

SPARK

Technische omschrijving

versie: januari 2026

Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractvorming met Stam + De Koning Bouw BV. In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van het appartementencomplex/het appartement vastgelegd. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de appartementen, zijn in deze technische omschrijving beschreven.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding.....	4
Betrokken partijen	4
Algemeen	5
Woningborg	5
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).....	6
Projectgegevens	6
Locatie	6
Rondom het appartementencomplex	7
Peil en hoogteligging van het appartementencomplex	7
Grondwerk	7
Riolering	7
Bestrating	7
Fietsenstallingen en bergingen	7
Terreininventaris en vuilcontainers.....	7
De ruwbouw van het appartementencomplex	8
Fundering	8
Vloeren	8
Constructieve wanden	8
Daken	8
De gevel van het appartementencomplex	9
Gevels	9
Schoorsteen, dakkap en dakdoorvoeren	9
Hemelwaterafvoer en goten	9
Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	9
De afbouw van het appartementencomplex	11
Binnenwanden.....	11
Binnendeuren en binnenkozijnen	11
Trappen en balustraden	11
Afwerking wanden	11
Afwerking plafonds	11
Afwerking vloeren.....	12
Tegelwerk	12
Afbouwtimmerwerk	13
Schilderwerk	13
Keuken	13
De installaties in het appartementencomplex.....	13
Algemene entreeruimte	13
Waterinstallaties	14

Sanitair	15
Verwarmingsinstallatie	15
Ventilatie installatie.....	16
Elektrische installaties	17
Liftinstallatie	18
Milieu en energieverbruik.....	19
Materiaalgebruik	19
Duurzaam geproduceerd hout.....	19
BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)	19
Isolatiewaarden	19
Kleur en materiaalstaat exterieur.....	20
Ruimte afwerkstaat interieur appartementen.....	21
Tot slot	22

Inleiding

Voor u ligt de algemene projectinformatie en technische omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement in SPARK in Eindhoven. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van het appartement. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop hiervan. Wij adviseren u deze algemene projectinformatie en technische omschrijving aandachtig door te lezen.

De technische omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst. Mocht u na het lezen van deze algemene projectinformatie en technische omschrijving nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of kopersbegeleider.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond

Strijp-S fase IV Bouwveld A BV
SDK Vastgoed
Philiteaan 73
5617 AM Eindhoven
T: 040 220 28 00
www.sdkvastgoed.nl

Bouwbedrijf en kopersbegeleiding

Stam + De Koning Bouw B.V.
Dillenburgstraat 25a
5652 AM Eindhoven
T: 040 250 43 00
www.stamendekoning.nl

Architect

MKA (Marc Koehler Associates)
Moermanskkade 317
1013 BC Amsterdam
T: 020 575 5508
www.marckoehler.com

Makelaar

Van Santvoort makelaars Eindhoven
Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Algemeen

Woningborg

De aankoop van een appartement is een belangrijke beslissing die niet zonder enig wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van uw appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen, want tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Voor deze appartementen is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 van toepassing.

De bij deze Woningborg regeling behorende technische omschrijving dient voor het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te zijn door de makelaar. In deze brochure worden alle formele regelingen toegelicht zoals; garantieregeling, garantienormen, koop-/aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en dergelijke.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeraar. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning 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 koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. 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 verzekeraar voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

Let op! Aan deze technische omschrijving kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële Woningborg Garantie- en waarborgregeling is bindend.

Wat valt niet onder de Woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via het bouwbedrijf worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk en meerwerk keuken) vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. Daarnaast worden er in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

De aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst wordt opgesteld volgens het Woningborg model. Door het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement. Dit conform de verkoopbrochure en technische omschrijving. De originele akte wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Voorrang Woningborg bepalingen

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

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bbl, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bbl kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet gesproken van woon-, slaapkamer, hal maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bbl zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bbl worden gehanteerd:

• hal	: verkeersruimte
• meterkast	: meterruimte
• toilet	: toiletruimte
• woon-/eetkamer	: verblijfsruimte
• keuken	: verblijfsruimte
• overloop	: verkeersruimte
• badkamer	: badruimte
• slaapkamer(s)	: verblijfsruimte
• Inpandige bergruimte	: bergruimte

Projectgegevens

Locatie

De 56 appartementen van SPARK zijn gelegen aan het Pantha Rhei plein in Eindhoven. SPARK staat op Strijp-S, een wijk waar vroeger veel van het bekende elektronicabedrijf Philips zat. Door dit nieuwe ontwerp voelt Strijp-S nog meer verbonden met het nabijgelegen Philipsdorp. SPARK is ontworpen door Marc Koehler Associates. En kenmerkt zich als een bakstenen architectuur met mooie vormen en versieringen in de gevel.

