het appartement. Een overzicht van de door jou verschuldigde termijnen staat vermeld in de aannemingsovereenkomst. Deze termijnen dien je te betalen voor de vervaldatum die op de factuur is aangegeven. Bij te late betaling kan de bouwondernemer een (boete)rente in rekening brengen. De laatste termijn moet vóór de oplevering van het appartement betaald zijn. Alleen dan kun je de sleutel krijgen. Je hebt recht op uitstel van betaling tot het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn koopsom als voor de termijnen van de aanneemsom. Je hoeft dus geen betalingen aan de verkoper of bouwondernemer te doen voordat het eigendom door de notaris aan jou is overgedragen. Om de eigendomsoverdracht mogelijk te maken dient het verschuldigde bedrag wel tijdig op de rekening van de notaris te staan. Je dient daarbij rekening te houden met eventueel verschuldigde rente conform de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

7. NOTARIËLE LEVERING

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen appartementen geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dien je rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor jouw rekening. De notaris bepaalt de exacte datum van de overdracht.

8. UITVOERINGSDUUR, DATUM VAN AANVANG

Als officiële datum van aanvang hanteert de bouwondernemer de dag waarop ze beginnen met de funderingswerkzaamheden van het appartementencomplex.
In de aannemingsovereenkomst is aangegeven hoeveel werkbare werkdagen de bouwondernemer vanaf dat moment ter beschikking heeft om het privégedeelte van het appartement af te bouwen.

9. GROENVOORZIENINGEN, VERHARDINGEN EN ERFAFSCHEIDINGEN

Als er door de bouwondernemer of door derden groenvoorzieningen, verhardingen en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen die niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

10. BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals dit van toepassing was op het moment dat de vergunning voor de bouw van de appartementen werd aangevraagd. In het Bouwbesluit zijn de benamingen van de verschillende vertrekken anders dan in de verkoopbrochure en op de verkooptekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, gang of berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte. Voor alle duidelijkheid vind je hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming	**Functie**
woonkamer/keuken/slaapkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
toilet/wc	toiletruimte
gang/entree	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
kast/ berging	bergruimte
balkon / loggia	buitenruimte

11. KRIJTSTREEPMETHODE

In verband met beperking van daglichttoetreding is in sommige ruimten gebruik gemaakt van de 'krijtstreepmethode'.

De ruimte is hier verdeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglichttoetreding is bepaald op het deel verblijfsruimte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving die gesteld worden aan het appartement.

12. ENERGIE PRESTATIE COEFFICIËNT

De energiezuinigheid van een woning wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'energie prestatie coëfficiënt', kortweg EPC genoemd. Dit wordt bepaald aan de hand van de norm Energie Prestatie Gebouwen. Hoe lager het EPC-getal, hoe lager het energieverbruik. Volgens de normen, zoals deze zijn sinds 1 juli 2012, mag deze EPC maximaal 0,4 zijn.

13. RC-WAARDE

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m2K/W. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor de appartementen realiseren wij de volgende Rc-waarden:

- Begane grondvloer Rc=3,5 m2K/W
- Gevel Rc=4,5 m2K/W
- Dak (gemiddeld) Rc=6,0 m2K/W
- Binnenwand tussen verwarmd/onverwarmd Rc=4,5 m2K/W

14. HET APPARTEMENTSRECHT

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving houdt in dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen en de gezamenlijke installaties. Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

DE SPLITSINGSAKTE

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder "afzonderlijk gedeelte", de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

HET SPLITSINGSREGELEMENT

Vooral het splitsingsreglement is voor jou van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de "servicekosten" moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

15. VERENIGING VAN EIGENAREN

Als eigenaar van een appartement ben je met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren.
Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten "vergadering van eigenaren". De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement.

16. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Nadat je de koop- en aanneemovereenkomst hebt ondertekend word je door de bouwondernemer uitgenodigd voor een gesprek. Vanaf het moment dat je de koop- en aanneemovereenkomst ondertekent tot en met de oplevering van het appartement is de koper begeleider jouw contactpersoon. De koper begeleider is op de hoogte van de mogelijkheden die er zijn om het appartement aan te passen naar jouw wensen en adviseert je hierin. Om het appartement aan te passen aan jouw individuele woonwensen heb je verschillende keuzemogelijkheden. Deze moeten op een bepaald moment bij de bouwondernemer bekend zijn om ze mee te kunnen nemen in het bouwproces. De koper begeleider helpt hiermee en informeert jou er tijdig over. Je ontvangt een optiekeuzelijst met de mogelijkheden en de kosten daarvan.
Individuele keuzes zijn mogelijk maar alleen indien de bouwondernemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de Algemene Voorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit.
Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk of wenselijk is, kan de bouwondernemer wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen, voor jou én de bouwondernemer, niet het recht geven tot vergoeding van meerdere of mindere kosten.

