

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving Cluster B, blok Meerzicht

Inhoud

1.	ALGEMEEN	3
1. 1	Inleiding	3
1. 2	De appartementen;	3
1. 3	Voorbehouden	3
1. 4	Verkoopbrochure	3
1. 5	Verkooptekeningen	3
1. 6	Bouwnummers	4
1. 7	Afwerking en inrichting;	4
1. 8	Bouwbesluit	4
1. 9	Bestemmingsplan	4
1. 10	Energie Prestatie Norm (EPN)	5
1. 11	Huisvuil	5
1. 12	Voorrang Woningborg-bepalingen	5
1. 13	Schoonmaken	5
2.	KAVELINRICHTING	5
2. 1	Peil van de appartementen (zie tekening)	5
2. 2	Grondwerk	5
2. 3	Rioleringswerken	5
2. 4	Bestratingen maaiveld inrichting	6
2. 5	Terreininrichting	6
2. 6	Parkeren	6
3.	RUWBOUW	6
3. 1	Constructieve elementen	6
3. 2	Voor- achter- en zijgevels	6
3. 3	Buitenkozijnen, ramen en deuren	7
3. 4	Metaalwerken	7
3. 5	Daken	7
3. 6	Goten en hemelwaterafvoeren	7
4.	AFBOUW	7
4. 1	Trappen	7
4. 2	Binnenkozijnen en –deuren	7
4. 2. 1.	Algemene ruimten	7
4. 2. 2.	Appartementen	7
4. 3	Vloerafwerking	8
4. 3. 1.	Algemene ruimten	8
4. 3. 2.	Appartementen	8
4. 4	Binnenwanden en wandafwerking	8
4. 4. 1.	Algemene ruimten;	8
4. 4. 2.	Appartementen;	8
4. 5	Plafondafwerking	8
4. 5. 1.	Algemene ruimten;	8
4. 5. 2.	Appartementen:	8

Centrumplan Meerrijk Eindhoven
09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

4. 6	Vensterbanken en (raam)dorpels	8
4. 7	Sanitair	9
4. 8	Keukeninrichting	9
4. 9	Beglazing en schilderwerk	10
4. 10	Overige voorzieningen	10
5.	INSTALLATIES	10
5. 1	Ventilatievoorzieningen	10
5. 2	Koudwaterinstallatie	10
5. 2. 1.	Algemene ruimten	11
5. 2. 2.	Appartementen	11
5. 3	Warmwaterinstallatie	11
5. 4	Verwarmingsinstallatie	11
5. 5	Binnenriolering	12
5. 6	Gasinstallatie	12
5. 7	Elektrische installatie	12
5. 8	Belinstallatie	12
5. 9	Telefoon en CAI	12
5. 10	Liftinstallatie	12
6.	PARKEREN	12
6. 1	Algemeen	12
6. 2	Privé parkeren	13
6. 3	Ventilatie	13
6. 4	Blussystemen	13
6. 5	Brandmeldinstallatie	13
6. 6	Geluidsinstallatie	13
7.	AFWERKSTAAT	14
8.	ALGEMENE INFORMATIE BIJ HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT	16
8. 1	Koop-/aannemingsovereenkomst	16
8. 1. 1.	Koopsom v.o.n.	16
8. 1. 2.	Niet tot de koopsom (derhalve voor rekening van verkrijger) behoren	17
8. 2	Overdracht appartementsrechten + grondaandeel en betaling koopsom	17
8. 2. 1.	Vereniging van Eigenaars (VvE)	17
8. 3	Servicekosten en energiekosten	17
8. 4	Garantie- en waarborgregeling	17
8. 5	Oplevering	18
8. 6	Aanpassing van een 'standaard appartement'	18
8. 7	Verzekering	19

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij de bouw van 88 appartementen (bouwnummer B7.S01 t/m B7.2202 inclusief parkeerplaatsen in de privé parkeergarage. Deze appartementen zijn onderdeel van bouwdeel B7 (Meerzicht) welke tezamen met de bouwblokken B1, B2 en B3 t/m B6 Cluster B van het Centrumplan Meerrijk vormen.

1.2 De appartementen;

Deze appartementen zijn verdeeld over souterrain, begane grond (2 stuks per verdieping) en verdieping 1 t/m 7 (6 stuks per verdieping), verdieping 8 t/m 19 (3 stuks per verdieping), 20 t/m 22 (2 stuks per verdieping) met per appartement één bijbehorende parkeerplaats in het private deel van de parkeergarage. Op de begane grond bevindt zich de hoofdentree met toegang tot de dubbele lift en het trappenhuis. De bij de woning behorende bergingen bevinden zich in de parkeerkelder en op begane grond niveau. De appartementen op parkeerniveau hebben een terras aan het water. In overleg met de wooncoach en volgens de koperskeuzelijst, is de standaard indeling van uw appartement aan uw wensen aan te passen tot aan een nader te bepalen sluitingstermijn (in verband met de stand van de werkzaamheden).

1.3 Voorbehouden

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect en de constructeur en adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de Overheid en/of Nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de appartementen; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten, of ontbinding van de overeenkomst.

Wij wijzen u erop dat genoemde (plansituatie-) tekeningen voor zover niet behorend bij het bestemmingsplan slechts indicatief zijn en hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. Het bestemmingsplan en de daarbij behorende kaarten zijn namelijk het enige juridische document.

1.4 Verkoopbrochure

Aan de brochure inclusief gevel- en interieurillustraties kunnen geen rechten worden ontleend.

1.5 Verkooptekeningen

De schaal van de situatietekening is niet bindend. De juiste maten van het perceel worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa" maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Voor zover arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op tekening zijn aangegeven, zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren lagenmaat, plaatnaden of dergelijke. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters, voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, evenals wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden. Een en ander zal geen reden geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst.

De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juiste plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering. Tussen woonkamer en balkon cq. terras is een opstap van een nader te bepalen hoogte. De appartementen voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit en Woningborg garantie – en waarborgregeling 2016.