Rondom het appartementencomplex

Peil en hoogteligging van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Eindhoven. Eventuele op verkooptekening aangegeven peilhoogtes zijn dan ook indicatief.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom opgenomen. De riolering wordt uitgevoerd in PE of PVC-buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het binnenriool wordt uitgevoerd in kunststof voorzien van de noodzakelijke aansluitpunten voor onder andere sanitaire toestellen. Het binnenriool wordt voorzien van de nodige stankafsluiters en rioolontluchtingen.

Bestrating

De inrichting van de semi- en openbare ruimte zoals indicatief is aangegeven op de situatietekening. Deze tekening is puur ter informatie en kan nog wijzigen n.a.v. overleg met de gemeente en/of infra-aannemer, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Fietsenstallingen en bergingen

In het appartementencomplex is op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig. Gemiddeld wordt er voor iedere 5 fietsparkeerplekken één WCD (opbouw) voorzien. Er wordt een vandaalbestendige fietsenpomp (aan vloer bevestigd) en een vandaalbestendige reparatiestation/reparatiewerkplek voorzien in de fietsenstalling waar bewoners kleine reparaties kunnen uitvoeren.

Ongeoorloofde toegang tot de fietsenberging van buitenaf zal d.m.v. een key-tag-toegangscontrole voorkomen worden. De toegangsdeur van buitenaf zal d.m.v. een deurautomaat geopend/gesloten worden en van binnenuit d.m.v. een aanwezigheidssensor.

Op de eerste en tweede verdiepingen zijn in totaal 21 bergingen opgenomen. In de koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven welke van deze (eventuele) berging tot uw appartement behoort.

Terreininventaris en vuilcontainers

Het gebouw maakt onderdeel uit van een groter wooncomplex met een semi-openbare, gemeenschappelijke stadstuin. Deze tuin wordt met de bewoners van de aangrenzende gebouwen (EXO, SYNC & BLOCK) gedeeld. De stadstuin is ontworpen als groene verblijfsruimte met een sociale en functionele functie, bedoeld als ontmoetingsplek voor alle bewoners. De inrichting omvat beplanting, paden, zitgelegenheden en overige voorzieningen die bijdragen aan een prettige en gezamenlijke woonomgeving.

De ondergrondse huisvuilcontainers voor de bewoners worden door ontwikkelaar voorzien. Definitieve locatie wordt nader bepaald door gemeente Eindhoven (in openbaar gebied).

De ruwbouw van het appartementencomplex

Fundering

Op basis van de uitgevoerde sonderingen wordt een paalfundering toegepast, geheel conform berekening en uitwerking door constructeur.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren. De dikte van de vloeren wordt uitgevoerd conform de berekening van de constructeur. De zogenaamde V-naden die hierdoor ontstaan aan de onderzijde tussen de vloerplaten (plafond) blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking. De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren.

Balkon en balustrade

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen. Een maximale belasting is toegestaan van 250 kg/m² op de balkons. De balustrades op de balkons bestaan uit stalen frames (gepoedercoat en verzinkt) en zijn voorzien van gelaagd glas. De balkons aan de zuidgevel worden in het midden gescheiden door middel van een privacy scherm met ondoorzichtige beglazing in metalen frame. Appartement SP.0.1 op de begane grond heeft zijn eigen privé terras inclusief betegeld terras, 50x50 cm Schellevis betontegel en een haag om het terras.

Constructieve wanden

De dragende woning scheidende wanden worden uitgevoerd in beton. De woning scheidende wanden zijn niet voorzien van een spouw. De dragende gevels hebben een binnenspouwblad uitgevoerd in beton.