17. ONDERHOUD AAN JE APPARTEMENT

Bij de oplevering van het appartement ontvang je van de bouwondernemer alle relevante informatie over het gebruik en onderhoud van jouw nieuwe appartement. Je vind hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die je op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vind je verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houd je goed aan deze adviezen. Deze informatie is een aanvulling op de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis' van Woningborg die je gelijktijdig met het waarborgcertificaat van Woningborg ontvangt.

18. WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De woningborg garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwappartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht je voor het appartement Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

Woningborg: geeft jou meer zekerheid!

Voordat een bouwondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt het concept van de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen jou als verkrijger en de bouwondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor jou?

Als je een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- Gaat de bouwondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg jou een financiële schadeloosstelling;
- De bouwondernemer garandeert de kwaliteit van het appartement 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 bouwondernemer, anders gezegd, als de bouwondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor. Bouwondernemers, 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 jou als verkrijger en de bouwondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van jou (de verkrijger) en de bouwondernemer evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen jou (de verkrijger) en de bouwondernemer ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborgcertificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor jou (de verkrijger), prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

TECHNISCHE GEGEVENS

1. TERREIN

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd in de kloostertuin van de Zusters van Liefde aan de Oude Dijk en Kloosterstraat te Tilburg. De tuin rondom het gebouw staat ter beschikking van de bewoners maar blijft in eigendom van de Zusters van Liefde. Aan de hand van het inrichtingsplan en het te verwachten onderhoud is er een kostenopzet gemaakt voor het onderhoud van de tuin. Maandelijks dien je een bijdrage te voldoen voor deze onderhoudskosten. Deze worden verrekend via de servicekosten.

BESTRATING

De op de situatie aangegeven terrassen nabij de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in betontegels 60x60 (scherpkantig).

Onder de bestrating komt een aanvulling van gestabiliseerd zand. De aan te leggen plantenvakken worden voorzien van beteelbare aarde.

VUILCONTAINERS
Er worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De positie van de ondergrondse afvalcontainers is op de situatietekening aangegeven.

2. PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer achter de voordeur in de centrale entree. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties, derhalve zijn de nu op de verkooptekeningen aangegeven hoogtes indicatief. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De bruto vrije hoogte in de appartementen bedraagt minimaal 2600 mm voor de verblijfsgebieden. Voor het bepalen van de opstaphoogte ter plaatsen van de dorpel bij de woningentreedeur is voor de door jou na oplevering aan te brengen vloerafwerking een dikte aangehouden van 20mm. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3. FUNDERING

Op basis van de uitgevoerde sonderingen en de berekeningen en tekeningen van de constructeur wordt de fundering van het appartementengebouw en de stallingsgarage uitgevoerd als paalfundering.

4. VLOEREN, BOUWMUREN EN GEVELS

VLOEREN
De begane grondvloer is een aan de bovenzijde geïsoleerde, in het werk gestorte betonvloer. De verdiepingsvloeren en dakvloeren zijn geprefabriceerde betonnen (breed)plaatvloeren met een in het werk aangebrachte opstorting van beton.

VLOEREN BUITENRUIMTES (BALKONS)
De balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd in naturel prefab betonplaten met een antislip profilering en ingestorte waterafvoerleiding. De balkons kunnen maximaal worden belast met 250 kg/m2 over de volledige oppervlakte. Hier kan bijvoorbeeld geen jacuzzi worden geplaatst.

BOUWMUREN EN GEVELS
De woningscheidende wanden en dragende bouwmuren worden massief uitgevoerd in beton of kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur. De bergingswanden worden in schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken uitgevoerd. De buitengevels worden als volgt samengesteld:
- Kalkzandsteen, beton of geïsoleerd houtskeletbouw element;
- Isolatie
- Luchtspouw;
- Een buitenspouwblad van metselwerk.

METSELWERK
Het buitenspouwblad wordt gemaakt van baksteen in verschillende metselverbanden. Het metselwerk wordt afgewerkt met een terugliggende of doorgestreken voeg, volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Ook worden conform de opgave van de constructeur zogenoemde dilataties aangebracht in het metselwerk. De dilataties worden waar mogelijk uitgevoerd als een verticaal of horizontaal doorlopende open voeg.