Waar in de technische kopersinformatie een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

1.6 Bouwnummers

De nummers van de appartementen en parkeerplaatsen zijn bouwnummers en worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers van de appartementen zijn op de verkooptekeningen als zodanig aangegeven. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden door de gemeente bepaald.

1.7 Afwerking en inrichting;

In de appartementen is uitgegaan van wand- en vloertegels zoals in de staat van afwerking staat vermeld. Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd. Het geheel wordt in de afwerkstaat inzichtelijk gemaakt.

De woning is standaard voorzien van een keukeninrichting conform keukentekening. In de keuken zijn standaard aansluitpunten voorzien op een gebruikelijke keukenopstelling afgestemd zoals op de tekeningen van de leverancier aangegeven.

De wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd.

De verkrijger wordt in de gelegenheid gesteld het standaard afwerkingsniveau van de badkamer en toilet naar persoonlijke wens te realiseren via door Huybregts Relou geselecteerde showroom. Meer - en minderwerkkosten die hieruit volgen worden verrekend met de verkrijger. De periodes waarbinnen keuzes gemaakt moeten zijn, worden nader vastgesteld.

1.8 Bouwbesluit

In verband met het van kracht zijn van het bouwbesluit, worden benamingen van vertrekken in de appartementen anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht de benamingen zoals deze worden gehanteerd.

Woonkamer	Verblijfsruimte (vbr)
Slaapkamers	Verblijfsruimte (vbr)
Keuken	Verblijfsruimte (vbr)
Entree/hal	Verkeersruimte (vkr)
Gang	Verkeersruimte (vkr)
Overloop	Verkeersruimte (vkr)
Badkamer	Badruimte (bdr)
Toilet	Toiletruimte (tr)
Berging	Bergruimte
Parkeergarage	Stallingruimte
Balkon /terras	Buitenruimte

Krijtstreepmethode;

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreepmethode". Met een krijtstreepmethode wordt een bepaald gebied van een woon - of slaapkamer niet meegerekend bij de daglichtberekening voor het bouwbesluit. Dit gebied is (indien van toepassing) op tekening gearceerd aangegeven en houdt in dat in het gearceerde gebied een reductie van daglicht kan toetreden.

1.9 Bestemmingsplan

De informatie over de bebouwing in het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, plus de aanleg van wegen en parkeergelegenheden zijn ontleend aan gegevens van de gemeente Eindhoven. Voor eventuele wijzigingen kan Ten Brinke CoHof b.v. geen verantwoordelijkheid op zich nemen. Het is aan de verkrijger bekend dat een bestemmingsplan en/of uitwerkingsplan, voor het gebied waar dit bouwplan deel van uitmaakt, in ontwikkeling c.q. goedgekeurd is, waardoor de mogelijkheid niet is uitgesloten dat op naburige percelen wijzigingen aan het bouwplan c.q. het gebouwde, dan wel nieuwe bouwwerken gerealiseerd worden. De verkrijger wordt geacht kennis te hebben genomen van het (ontwerp-) bestemmingsplan en/of het (ontwerp-) uitwerkingsplan. In verband hiermee vrijwaart

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

de verkrijger de ondernemer voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan vanwege bovengenoemde bouwactiviteiten, behoudens ter zake van eventuele schade die door of onder eigen verantwoordelijkheid van de ondernemer mocht zijn veroorzaakt.

1. 10 Energie Prestatie Norm (EPN)

In de appartementen zijn energiebesparende voorzieningen getroffen uit oogpunt van het Bouwbesluit, zoals hoogwaardige wand- en dakisolatie en kozijnen met hoogrendement glas, stadsverwarming in combinatie met een WTW-ventilatiesysteem. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan het beperken van milieubelasting, energie- en waterbehoefte. De energiestaatnormering (EPN) is het instrument om energiezuinigheid te toetsen. De combinatie van de WTW-installatie en hoogwaardige isolatie zorgt er voor dat er een EPN-norm van 0,4 wordt behaald.

1. 11 Huisvuil

Het huisvuil kan men deponeren in de daarvoor bestemde ondergrondse containerunits, met een bovengronds aanbiedpunt welke in het openbare gebied in de nabijheid van de appartementen zijn gesitueerd. In verband met het bouwen in bouwfasen is het mogelijk dat er tijdelijk voorzien wordt in bovengrondse vuilcontainers.

1. 12 Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, het reglement en de standaardvoorwaarden 2016. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar cq. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovengenoemde Woningborg bepalingen.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

- 1 garantie- en waarborgregeling,
- 2 afwerkstaat,
- 3 technische kopersinformatie,
- 4 materiaal- en kleurenstaat,
- 5 tekeningen.

1. 13 Schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Uitzonderingen daarop zijn sanitair, tegelwerk en beglazing - deze worden bouwschoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

2. KAVELINRICHTING

2. 1 Peil van de appartementen (zie tekening)

Het peil - P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De peilmaat wordt uitgezet en bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Eindhoven.

2. 2 Grondwerk

Ten behoeve van funderingen, parkeergarage, leidingen, bestrating e.d. worden de benodigde ontgravingen verricht. Na het aanbrengen van funderingen, leidingen, e.d. worden ontgravingen weer aangevuld tot de op tekening aangegeven hoogte binnen de erfgronden met de ontgraven grond.

De hoogteligging van de appartementen en van de parkeerplaatsen is in overleg met de gemeente bepaald. Een drainagenetwerk onder het hele plan Meerrijk zorgt voor voldoende drooglegging. De uitlopen van het drainagesysteem lozen hun water in de aangrenzende centrumplas.

2. 3 Rioleringswerken

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem van schoon- en vuilwater. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het openbaar riool; de aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen. Het schoonwater riool wordt

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

geloosd op het open water. De toegepaste buizen zijn van kunststof. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

2.4 Bestratingen maaiveld inrichting

Het maaiveldniveau is openbaar gebied.

Op het maaiveldniveau bevinden zich de entrees van de appartementen en de privé bergingen, alsmede de entrees van de winkels en de tapis roulant naar de openbare parkeergarage.