Daken

De dakconstructie van het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een breedplaatvloer voorzien van afschotisolatie (dikte conform EPC-berekening) en bitumineuze dakbedekking.

Het dak is voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie die o.a. gebruikt kan worden voor periodieke glasbewassing. Dit dient afgestemd te worden met de Vereniging van Eigenaren.

De gevel van het appartementencomplex

Gevels

De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd als schoonmetselwerk in tegelverband. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen metselsteen. De voegen van het metselwerk worden doorgestroken of voorzien van een navoegmortel uitgevoerd in een kleur door architect goed te keuren bemonstering. De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt. Boven de kozijnen wordt het metselwerk waar nodig ondersteund door een stalen latei. Onder de kozijnen worden aluminium waterslagen toegepast. Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt. In de spouw van de buitengevels van het gebouw wordt als isolatiemateriaal minerale wol aangebracht met plaatselijk mogelijk hoogwaardige harde isolatie.

Schoorsteen, dakkap en dakdoorvoeren

De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van het gebouw worden opgenomen in de schachten uitkomend op het dak. Op het dak worden de dakdoorvoeren afgewerkt door middel van een dakkap.

Hemelwaterafvoer en goten

Het hemelwater (regenwater) dat op het platte dak van het gebouw valt wordt afgevoerd via een hemelwaterafvoersysteem. De inpandige hemelwaterafvoeren in de schachten worden uitgevoerd in kunststof. In de dakranden worden nood overstorten aangebracht. De hemelwaterafvoer van de balkons wordt aangesloten op hemelwaterafvoeren (regenpijpen) opgenomen in het gevelmetselwerk.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimten

De buitenkozijnen en ramen van het complex worden uitgevoerd in aluminium. De deurkozijnen van de algemene ruimtes en het voordeurkozijn van het appartement worden uitgevoerd in hout. De entreehal is van aluminium.

Appartementen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium en aan de binnenzijde en buitenzijde, fabrieksmatig voorzien van een coating conform kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de kozijnen en ramen zal in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de buitenzijde. De raamvleugels in de appartementen worden uitgevoerd zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Alle te openen delen zijn van binnenuit bewasbaar, bewassing dient door bewoner zelf te geschieden. Dat geldt ook voor de beglazing in de kozijnen ter plaatse van de balkons. Vaste delen (niet te openen) die niet van binnenuit of vanaf balkon bereikbaar zijn zullen tijdens het periodieke gevelonderhoud bewassen kunnen worden.

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als houten plaatdeur. De voordeur wordt voorzien van een kunststenen onderdorpel. Met uitzondering van app. 0.1, deze voordeur wordt uitgevoerd als een aluminium deur voorzien van beglazing.

Hang- en sluitwerk

Algemeen

De woning voldoet op bepaalde onderdelen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt echter geen certificaat afgegeven. Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bbl, inbraak SKG** met kerntrekbeveiliging.

Algemene ruimten

Het gebouw zal voorzien worden van toegangscontrole. De toegangsdeur van het appartementencomplex, de toegangsdeur bergingsgang en fietsen- en scootmobielstalling zullen uitgevoerd worden met een digitaal toegangsbeheer.

Deze deuren zullen door bewoners uitsluitend met een digitale sleutel (tag / druppel) van buitenaf te openen zijn.

Appartementen

De woning toegangsdeur is te openen met een sleutel. De toegangsdeur van het appartement wordt voorzien van driepuntssluiting en veiligheidspinnen met kerntrekbeveiliging. De voordeuren van de appartementen op de verdiepingen worden uitgerust met een spion. De toegangsdeur en ramen van het appartement worden voorzien van scharnieren van gegalvaniseerd staal en aluminium deur- en raambediening.

Voordeur voorzien van kruk, geen knop aan binnenzijde.

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen en algemene ruimten worden voorzien van isolerende HR⁺⁺ beglazing.

De afbouw van het appartementencomplex

Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoge cellenbetonpanelen. De niet dragende woningscheidende wanden zullen plaatselijk uitgevoerd worden in metal stud wanden. De leidingschachten worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of cellenbeton. Waar nodig zullen de wanden volgens Bbl uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering.