LATEIEN EN GEVELDRAGERS
Ter plaatse van de gevelopeningen worden, daar waar noodzakelijk, stalen lateien en geveldragers toegepast. De stalen lateien en geveldragers, worden uitgevoerd in een RAL-kleur e.e.a. zoals omschreven in de bijgevoegde kleur- en materialenstaat.

BETONWERK / RAAMDORPELS
Ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen, behalve bij de deurkozijnen, worden er prefab betonnen of stalen waterslagen in kleur toegepast. De onderdorpels ter plaatse van de hoofdentree-pui worden uitgevoerd in natuursteen, type hardsteen. De overige houten kozijnen in de buitengevel aansluitend aan het maaiveld worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

HEKWERK
De balkons en loggia's op de verdiepingen worden voorzien van metalen spijlenhekwerken. M.u.v. de begane grond.

KOZIJNEN EN RAMEN
De buitenkozijnen en -ramen in de gevel worden uitgevoerd in hardhout in de kleur zoals omschreven in de bijgevoegde kleur- en materialenstaat. De hoofdentreepui wordt uitgevoerd in een hardhoutenkaderkozijn voorzien van een metalen gepoedercoate glasdeur.
De woningtoegangsdeur wordt uitgevoerd in hout met een hardkunststof toplaag. De woningtoegangsdeur wordt geluidswerend uitgevoerd. De te openen ramen in de kozijnen worden naar binnen draaiende draai- en/of kiepramen, zie verkooptekeningen. In de gevels zijn alle gevelopeningen van de appartementen voorzien van HR++ isolerende beglazing. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt gelaagd glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandvertragende werking. Het glas dat van binnen niet bereikbaar is zal door de VvE worden gewassen door middel een hoogwerker. Aan de binnenzijde en vanaf het balkon kan het glas van de naar binnen draaiende ramen en ter hoogte van het balkon door jou zelf worden gewassen.

Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden. Ter plaatse van de bewegende delen (ramen en deuren) in de gevelkozijnen worden tochtweringsprofielen aangebracht. De houten kozijnen, ramen en deuren worden in het werk geschilderd.

STALLINGSGARAGE
De stallingsgarage voor auto's wordt afgesloten met een metalen rolpoort. Deze rolpoort heeft een open structuur ten behoeve van de aanvoer van ventilatielucht en is elektrisch bedienbaar. Per parkeerplaats worden er twee afstandsbedieningen / handzenders geleverd. Fietsers en voetgangers kunnen over een trap langs de hellingbaan door een elektrisch te openen loopdeur. De parkeervakken in de stallingsgarage worden aangeduid met een belijning en voorzien van nummering.

ZONWERING
De ramen van de westgevel (met uitzondering van de ramen die grenzen aan de balkons en loggia's op de begane grond, 1e en 2e verdieping) worden voorzien van elektrische buitenzonwering. De ramen aan de oostgevel (met uitzondering van de ramen die grenzen aan de balkons op de begane grond, 1e en 2e verdieping) worden voorzien van een loze voorziening voor het eventueel later aanbrengen van elektrische buitenzonwering. Ter verduidelijking is op de verkooptekening aangegeven welke gevelopeningen voorzien zijn van zonwering en/of een loze voorziening.

DAKEN
De platte daken van de appartementen worden voorzien van isolatie en een dakbedekking afgewerkt met een ballastlaag van grind en, indien noodzakelijk, betontegels op de hoekpunten van het dakvlak. Op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht zoals de afvoer van hemelwater, ventilatie, ontluchting van de riolering, de collectieve installatie voor warmtedistributie en PV-panelen. Het hoofdtrappenhuis wordt door een daklicht voorzien van daglicht. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

HEMELWATERAFVOEREN
Het regenwater van de daken wordt via de schachten afgevoerd door middel van kunststof hemelwaterafvoeren. In de stallingsgarage worden de hemelwaterafvoeren uitgevoerd in slagvast pvc.
De balkons worden voorzien van zinken hemelwaterafvoeren. De platte daken krijgen zogenaamde nood-overstort voorzieningen die dienst doen als signaalfunctie. Dit zijn extra afvoeren bij de gevels, die het regenwater afvoeren indien de normale afvoeren verstopt zitten of bij extreme regenval overbelast zijn.

POSTKASTEN
In de hoofdentree worden postkasten geplaatst met een brievenbus. De postkasten worden uitgevoerd in zincorplaat en voorzien van huisnummers. Nabij de hoofdentree wordt een bellentableau en een spreek-/luisterunit met camera behorende bij de videofooninstallatie aangebracht.