In het openbaar gebied zijn diverse planten- en/of boombakken aanwezig, alsmede roostervloeren, vide- openingen en hekwerken met trappen tussen het maaiveld en de parkeergarage.

Het maaiveldniveau is via een trap en voor fietsen en bestemmingsverkeer (o.a. voor de vuilophaaldienst en andere gemeentelijke diensten) via een oprit te bereiken.

Het maaiveldniveau is daar waar noodzakelijk rondom afgezet met hekwerken.

De bestrating is uitgevoerd met gebakken klinkers in verschillende kleuren.

In hoofdlijnen is het openbaar gebied aan de gemeente overgedragen en zijn de woning- en appartement- en winkelgevels de erfgrans. Verdere gegevens van de detail splitsingen zijn door de notaris uitgewerkt in de splitsingsakte en staan op de splitsingstekeningen aangegeven.

2.5 Terreininrichting

Het openbaar gebied is op de begane grond voorzien van straatverlichting waarvan de bevestiging en/of voeding in de woninggevel opgenomen kan worden. Verder is het openbaar gebied van diverse planten- en/of boombakken voorzien en zijn er, vide openingen en hekwerken met trappen tussen het maaiveld en de parkeergarage.

Aan de waterzijde van de appartementen op het 1^e bouwlaag wordt een terras aangebracht.

De hoogte van het water in de waterplas fluctueert gedurende het jaar door natuurlijke omstandigheden. Het grondniveau onder de vlonders en nabij of tegen de gevels zal t.z.t. door de gemeente in het werk bepaald worden.

2.6 Parkeren

De parkeergarage onder het dek en de bebouwing van Meerrijk is onderverdeeld in een openbaar en een privé gedeelte. De parkeervakken behorende bij de appartementen bevinden zich in het privé gedeelte van de parkeergarage.

In de koopsom van de Meerzicht appartementen is één stallingsplaats per appartement inbegrepen. Vanuit het privé gedeelte van de garage zijn de appartementen via de lift en trappen bereikbaar. Daarnaast kan vanuit de parkeergarage op meerdere plaatsen het openbaar gebied op maaiveldniveau worden bereikt. De privé-stallingsgarage is niet direct toegankelijk vanuit de openbare parkeergarage.

3. RUWBOUW

3.1 Constructieve elementen

De appartementen worden gefundeerd op betonnen palen en met betonnen funderingsbalken van vereiste breedte, lengte en zwaarte, volgens opgave van de constructeur. De keldervloer van de appartementen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer met een warmte isolatiewaarde van 3,5 m²K/W. De woningscheidende – en de eindgevelwanden zijn van beton. De verdieping- en dakvloeren zijn van prefab- cq. gestort beton. De vloeren hebben zichtbare V naden aan de plafondzijde. Deze naden worden niet afgewerkt.

3.2 Voor- achter- en zijgevels

De gevels van de appartementen hebben een warmte isolatiewaarde van 4,5 m²K/W en zijn voornamelijk opgebouwd uit:

- een binnenspouwblad van beton en kalkzandsteen
- een gemetseld buitenspouwblad.
- kalkzandsteen wanden daar waar op tekening staat aangegeven

De gemetselde gevelvlakken worden afgewerkt met een voeg volgens de afwerkstaat.

In de gevels worden ter voorkoming van scheurvorming, daar waar nodig, dilataties aangebracht.

Gedeelten van de plafonds in de onderliggende parkeergarage (waarboven zich appartementen bevinden) en van alle bergingen en de entreerimte, worden geïsoleerd uitgevoerd.

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

3.3 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen en deuren van alle appartementen worden uitgevoerd in aluminium. De tussen de kozijnen aangegeven panelen zijn van Steni o.g. In de buitenkozijnen worden de benodigde profielen en afdichtingen opgenomen. De deurkozijnen van de galerijen naar trappenhuisen en de woning toegang kozijnen worden uitgevoerd in hardhout.

Het toegangskozijn tot de bij de woning behorende berging is van hardhout of staal met vlakke deur.

Alle daarvoor in aanmerking komende (gevel)kozijnen, -ramen, -deuren en bijbehorend hang- en sluitwerk worden conform de wettelijke eisen inbraakwerend (weerstandklasse 2) uitgevoerd.

Daar waar dit volgens Bouwbesluit wordt vereist zullen doorvalbeveiligingen worden toegepast.

3.4 Metaalwerken

In de gevels worden, daar waar nodig, boven de kozijnen stalen gevellateien in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat toegepast.

De op tekening aangegeven glazen balkon balustrade elementen worden gemonteerd in een aluminium omranding, gemoffeld in standaard RAL kleur. Alle hekwerken worden in kleur uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. De entrees van de appartementen worden voorzien van een huisnummerplaatje.

3.5 Daken

De platte daken van de appartementen hebben een warmte isolatiewaarde van 6,0 m²K/W en zijn opgebouwd uit:

- betonvloeren;
- thermische isolatie;
- een bitumineuze dakbedekking;
- grindlaag o.g. (indien nodig);
- dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

In verband met de te behalen EPC worden er PV-panelen op het dak geplaatst (aangesloten op de algemene voorzieningen).

3.6 Goten en hemelwaterafvoeren

Voor de afwatering van de daken worden kuststof hemelwaterafvoeren toegepast. Indien vereist, worden de daken voorzien van noodoverstorten.

De plek en het aantal hemelwaterafvoeren zijn indicatief en zullen op basis van de capaciteitsberekening definitief worden bepaald. Daar waar noodzakelijk komen er ook hemelwaterafvoeren aan de gevels cq. balkons.

4. AFBOUW

4.1 Trappen

Alle trappen worden uitgevoerd als een prefab betonnen trap voorzien van een antislip motief in de treden met stalen leuningen op leuningdragers aan de muur. Het trappenhuis loopt vanaf de parkeergarage naar de 22^e verdieping. Het dak is via een dakluik vanuit de centrale ruimte met een losse ladder bereikbaar. Een muurbeugel hiervoor is onder het dakluik gemonteerd.

4.2 Binnenkozijnen en –deuren

4.2.1. Algemene ruimten

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten zijn van hardhout en worden voorzien van “stompe” vlakke deuren, met of zonder glasopening.