5. INTERIEUR APPARTEMENTEN

BINNENWANDEN
De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in het appartement worden uitgevoerd in gipsblokken of cellenbeton, dikte 100 mm.

BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte strakke stalen montagekozijnen. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlichten.
De vlakke stompe binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van lichtmetalen krukken en rozetten, waar nodig voorzien van kast-, loop- of vrij/bezet sloten.
Onder de deur van de toiletruimte en badruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.
Onder de deuren is ruimte noodzakelijk voor ventilatie binnen het appartement. De ruimte onder de deur is 28 mm, waarbij er rekening is gehouden met een door jou na oplevering aan te brengen vloerafwerking (bv. laminaat of tapijt) van maximaal 20 mm.

PLAFONDAFWERKING
De V-naden van de betonnen breedplaatvloeren worden dichtgezet. De plafonds binnen het appartement worden voorzien van vlak pleisterwerk. Met uitzondering van het plafond in de meterkast.

WANDAFWERKING
Alle wanden in het appartement worden sausklaar tot de plintzone (+50 mm vanaf bovenkant vloer) afgewerkt. Voordat je gaat schilderen moet je nog wel wat voorbereidingen treffen, bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbewerken. In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in het appartement aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen of vocht- en schimmelplekken op de wandafwerking. Om dit te beperken, kun je het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht is verdampt en uit het appartement verdwenen is.

Uitzonderingen:
- de wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt;
- deel van de wanden van de badruimte: deze worden deels uitgevoerd met tegelwerk;
- deel van de wanden van de toiletruimte: deze worden deels uitgevoerd met tegelwerk.

SCHEURVORMING
Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verwarmingskrimp, dan wel normale zetting van het gebouw, is uitgesloten van de woningborggarantie.

VLOERAFWERKING
Op de vloeren binnen de woning wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht met isolatie en een afwerkvloer. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn zoals luchtbelletjes. Uitzondering is het vloergedeelte in de meterkast; hier blijft de ruwe vloer zichtbaar. In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht. Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de afwerkvloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid of bouwvocht dat nog in de vloer of het appartement aanwezig is.

In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal Rc=0,09 W/m2K bedragen.

TEGELWERK
Een deel van de wanden en vloeren van de bad- en toiletruimte wordt voorzien van tegelwerk, overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat interieur, als omschreven in deze technische omschrijving. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

KEUKENOPSTELLING
De positie van de keukenopstelplaats is op de verkooptekening gestippeld aangegeven. Het appartement wordt voorzien van diverse aansluitpunten voor een keuken, in de koop- en aanneemsom is geen keuken begrepen. De keuze voor een leverancier is vrij, je dient de keuken na oplevering te plaatsen. De standaard aansluitpunten in de keuken zijn;
- dubbele wandcontactdoos t.b.v. afzuiging en keukenverlichting;
- aansluiting koud water (voorzien van beluchtingskraan met keerklep), rioolaansluiting en enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser;
- aansluiting koud- en warmwater en rioolaansluiting t.b.v. spoelbak;
- een loze leiding nabij het spoelgedeelte t.b.v. mogelijkheid boiler;
- een aparte groep voor elektrische kooktoestel;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op werkblad;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/vriescombinatie;
- een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. een combimagnetron.

BINNENTIMMERWERK
De meterkast wordt voorzien van betimmering op de achterwand, conform de eisen van de Nutsbedrijven en regelgeving. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, in de woonkamer en de slaapkamers, kunststenen vlakke vensterbanken welke ca. 20mm oversteken aangebracht. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.

SCHILDERWERK
De houten buitenkozijnen worden dekkend geschilderd. De eventuele houten aftimmering rondom het kozijn en stalen kolommen die in het zicht komen worden dekkend geschilderd.

6. INSTALLATIES APPARTEMENTEN

RIOLERING
De vuilwaterriolering van het appartement wordt collectief aangesloten op het gemeenteriool.

WATERINSTALLATIE
Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie met watermeter aangelegd. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf. De volgende tappunten worden aangesloten op het koudwater systeem:
- kraanaansluiting in de keuken;
- spoelinrichting van de closetcombinatie;
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte;
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- warmwaterbereider.

Vanaf de warmwaterbereider worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:
- kraanaansluiting in de keuken;
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte;

SANITAIR
In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd volgens de omschrijving in het kleur- en materiaalstaat sanitair, als omschreven in hoofdstuk 12.

VENTILATIE
Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer van verse lucht d.m.v. roosters in de gevels. Er wordt lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte, badruimte en inpandige technische ruimte. De positie van de ventilatie-unit is op de verkooptekening aangegeven. De ventilatie kan worden bediend met een puls-schakeling in de keuken en badkamer. De ventilator beschikt over een tijdsgestuurde regeling in de woonkamer. De posities van de afzuigventielen zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. Posities en aantallen kunnen nog wijzigen.
Het plaatsen van een afzuigkap op het ventilatiesysteem is niet mogelijk, dit geeft een te snelle vervuiling van het ventilatiesysteem. Wij adviseren je te kiezen voor een recirculatiekap.

ELEKTRA
In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de NEN 1010, de NPR 5310 en de voorschriften van het energiebedrijf. Op de verkooptekeningen staan de aansluitpunten aangegeven. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische ruimte en berging.
In het appartement worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast, technische ruimte en berging welke van het type opbouw worden toegepast.
In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen horizontaal geplaatst met het hart op circa 300 mm boven de afwerkvloer, uitgezonderd de wandcontactdozen bij de keukenopstelplaats.
De wandcontactdozen voor algemeen gebruik bij de keukenopstelplaats worden horizontaal geplaatst op circa 1200 mm boven de afwerkvloer.
In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1050 mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst.
De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling worden ook aangegeven op de '0-tekening' van de keukenopstelling (deze ontvang je via de bouwondernemer).
De lichtschakelaars in het appartement worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1800 mm+ vloer.

De levering en aansluiting van armaturen (verlichting) binnen het appartement is niet bij de koopsom inbegrepen. Bij de voordeur van het appartement wordt een deurbelinstallatie aangebracht. Op het balkon wordt een lichtpunt met armatuur aangebracht. Alle appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie (7 inch beeldscherm) met elektrische deuropener voor de bediening van de centrale entreedeur op de begane grond. Wordt er aangebeld en is er niemand aanwezig? Met het beeldgeheugen is precies te zien wie er voor de deur stond en hoe laat. Deze functie is optioneel ook door te schakelen naar een ander apparaat (mobiel of tablet).

De elektriciteit wordt geleverd door een nader te bepalen leverancier. Na oplevering van het appartement kunt je indien gewenst van energieleverancier veranderen. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de verkrijger.

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in het appartement en is op de tekening globaal aangegeven met de letters 'WM', de opstelplaats voor de wasdroger is op tekening globaal aangegeven met de letter 'WD'. De opstelplaats zal bestaan uit een elektra-aansluiting op een aparte groep en voor de wasmachine tevens uit een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

In het appartement worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up. De voordeur wordt voorzien van een vrijloop deurdranger welke aangesloten is op een rookmelder in de eigen entree. Bij brand en/of rookontwikkeling zal bij het verlaten van de woning de voordeur automatisch sluiten zodat rook uit de woning niet in het trappenhuis zal komen.

Per verblijfsruimte wordt er een loze leiding met een diameter van 19 mm aangebracht die doorloopt tot in de meterkast. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'.
Middels de optiekeuzelijst kan er voor worden gekozen om deze te bedraden en af te monteren voor een functie naar keuze.

TELECOMMUNICATIEINSTALLATIE
De huisaansluiting voor telefonie wordt verkregen door het afsluiten van een abonnement en het voldoen van de entreekosten bij de provider(s). Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VERWARMING
Het appartement wordt voorzien van lage temperatuur vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek, technische ruimte en onder het keukenblok. De horizontale vloerverwarmingsleidingen worden in de dekvloer weggewerkt.
De vloerverwarming wordt aangestuurd door een verdeler in de technische ruimte. In de badkamer wordt een extra elektrische radiator toegepast om te kunnen voldoen aan de temperatuureisen vanuit Woningborg.

De vloerverwarmingsinstallatie wordt geregeld door middel van een hoofdregeling, bestaande uit een thermostaat in de woonkamer. De overige verblijfsruimten worden ieder afzonderlijk geregeld met een eigen thermostaat. Nachtverlaging bij vloerverwarming is niet raadzaam in verband met een te lange opwarmtijd. Vanuit Woningborg gelden eisen met betrekking tot de ruimtetemperaturen. Hieraan voldoet de woning wanneer de vertrekken gelijktijdig worden verwarmd en met de juiste vloerafwerking.