4.2.2. Appartementen

De binnendeurkozijnen bestaan uit fabrieksmatig wit afgelakte stalen kozijnen voorzien van dichte stompe deuren. De meterkast wordt voorzien van een afgelakt stalen kozijn met bovenlicht en voorzien van met stompe deur. In ofwel het bovenpaneel van het kozijn ofwel in de deur komen benodigde sleuven ter ventilatie van de meterkast,

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

volgens de eisen van het betreffende nutsbedrijf. De binnendeuren worden voorzien van loopsloten. De deuren van het toilet en de badkamer zijn voorzien van een "vrij- en bezetslot". De meterkast wordt voorzien van kastslot.

4.3 Vloerafwerking

4.3.1. Algemene ruimten

De vloer van het trappenhuis en de hal in de parkeerkelder wordt voorzien van vloertegels met een schoonloopmat t.p.v. de toegangsdeur. De vloer van de centrale hal op de begane grond wordt voorzien van een schoonloopmat t.p.v. de entree deur en een vloerbedekking. De vloeren van de hal op de verdiepingen worden voorzien van een vloerbedekking.

De vloeren van het begane grond trappenhuis t/m de 22^e verdieping en bergingen en berginggangen zijn voorzien van een dekvloer. De prefab trappen worden zonder verdere afwerking in schoon beton uitgevoerd.

4.3.2. Appartementen

Alle vloeren van de appartementen (m.u.v. de betegelde vloeren) worden voorzien van een afwerkvloer. Hier worden vloerverwarmingsslangen (in woonkamer, keuken en badkamer) en kunststof verdeellicingen opgenomen naar de radiatoren en indien noodzakelijk elektrische leidingen.

De vloertegels worden gelegd op de vloer van de badkamer en het toilet. De douchehoek wordt uitgevoerd onder afschot naar de douchegoot.

4.4 Binnenwanden en wandafwerking

4.4.1. Algemene ruimten;

De wanden van de lift en trappenhuisen zijn van beton of kalkzandsteen, eventueel in combinatie met voorzetwand. De tussenwanden van de berginggangen en bergingen onderling zijn van schoonwerk kalkzandsteen en blijven onbehandeld.

4.4.2. Appartementen;

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte elementen (gasbeton of gibo). De brandwerende binnen- en scheidingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen o.g.. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht. Alle wanden (behoudens de meterkast en de stadsverwarmingkast) worden behangklaar (zonder behang) opgeleverd, voor zover deze niet zijn voorzien van tegel- en/of spuitwerk.

De wandtegels worden aangebracht op de wanden van het toilet tot circa 1,50 meter en in de badkamer tot plafond. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels gelegd. Kitvoegen worden aangebracht bij de aansluiting van wanden en vloeren op vloertegels, inwendige hoeken t.p.v. wandtegels en aansluiting wandtegels met kozijnstijlen.

4.5 Plafondafwerking

4.5.1. Algemene ruimten;

De plafonds van de entreehallen vanaf parkeergarageniveau t/m de 22^e verdieping worden afgewerkt met spuitpleister. Het plafond van de trappenhuisborden wordt, indien noodzakelijk, akoestisch afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcementplaat met sauswerk of voorzien van akoestisch spuitwerk.

De plafonds van de bergingen op de begane grond worden, indien nodig, afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcementplaat, de plafonds van de bergingen op de parkeerlaag blijft onderkant breedplaat in het zicht, onafgewerkt.

4.5.2. Appartementen:

Alle plafonds van de appartementen, behalve de meterkast en de stadsverwarmingkast, worden bespoten met een fijne structuur spuitpleisterwerk.

4.6 Vensterbanken en (raam)dorpels

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

Onder de raamkozijnen, welke een borstwering hebben, worden aan de binnenzijde marmercomposiet Bianco-C vensterbanken toegepast.

Onder de deuren van het toilet en de badkamer, worden kunststenen dorpels toegepast.

Onder de aluminium gevelkozijnen komen aluminium waterslagen. Onder de woning- entree- en bergingtoegangsdeuren op parkeer –en begane grondniveau worden kunststeen onderdorpels toegepast.

4.7 Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een standaard witte kleur, merk Villeroy & Boch, type Architectura.

Closetcombinatie in toilet

- vrijhangend toilet met een ingebouwd spoelreservoir
- kunststof zitting en deksel.

Fonteincombinatie in toilet

- fontein van kristalporselein
- verchromde fonteinkraan

Closetcombinatie in badkamers van appartementen (*m.u.v. B7.S02, B7.103 t/m B7.106, B7.203 t/m B7.205, B7.303 t/m 305, B7.403 t/m B7.405, B7.503 t/m B7.505, B7.603 t/m B7.605, B7.03 t/m B7.705*)

- vrijhangend toilet met een ingebouwd spoelreservoir
- kunststof zitting en deksel.

Wastafelcombinatie in badkamer

- enkele wastafel van kristalporselein
- dubbele wastafel in badkamer 1 van appartementen (type K)
- verchromde mengkraan
- spiegel (60x80 cm)

Douchecombinatie in badkamer

- douchegoot
- thermostatische mengkraan
- verchromde glijstang t.b.v. de verstelbare handdouche
- verchromde handdouche met flexibele slang op glijstang

Badcombinatie in badkamer

- kunststof ligbad
- thermostatische mengkraan
- handdouche met flexibele slang op wandsteun

Appartementen van verdieping 20 / 21 en 22, types K en L zijn voorzien van twee badkamers.

Wasmachinekraan (in de berging van het appartement)

Ten behoeve van de aansluiting van de wasmachine wordt een tapkraan aangebracht met waterkeerklep, beluchter en slangwartel evenals een kunststof sifon met afvoerbuis.

4.8 Keukeninrichting

In het appartement wordt standaard een keukenblok aangeboden, geleverd en geplaatst conform keukentekening Nuva Keukens. De aangegeven keukenindeling dient als aanduiding van een mogelijke opstelplaats. Afgedopte leidingen en aansluitpunten zullen worden geleverd zoals op de Nuva tekeningen zijn aangegeven.