• Woonkamer / zitkamer / keuken	22°C
• Slaapkamers	22°C
• Toilet en verkeersruimtes	18°C
• Badkamer	22°C
• Technische ruimte	15°C
• Berging in stallingsgarage	niet verwarmd

KOELING
De vloerverwarming wordt collectief omgeschakeld naar vloerkoeling waarbij de groep van de badkamer automatisch wordt dichtgezet. Mocht er in het voor ofnajaar nog behoefte zijn aan warmte dan kan hier per appartement naar worden omgeschakeld. De leidingen van de vloerverwarming worden met koud water gevuld waardoor de vloer de ruimte afkoelt. Het is een vorm van topkoeling waarbij hoge warmtepieken in een woning vermeden worden. Het is niet mogelijk om, zoals bij airconditioning, een kamer in korte tijd frisser te maken. Daarvoor is de aanvoertemperatuur van vloerkoeling niet laag genoeg.

WARMTAPWATER
Als basis is een collectief buffervat met CV water voorzien van ± 45-50°. Ieder appartement krijgt een elektrische booster welke 58°C op het tappunt levert en een CW klasse van 4.

OPWEKKING EN ENERGIEAFREKENING
Het collectieve warmte- en koude opwekkingssysteem bestaat uit een water-waterwarmtepomp gekoppeld aan een dry-cooler.
De warmte of koude voor de vloerverwarming/koeling per appartement wordt niet apart bemeterd. De afrekening van het (elektra)verbruik van de collectieve installaties vindt plaats via de VvE en wordt middels een vaste bijdrage in de servicekosten per appartement verdeeld. Elk appartement heeft een eigen elektra aansluiting en heeft zijn eigen energie afrekening voor het elektra verbruik in het appartement.

7. INTERIEUR ALGEMENE RUIMTES

TRAPPEN EN HEKKEN
De trappen in het hoofdtrappenhuis zijn van naturel prefab beton. De loopvlakken worden voorzien van antislip profilering. De betonnen trap wordt aan de twee zijden voorzien van een metalen muurleuning. Langs de vrije zijden van de trappen en trapgaten worden spijlenhekken geplaatst, deze worden fabrieksmatig gecoat in kleur volgens kleurenschema. De open trappen in het vluchttrappenhuis zijn van staal met een spijlenhekwerk.





BINNENWANDEN
De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) tussen de bergingen onderling, tussen bergingen en bergingsgang en tussen bergingsgang en stallingsruimte worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen lijmblokken met V-naden of betonmetselsteen. De wanden worden niet nader afgewerkt. De niet dragende binnenwanden in de gang op de begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk betonblokken en kalkzandsteen of metalstud met spuitwerk.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN
De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout of staal.. De binnendeurkozijnen van de bergingen worden uitgevoerd in hout met stompe deuren. De deur wordt afgewerkt met een kunststof beplating en voorzien van een lichtmetalen kruk en schild met cilinderslot. De toegangsdeuren naar de bergingsgang worden voorzien van roestvaststalen schopplaten. De kozijnstijlen van de algemene deuren naar en van de bergingsgangen worden voorzien van hoekbeschermers tot een hoogte van ca 1 meter.

PLAFONDAFWERKING
De plafonds van de hoofdentree, gangen en de trappenhuizen worden afgewerkt met (akoestisch) spuitwerk. De v-naden worden dichtgezet. De nis nabij de lift wordt voorzien van tegelwerk. De onderzijde van de betontrappen wordt uitgevoerd als gerold beton De plafonds van de bergingen en bergingsgang worden uitgevoerd in onbehandeld beton.

WANDAFWERKING
De wanden van de hoofdentree, lifthal en het trappenhuis worden voorzien van spuitwerk. De wanden van de gangen op de begane grond en verdiepingen in schoonmetselwerk betonblokken.

VLOERAFWERKING
De vloer van de bergingen, bergingsgang en de stallingsruimte is een monolithisch gevlinderde betonvloer. De vloer van de hellingbaan wordt voorzien van een vloerverwarming met vorstschakeling. In de hoofdentree, de gang en het trappenhuis op de begane grond worden keramische vloertegels toegepast. Achter de entree-pui van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht. Op de verdiepingen worden de gangen en het trappenhuis voorzien van een PU gietvloer.

BINNENTIMMERWERK
De meterkastwand in de algemene ruimte wordt uitgevoerd in multiplex interieurkwaliteit.

8. OMSCHRIJVING INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTE

RIOLERING
De vuilwaterriolering wordt middels standleidingen in de leidingschachten aangesloten. De gemeenschappelijke buitenriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Waar nodig, in verband met de bereikbaarheid, worden schachten uitgevoerd met een inspectieluik. Water van de daken en straatkolken wordt verzameld in een gemeenschappelijk infiltratieriool. Het riool wordt voorzien van de nodige inspectie en onderhoudsputten. Onderaan de hellingbaan van de stallingsruimte komt een vloergoot, hemel- en smeltwater wordt via een pompinstallatie afgevoerd naar het vuilwaterriool.