Wijzigingen in de aansluitpunten kunnen via de aannemer vóór oplevering worden gerealiseerd.

De verkrijger wordt in de gelegenheid gesteld om bij een door Huybregts Relou geselecteerde showroom een keukeninrichting geheel naar persoonlijke wens en voor rekening van de verkrijger te wijzigen.

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

De stelpost voor de keukens zijn als volgt:

- Type C, E, F, G	- € 6.050
- Type A, B, D, H, I, J	- € 7.865
- Type K	- € 12.100
- Type L	- € 15.125

Bedragen inclusief BTW.

4.9 Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

De beglazing in de gevelkozijnen, -ramen en – deuren wordt uitgevoerd in meerbladig hoogrendement isolerend glas. Daar waar volgens het Bouwbesluit vereist, wordt veiligheidsglas of brandwerend glas geplaatst.

De op tekening aangegeven glazen balkonbalustrade elementen worden voorzien van doorvalveilig glas.

Indien van toepassing wordt er binnen de woning enkel blank glas toegepast.

Buitenschilderwerk:

Het schilderwerk van de houten deuren en kozijnen wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, in kleuren volgens de door de architect vastgestelde kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk:

Het schilderwerk van betimmeringen aan de binnenzijde en van de gevelkozijnen- en deuren wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem volgens de kleurenstaat. De fabrieksmatig afgewerkte onderdelen zoals binnendeuren- en kozijnen en radiatoren, e.d. worden niet geschilderd.

4.10 Overige voorzieningen

Meterkast / stadsverwarmingkast

Er is een standaard meterkast / stadsverwarmingkast, beiden worden niet aan de binnenzijde afgewerkt.

De achterzijde van de meterkast is bekleed met een underlayment plaat t.b.v. de nutsbedrijven installaties.

Er is geen gasaansluiting in deze appartementen, er dient elektrisch gekookt te worden.

In de stadsverwarmingkast wordt de unit van de stadsverwarming evenals de verbruiksmeter geplaatst.

Het leverende nutsbedrijf kan mogelijk de maatvoering van stadsverwarmingkast aanpassen.

5. INSTALLATIES

5.1 Ventilatievoorzieningen

De woningen worden geventileerd door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW), hetgeen inhoudt dat er zowel lucht mechanisch wordt toegevoerd als afgezogen. De verse lucht wordt toegevoerd middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen en deze worden in elke verblijfsruimte aangebracht. De 'vervuilde' lucht zal mechanisch worden afgezogen middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke op tekening indicatief zijn aangegeven. De WTW-unit is gesitueerd in de berging van het appartement.

De WTW-installatie wordt voorzien van een 3-standen schakelaar (laag, midden, hoog) welke in de keuken bedienbaar is. In de badkamer is tevens een draadloze bediening voorzien (RF schakelaar). De plaats van de afzuigrozetten op de tekeningen zijn indicatief. In de keuken dient men rekening te houden met een recirculatie afzuigkap.

5.2 Koudwaterinstallatie

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

5. 2. 1. Algemene ruimten

In de parkeergarage is een drukverhogende Hydrofoor installatie voorzien.
Er loopt een droge blusleiding in het hoofdtrappenhuis.

5. 2. 2. Appartementen

De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de meterkast naar;

- de keukenkraan in de keuken;
- een afgedopt aansluitstuk voor het aansluiten van een vaatwasser, zoals op de bijlage keukentekeningen is aangegeven;
- de spoelinrichting van het toilet;
- de fonteinkraan in het toilet;
- de douchekraan;
- de badkraan;
- de wastafelkraan in de badkamer;
- de wasmachineaansluiting in de berging;
- voeding stadsverwarmingunit t.b.v. warm tapwater installatie.

5. 3 Warmwaterinstallatie

Vanaf de plaats van de warmwatervoorziening, annex verwarmingsinstallatie in de meterkast, worden warmwaterleidingen aangelegd naar:

- de keukenkraan in de keuken,
- de douchekraan in de badkamer(s),
- de badkraan in de badkamer,
- de wastafelkraan in de badkamer(s).

5. 4 Verwarmingsinstallatie

De appartementen zijn aangesloten op het warmtenet van de stadsverwarming. De stadsverwarming geeft zowel voor de verwarming als de warm tapwater voorziening warmte. Het tapwatervermogen in de woningen is CW klasse 4 (in de appartementen met 2 badkamers komt een CW klasse 6). De verdeelunits van de cv-leidingen worden geplaatst zoals op tekening staat aangegeven. De appartementen worden in de woonkamer (inclusief keuken) en badkamer verwarmd met vloerverwarming. Overige ruimtes worden voorzien van radiatoren. De installatie wordt uitgevoerd volgens het tweeleidingensysteem met kunststofleidingen en ontluchtingsmogelijkheid. De leidingen van de radiatoren worden daar waar mogelijk in de afwerkvloer aangebracht. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer.

Bij gelijktijdige verwarming worden de volgende temperaturen behaald conform de van toepassing zijnde Woningborg garantieregeling:

ruimte	benaming volgens bouwbesluit	temperatuur [normaal]
hal	verkeersruimte	Geen eis
keuken	verblijfsruimte	20° C
woonkamer	verblijfsruimte	20° C
slaapkamers	verblijfsruimte	20° C
badkamer	badruimte	22° C
toilet	toiletruimte	15° C
bergingen	bergruimte	15 C

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

De op tekening aangegeven installatietechnische ruimten en onderdelen, zoals radiatoren cq convectoren zijn qua aantallen, afmeting en plaatsing indicatief en zijn afhankelijk van de definitieve berekening door de installateur.

5.5 Binnenriolering

De binnenriolering, is vervaardigd van kunststof en gaat naar;

- de keuken;
- de badkamer(s);
- het toilet;
- de opstelplaats van de wasmachine;
- opstelplaats stadsverwarmingunit.

De binnenriolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

5.6 Gasinstallatie

In de woning is geen gasinstallatie aanwezig. De gemeente Eindhoven heeft de wijk Meerhoven van stadsverwarming voorzien en gaat uit van elektrisch koken. (2x230V)

5.7 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt vanaf de meterkast verdeeld over de benodigde groepen naar diverse aansluitpunten, volgens het centraal dozensysteem. De wandcontactdozen en schakelaars worden als inbouw en in wit kunststof uitgevoerd. De montagehoogte van de wandcontactdozen en lichtsakelaars is in het algemeen als volgt:

- circa 300 mm + vloer voor wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamer(s);
- circa 1050 mm + vloer voor lichtsakelaar en gecombineerde wandcontactdozen met lichtsakelaar;
- circa 1200 mm + vloer voor wandcontactdozen in de keuken ter plaatse van het aanrechtblad.

Voor de diverse aansluitpunten per ruimte wordt verwezen naar de verkoopteekeningen en de Nuva aansluittekening voor de keukeninrichting

Ten behoeve van de veiligheid worden de appartementen uitgerust met rookmelders welke op de elektrische installatie worden aangesloten. De ruimten waar een rookmelder wordt aangebracht zijn op tekening aangegeven. De bergingen worden voorzien van een lichtpunt met schakelaar op 24 volt en in de algemene gangen komen ook 24 volt lichtpunten welke op een bewegingsmelder geschakeld worden.

5.8 Belinstallatie

In ieder appartement wordt een elektrische belinstallatie bij de voordeur aangebracht.

In ieder appartement wordt een videfooninstallatie aangebracht voorzien van een kleurenscherm.

Nabij of in de brievenbussen bij de centrale entree wordt een ingebouwde camera voorzien. De centrale entreedeur is vanuit het appartement te openen vanaf het wandtoestel.

5.9 Telefoon en CAI

Volgens tekening worden bedrade en onbedrade leidingen aangebracht t.b.v. CAI en telefoon. Er wordt tevens een glasvezelkabel tot in de meterkast van uw appartement gelegd. De aanvraag tot aansluiting van de woning op het netwerk en de levering van het signaal moet de koper zelf indienen bij de telefoon- / CAI -, of glasvezelinstelling. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.

5.10 Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie welke vanaf de parkeergarage t/m de 22^e verdieping te gebruiken is.

6. PARKEREN

6.1 Algemeen

De parkeergarage bestaat uit een afgesloten gedeelte voor bewoners parkeren, een expeditie- en een openbaar gedeelte. In het openbaar parkeergedeelte geldt een parkeerregime.

Aan het plafond van de parkeer- en stallinggarage hangen nuts- en gebouwgebonden leidingen.

Het privé gedeelte heeft een eigen af te sluiten in-/uitgang.

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

6.2 Privé parkeren

De rijbanen, parkeervakken en algemene ruimten worden bestraat met betonklinkers.

In de rijbanen worden de rijrichtingen d.m.v. pijlen aangegeven.

Vanuit het privé gedeelte kan men de begane grond dan wel het winkelcentrum bereiken door gebruik te maken van de op tekening aangegeven trappen welke aansluiten op het plein.

Op parkeerniveau bevinden zich ook toegangen naar trappenhuizen en liften van de bovenliggende appartementen.

De kolommen zijn van beton en de wanden zijn van beton, kalkzandsteen of metselwerk en daar waar op tekening staat aangegeven worden de trappenhuizen afgesloten door kozijnen en deuren.

De in- en uitgang van de privé garage wordt afgesloten door middel van een speedgate. De speedgate van de privégarage wordt op afstand uit de auto geopend door middel van een transponder, per koop appartement/woning wordt één transponder aan de koper afgegeven.

Bezoekers van de koop- en huur woningen / appartementen) kunnen tegen betaling in de openbare garage parkeren.

6.3 Ventilatie

De vereiste ventilatie van de parkeergarage geschiedt op een natuurlijke wijze door de open hekwerken rondom de garage en door de grote open vides en roosters welke zich in het maaiveldniveau bevinden.

6.4 Blussystemen

Aan het plafond van de parkeergarage ligt een droge ringleiding voor het blussysteem met enkele aansluitpunten aan wanden cq kolommen voor de brandweeraansluitingen in de parkeergarage, alsmede zijn er doorkoppelingen van deze leidingen op het Maaiveld niveau voorzien. Droge blusleidingen zijn voorzien voor de trappenhuizen en ook op de begane grond in de gevel van verschillende appartementencomplexen.

Ook zijn er door het hele project draagbare blustoestellen worden aangebracht volgens de eisen van de brandweer.

6.5 Brandmeldinstallatie

Er bevinden zich automatische brandmelders in de openbare- en privé parkeergarage en in de expeditie. De luidsprekers komen in de openbare- en privé parkeergarage en in de expeditie, en de slow-whoops komen in de commerciële ruimten en in de supermarkten. De centrale hangt in de beheerderruimte.

6.6 Geluidsinstallatie

In de openbare parkeergarage en de openbare ruimte wordt een geluidsinstallatie aangelegd welke door de beheerder wordt beheerd.

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

7. AFWERKSTAAT

Algemene ruimten	
Vertrek	Omschrijving
<i>Entree/hal (parkeerkelder)</i>	
Vloer	Tegels
Wanden	Spuitwerk
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorziening	Schoonloopmat
<i>Entree/hal (begane grond)</i>	
Vloer	Vloerbedekking
Wanden	Spuitwerk
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorzieningen	Schoonloopmat, brievenbussen met bellentableau
<i>Hal (tussenverdieping, 1e t/m 22e verdieping)</i>	
Vloer	Vloerbedekking
Wanden	Spuitwerk
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
<i>Trappenhuis (alle verdiepingen)</i>	
Vloer parkeergarageniveau	Tegels
Vloer begane grond t/m 22e verdieping	Dekvloer
Wanden	Spuitwerk
Plafond	HWC-plafond of (akoestisch) spuitwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorziening	Akoestische voorzieningen / droge blusleiding
<i>Bergingen (kelder en begane grond)</i>	
Vloer	Dekvloer
Wanden	Onbehandeld
Plafond bergingen parkeer laag	Breedplaatvloer in het zicht, onafgewerkt
Plafond bergingen begane grond	Houtwolcementplaten n.t.b.
Elektra	Zoals op tekening aangegeven
Voorziening	geïsoleerd plafond (indien nodig)
Appartementen	
Vertrek	Omschrijving
<i>Entree</i>	
Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitpleisterwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorziening	Standaard meterkast v.v. groepenkast, E-meter, watermeter, CAI en telefoon overdrachtspunten, belinstallatie.

Centrumplan Meerrijk Eindhoven
09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

<i>Woonkamer</i>	
Vloer	Dekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Sputpleisterwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
<i>Keuken</i>	
Vloer	Dekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Sputpleisterwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorziening	Keukeninrichting met keukenleidingen en aansluitpunten zoals op de tekening van Nuva Keukens staat aangegeven
<i>Toilet</i>	
Vloer	Vloertegels
Wand	Wandtegels tot 1,50 meter, daarboven spuitpleisterwerk
Plafond	Sputpleisterwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorziening	Sanitair conform technische omschrijving
<i>Badkamer</i>	
Vloer	Vloertegels
Wand	Wandtegels tot plafond
Plafond	Sputpleisterwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorziening	Sanitair conform technische omschrijving
<i>Slaapkamer(s)</i>	
Vloer	Dekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Sputpleisterwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
<i>Berging in het appartement</i>	
Vloer	Dekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Sputpleisterwerk
Elektra	Zoals op tekening staat aangegeven
Voorzieningen	Verwarmingsverdeler, WTW-unit, wasmachineaansluiting

Materiaal- en kleurenstaat		
<i>Omschrijving</i>	<i>Materiaal</i>	<i>Kleur</i>
<i>Exterieur</i>		
Gevelmetselwerk	Baksteen	steenrood in 3 tinten
Voegwerk	Doorstrijkmortel	donkergrijs
Afwerking dakrand t.p.v. metselwerk en raamstrook	Aluminium daktrim	grafietgrijs

Centrumplan Meerrijk Eindhoven
09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

Gevelkozijnen	Aluminium	grafietgrijs
Deurkozijnen galerij – trappenhuis en galerij - appartement	Hout / staal	grafietgrijs
Doorvalbeveiliging	Aluminium	grafietgrijs
Deuren	Hout of aluminium	grafietgrijs
Waterslag	Aluminium	grafietgrijs
Kozijn panelen	Houtachtig / Steni of aluminium	grafietgrijs
Stalen gevellateien	Staal thermisch verzinkt met poedercoating	grafietgrijs
Onderdorpel	Kunststeen / hout	antraciet
Balkonplaat	Beton	betongrijs
Balkonbaluster	Glas met omranding	N.t.b.
<i>Interieur</i>		
Trappenhuis kozijnen	Hardhout	wit
Trappenhuis deuren	HPL glasdeuren	wit
Trapleuning	Aluminium buis	Gemoffeld in een RAL kleur
Privé bergingsdeuren (kelder)	Stompe vlakke deur	N.t.b.
Privé bergingskozijnen (kelder)	Hardhout	N.t.b.
Entree kozijnen appartementen	Hardhout / staal	Wit
Entree voordeur appartementen	multiplex	Wit
Binnen deuren	Stompe lakdeur	Wit
Binnen kozijnen	Staal	Wit
Vensterbanken	Marmer composiet	Bianco- C

8. ALGEMENE INFORMATIE BIJ HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT

8. 1 Koop-/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst (Woningborg-model) gaan verkrijger en ondernemer een overeenkomst aan, waarbij de ondernemer zich verplicht tot de bouw van het appartement en de levering van de daarbij behorende appartementsrechten en de verkrijger zich verplicht tot de betaling van de koop-/aaneemsom. Nadat deze overeenkomst door de partijen is ondertekend, wordt een exemplaar van de overeenkomst naar Woningborg gezonden ter verkrijging van het garantiecertificaat.

8. 1. 1. Koopsom v.o.n.

De koop-/aaneemsom voor het appartement is ‘vrij op naam’, hetgeen in dit geval inhoudt, dat hierin ondermeer zijn begrepen:

- de grondkosten c.q. het aandeel daarin
- de bouwkosten
- eventuele stijging van loon- en materiaalkosten
- btw tegen het tarief van 21% (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- verzekering tijdens de bouw
- honoraria voor architect, constructeur en overige adviseurs
- verkoopkosten
- gemeentelijke leges voor bouwvergunning

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

- aansluitkosten per appartement van elektra, water, riolering en telefoon
- kosten notariële overdracht en kadastrale inmeting
- kosten van splitsing in appartementsrechten

8. 1. 2. Niet tot de koopsom (derhalve voor rekening van verkrijger) behoren

- de kosten voor het aangaan van een hypothecaire geldlening
- het eventuele meerwerk
- rente over grondkosten en vervallen termijnen volgens de koop-/aannemingsovereenkomst

8. 2 Overdracht appartementsrechten + grondaandeel en betaling koopsom

Zo spoedig mogelijk na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst, nadat aan de opschortende voorwaarden is voldaan en nadat de (hypothecaire) financiering is geregeld ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het ‘passeren’ van:

- de akte van eigendomsoverdracht van het betreffende grondaandeel en levering van het appartementsrecht
- de hypotheekakte betreffende uw lening van een geldgever (indien van toepassing)

Bij de uitnodiging ontvangt u tevens een afrekening waarop het totale op die dag verschuldigde bedrag is vermeld. Uit deze afrekening blijkt tevens welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf (tijdig) aan de notaris dient over te maken.

U ontvangt de nota's voor de later verschuldigde termijnen van de aanneemsom, zodra deze termijnen zijn vervallen. U dient deze zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening voor akkoord, door te sturen naar uw geldverstrekker, die vervolgens voor betaling dient zorg te dragen.