WATERINSTALLATIE
Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). Deze drukverhogingsinstallatie wordt geïnstalleerd in de hydrofoorruimte in de stallingsruimte. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen voor koud water aangelegd naar de aansluitpunten in alle meterkasten van de appartementen en de algemene installatie.

VERWARMINGSINSTALLATIE
De (hoofd)entree, gangen en trappenhuis worden tot minimaal 15°C verwarmd. De algemene verkeersruimten in de stallingsruimte, de bergingen en de stallingsruimte worden niet verwarmd.

VENTILATIE
De hoofdentree, gangen en trappenhuis worden mechanisch geventileerd.
De liftschacht wordt op natuurlijke wijze geventileerd.
De bergingen in de kelder worden geventileerd door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Buitenlucht wordt toegevoerd via de aangrenzende verkeersruimten / stallingsgarage. Binnen-lucht wordt afgezogen middels een mechanisch ventilatiesysteem aangesloten op de algemene meter van de stallingsgarage. Ventilatiekanalen in de kelder blijven in het zicht.

De stallingsruimte wordt geventileerd door middel van ventilatoren. Hiertoe worden ventilatieroosters aangebracht ter plaatse de leidingkanalen welke naar het hoogste dak voeren. Om lucht in de stallingsruimte beter te verplaatsen worden de nodige stuwventilatoren aangebracht.

ELEKTRA
De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, zoals dat geldt op het tijdstip van de bouwaanvraag. De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en waar nodig voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de technische ruimten, de bergingen, bergingsgangen en de stallingsgarage, welke in het zicht blijven.

In de bergingsgangen en de gangen wordt op elke verdieping een 230V wandcontactdoos aangebracht ten behoeve van bijvoorbeeld schoonmaakdoeleinden. De algemene verlichtingsinstallatie in alle algemene ruimten, de bergingen en stallingsruimte wordt compleet opgeleverd met LED armaturen. De verlichting wordt ontworpen volgens de eisen van het liftinstituut en het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
In de stallingsgarage worden voorbereidingen aangebracht voor een laadvoorziening voor elektrische voertuigen (EV). Er wordt een vlakbandkabel, op een 63 Ampère aansluiting aangelegd. Vanaf deze vlakbandkabel kun je (later) eenvoudig een aftakking realiseren naar de gewenste autolader. De aftakking naar je autolader regel je na oplevering via een derde partij met de tussenkomst van de VvE van de stallingsgarage.

ZONNEPANELEN
Op het dak van de appartementencomplexen worden conform de EPC-berekening PV-panelen geplaatst.
Bij de oplevering ontvangt de VvE een schema van de groepenindeling. De elektriciteit wordt geleverd door een nader te bepalen leverancier. Na oplevering van de algemene ruimten kan de VvE eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de VvE.

LIFTINSTALLATIE
Ter plaatse van de hoofdentree wordt een liftinstallatie met stopplaatsen op alle verdiepingen aangebracht. Het hefvermogen van de liftinstallatie is 1000 kg/13 personen met een snelheid van 1m/s. De kooitoegang is een automatische openende schuifdeur. Voor de melding van storingen wordt een telefoonaansluiting aangevraagd en aangebracht. De daaruit voortkomende abonnementskosten zijn voor rekening van de VvE.

9. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR / KLEURKEUZE
Plafondafwerking	Glad pleisterwerk V-naden worden dichtgezet	Wit
Wandafwerking	Glad pleisterwerk	Wit
Wandafwerking toilet en badkamer	Wandtegels liggend verwerkt Mosa 600x300mm. conform de wandaanzichttekeningen. Waar geen tegels worden aangebracht worden de wanden afgewerkt met glad pleisterwerk.	27510 - white 27010 - white 27520 - beige 27020 - beige 27540 - grey 27040 - grey
Voegwerk wand- en vloer tegelwerk		Passend bij kleur keuze tegels
Vloerafwerking toilet en badkamer	Vloertegels Mosa 600x600mm	1105V - dark grey 1104V - cool grey 1103V – warm grey 1101V – cream
Kozijnen in woning	Svedex Match PLUS kozijn, staal uitvoering stomp	Fabrieksmatig afgelakt Wit
Deuren in woning	Svedex Superlak dichte deur, model 1.0, uitvoering stomp	Fabrieksmatig afgelakt kristalwit
Hang- en sluitwerk	Ronde RVS rozet met rechte RVS deurkruk	Naturel
Vensterbanken	Composiet	Lichtgrijs
Planchet wandcloset	Wandtegelwerk	Volgens kleurkeuze tegelwerk
Dorpels toilet en badkamer	Composiet	Lichtgrijs
Afzuigroosters ventilatie	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof fabricaat Gira E2	Zuiverwit

10. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTES

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR / KLEURKEUZE
Plafond hoofdentree en gangen	(Akoestisch) spuitwerk	Wit
Wanden hoofdentree	Spuitwerk	Wit
Wanden gangen	Schoonwerk betonsteen	Naturel
Vloer hoofdentree, gang en trappenhuis (begane grond)	Vloertegels 150x150mm	Napelsgeel en zandgeel
Vloer gang en trappenhuis (verdiepingen)	PU gietvloer	Ivoor
Schoonloopmat entreehal	polyamide	Khaki
Plafond bergingen en bergingsgang	Prefab beton	Naturel
Wanden bergingen en bergingsgang	Schoonwerk betonsteen, kalkzandsteen of beton	Naturel
Vloer bergingen en bergingsgang	Monolitisch afgewerkte betonvloer	Naturel
Kozijnen bergingen en bergingsgang	Hardhout	Wit
Deuren bergingen en bergingsgang	Hard kunststof bekleed	Wit
Plafond trappenhuis	(Akoestisch) spuitwerk	Wit
Wanden trappenhuis	Spuitwerk	Wit
Kozijnen trappenhuis	Hardhout	Zandgeel
Kozijn en deur trappenhuis stallingsruimte	Hardhout met stalen deur	Zandgeel
Plafond stallingsgarage	Prefab beton	Naturel
Wanden stallingsgarage	Schoonwerk beton, betonsteen, kalkzandsteen	Naturel
Vloer stallingsgarage	Monolitisch afgewerkte betonvloer	Naturel

11. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR / KLEURKEUZE
Gevelmetselwerk	Baksteen waalformaat	Rood genuanceerd
Voegwerk	Cementgebonden voegmortel doorgestreken ca. 2mm terugliggend	Grijswit
Gevelkozijn en deur in nis hoofdentree	Hardhout met geïsoleerde metalen glasdeur	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Zijdegrijs
Onderdorpel raam- en deurkozijnen t.p.v. maaiveld en balkon	Holonite kunststeen	Lichtgrijs
Raamdorpels verdiepingen	Stalen zetwerk	Zijdegrijs
Zonwering (westgevel)	Verticale screens met elektrische railgeleiding	Kleur kast: roodbruin Kleur geleidings- rails en onderregel: Zijdegrijs Kleur screens Lichtgrijs/wit/zand
Plafond balkons en loggia's	Prefab beton	Naturel
Zijwanden loggia's	Glad pleisterwerk op harde isolatie	Wit
Ventilatieroosters	Aluminium	In kleur kozijn
Dakrand	Aluminium ronde kraal	RAL 8044
Balustraden	Stalen spijlenhekwerk	Zijdegrijs
Terrassen op maaiveld	Betontegels 60x60x5 cm.	Naturel Grijs

12. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT SANITAIR

TOILET



Sphinx 345 – vrijhangend toilet met soft close zitting

Alpine Wit



Geberit Sigma 20 Bedieningspaneel

Wit



Sphinx 345 fontein, 38 cm. Incl. verchroomde bekersifon en Grohe Concetto fonteinkraan.

Alpine Wit

BADKAMER



Sphinx 345 – 60/120cm 1/2 kraangaten Verchroomde bekersifon met verchroomde muurbuis

Alpine Wit



Grohe Concetto wastafelkranen

Chroom



Sphinx 345 – onderkast wastafel 60/120cm met 2/4 lades

Wit mat



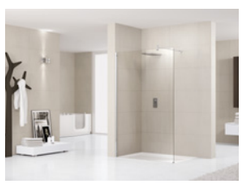
Sphinx 345 – lichtspiegel 60/120x75cm

Chroom



Douchebak Novollini Novosolid 120x90cm

Wit



Douchewand Novollini Lunes H met transparant glas – profiel Novollini mat chroom

Mat chroom



Douchemengkraan en Glijstangcombinatie Grohe Tempesta 210 flex douchesysteem met Grohe thermostaatkraan 1000 quick fit

Chroom



Elektrische radiator Brugman 50 x 130 cm

Wit



CONTACT

Dit project is een ontwikkeling van Van der Weegen Bouwgoep. Voor meer informatie neem contact op met ons kantoor.

Ringbaan Oost 300
5018 AL Tilburg
013-5352135

hierwonen.nl

VAN DER WEEGEN
BOUWGROEP

KLOOSTERSTRAAT

36 LUXE APPARTEMENTEN