8. 2. 1. Vereniging van Eigenaars (VvE)

Het appartementengebouw wordt door middel van een wettelijk verplichte ‘akte van splitsing’ door de notaris verdeeld in een aantal zogenoemde ‘appartementsrechten’. Als verkrijger van een appartement bent u eigenaar van zo'n appartementsrecht en bent u daardoor mede-eigenaar van het hele gebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt de Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen VvE) opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is van rechtswege verplicht lid van deze vereniging. Uit de leden wordt een delegatie ‘bestuur’ (voorzitter, secretaris, penningmeester en 1 of 2 technische leden) gekozen die de VvE zal vertegenwoordigen naar de administratief bestuurder/beheerder. De dagelijkse gang van zaken, zoals het laten verrichten van onderhoud en reparaties, alsmede de uitvoering van de bepalingen van de statuten en de door de vereniging te nemen besluiten, waaronder be-/verrekening van kosten, zal in handen worden gelegd van een administratief bestuurder/beheerder. Deze is volledig verantwoordelijk verschuldigd aan het bestuur van de VvE.

8. 3 Servicekosten en energiekosten

Door de VvE worden alle kosten, die samenhangen met het onderhouden en instandhouden van het appartementengebouw en/of stallingsgarage voldaan. Als lid dienen de eigenaren zorg te dragen dat de VvE over een vermogen beschikt om de financiële verplichtingen te kunnen voldoen; voor directe betalingen en door middel van reserveringen voor betalingen in de toekomst. Door het betalen van een veelal maandelijks bijdrage aan de VvE (hierna te noemen servicekosten) wordt aan deze verplichting voldaan.

De servicekosten worden berekend op basis van onder andere de volgende te verwachten kosten en reserveringen:

- uitgebreide opstalverzekering (inclusief glasdekking)
- wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor de VvE
- onderhoud en verplichte keuringen van bijvoorbeeld de lift en overige installaties
- onderhoud en schoonmaak van de algemene ruimten
- verbruik stroom etc. ten behoeve van algemene voorzieningen en algemene ruimten
- reserveringen groot onderhoud
- administratiekosten en meteropname kosten

De servicekosten worden door de VvE vastgesteld. Op basis van ervaringscijfers en te verwachten kostenposten zal voor de eerste beheerperiode een concept begroting worden opgesteld die te zijner tijd zal worden verstrekt.

8. 4 Garantie- en waarborgregeling

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

Op de appartementen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 toepassing. Wat betekent dit voor de verkrijger? Dat kan als volgt kort worden samengevat. In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het appartement in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de verkrijger afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de verkrijger in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborg-garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een verkrijger in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement. Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen verkrijger en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de verkrijger en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de verkrijger meer zekerheid!

8.5 Oplevering

De datum en het tijdstip van oplevering worden u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld. Circa een week voor de oplevering krijgt u de gelegenheid om het appartement alvast te beoordelen, dit wordt de 'voorschouw' genoemd. Zodra de opleverdatum bekend is, dient u zelf de aansluitingen voor elektra, water, CAI en telefoon aan te vragen bij de betreffende leverancier. Voor de oplevering wordt de verwarmingsinstallatie in bedrijf gesteld en getest. Bij de oplevering wordt door verkrijger en ondernemer (of diens vertegenwoordiger) een 'proces verbaal van oplevering' ondertekend ten behoeve van de gereedmelding bij Woningborg. Voorts ontvangt u bij de oplevering de van toepassing zijnde gebruiksaanwijzingen met relevante informatie over materialen en leveranciers. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd, hetgeen wil zeggen dat het sanitair, de tegels en de ruiten bouwschoon zijn en de vloeren geveegd. De afzonderlijke appartementen worden opgeleverd volgens de bepalingen van het Woningborg. Een belangrijk punt hierbij is de 5%-regeling. Bij oplevering van het appartement stelt de ondernemer een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de verkrijger. Deze bankgarantie wordt door de ondernemer bij de notaris gedeponereerd. Deze bankgarantie geeft u de extra zekerheid, dat de bij de oplevering en de binnen 3 maanden na oplevering geconstateerde gebreken snel worden verholpen. De procedure omtrent deze bankgarantie is opgenomen in de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. De gehele koop-/aanneemsom dient, inclusief het saldo van eventueel bouwrente en/of meer- en/of minderwerk, vóór de oplevering te zijn voldaan. Is dit niet het geval dan worden de sleutels niet overhandigd. De eventueel (bij oplevering) geconstateerde gebreken dienen in het algemeen binnen vijftien werkbare werkdagen te zijn hersteld. Om dit te realiseren is uw medewerking onontbeerlijk en met name daarin gelegen dat u uw appartement ter beschikking stelt.

N.B. Gebreken, die optreden na de oplevering en dus niet zijn vermeld in het proces verbaal, kunnen uitsluitend schriftelijk worden gemeld bij de ondernemer.

8.6 Aanpassing van een 'standaard appartement'

Centrumplan Meerrijk Eindhoven

09 februari 2018

Technische omschrijving cluster B, blok Meerzicht

Ervaring heeft geleerd dat de verkrijgers graag de uitrusting van het ‘standaard appartement’ aan het eigen gebruik wensen aan te passen. Tot op zekere hoogte is er veel mogelijk. U ontvangt een overzicht van standaard meer- en minderwerkmogelijkheden met bijbehorende prijzen. Daarin wordt voorts ingegaan op de wijze, waarop de verkrijgers tegels en sanitair kunnen kiezen. Voor het uitvoeren van alle meer- en minderwerken geldt echter een aantal criteria, te weten:

- Het uitvoeren van de gewenste verandering is afhankelijk van het stadium van de bouw
- Individuele wijzigingen zijn niet mogelijk in de gevels (architectuur) en de constructie (casco)
- In verband met instorten van enkele installatieonderdelen, zoals riolering, ventilatiekanalen, etc. kunnen veranderingen hierin slechts beperkt worden doorgevoerd, onder andere afhankelijk van het stadium c.q. de voortgang van het bouwwerk
- Meer- en minderwerk mag niet in conflict komen met de verleende bouwvergunning en het bouwbesluit
- Meer- en minderwerk heeft het akkoord nodig van zowel de verkrijger als de ondernemer

8.7 Verzekering

Onverminderd zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid, verzekert de ondernemer tot de dag van oplevering het appartement tegen de risico's van brand en dergelijke.