Binnendeuren en binnenkozijnen

Algemene ruimten

Het hoofdtrappenhuis en de fietsenstalling/berging worden voorzien van hardhouten kozijnen en stompe deuren.

Appartementen

De entreedeur (woningtoegangsdeur) van de appartementen zijn vlakke, houten stompe deuren en houten kozijn voorzien van een spionoog.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als plaatstalen kozijnen zonder bovenlicht en voorzien van opdekdeuren (in kleur wit). Boven de kozijnen loopt de wand door. Meterkastdeur wordt uitgevoerd in plaatmateriaal met kastslot.

Hang- en sluitwerk

Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles en aluminium deurkrukken met bijbehorende rozet. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten, hetgeen wil zeggen dat deze niet op slot kunnen. De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Trappen en balustraden

Algemeen

De trappen worden geheel uitgevoerd in prefabbeton met trapbomen. De trappen worden voorzien van een metalen leuning aan een zijde.

Afwerking wanden

Algemene ruimten

Op de begane grond wordt het entreeportaal en de lifthal voorzien van een gedegen afwerking die door de architect nader wordt uitgewerkt. De prefab betonwanden aan de binnenzijde van het trappenhuis worden niet nader afgewerkt. De vanuit de lifthal- en gangzijde in het zicht komende wanden worden voorzien van glad stuc- en texwerk.

Appartementen

De binnenwanden van het appartement worden (m.u.v. de onafgewerkte wanden van de meterkast en techniekberging) behangklaar (excl. behang) afgewerkt.

Het wandtegelwerk wordt aangebracht zoals omschreven onder hoofdstuk tegelwerk.

Afwerking plafonds

Algemene ruimten

In het hoofdtrappenhuis wordt de onderzijde van de trappen niet afgewerkt. De onderkant van de bordessen wordt (daar waar volgens voorschriften benodigd) voorzien van akoestisch materiaal. Het plafond in de algemene meterkast wordt niet nader afgewerkt. De plafonds van het entreeportaal en

lifthal op begane grond worden voorzien van een plafondafwerking. De overige plafonds worden voorzien van spuitwerk. Waar uit de berekeningen blijkt, worden de plafonds voorzien van een akoestische plafondbekleding. Ter plaatse van installatietechnische voorzieningen kunnen systeemplafonds worden toegepast conform opgave architect.

Appartementen

De horizontale plafonds worden afgewerkt met spuitwerk waarbij de V-naden van de breedplaatvloer in het zicht blijven. De plafonds in de meterkast, en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt.

Afwerking vloeren

Algemene ruimten

Het entreeportaal en de lifthal op de begane grond worden afgewerkt met vloertegels (volgens keuze architect) incl. tegelplinten en voorzien van een schoonloopmat achter de entree pui.

De verkeersruimten op de verdiepingen worden voorzien van marmoleum en de vloer van fietsenstalling is een monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van een coating in kleur welke nog door architect bepaald wordt.

Appartementen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende afwerkvloer op isolatie (m.u.v. de badkamer en het toilet). De badkamer en het toilet worden voorzien van een massieve afwerkvloer. De afwerkvloeren zijn voorzien van vloerverwarming en worden ongeschuurd opgeleverd.

In de (dek)vloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet aan te raden om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren etc.

De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels waarbij de tegels van de badkamer gelegd worden in de specie of worden gelijmd op de afwerkvloer. In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar de draingoot. Vloertegels kunnen gekozen worden uit het aangeboden pakket, maar mogen ook naar eigen keuze worden bepaald in de showroom, uw kopersbegeleider zal u hierover informeren.

De vloeren van de meterkasten worden niet nader afgewerkt.

Tegelwerk

Voor project SPARK is een pakket voor wand- en vloertegels samengesteld. Deze tegels zullen worden aangebracht in uw appartement. Bij het verwerken wordt rekening gehouden met de volgende afmetingen:

In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot een hoogte van circa 1,50 meter. Uitgaande van de basis tegel zoals aangeboden in de standaard. Indien een plateau aanwezig dan wordt deze aan de bovenzijde voorzien van wandtegels. De afmeting wordt 250 x 400 mm, daarboven wordt behangklaar opgeleverd. In de badkamer wordt betegeld tot plafond in de afmeting 250 x 400 mm. Zowel in het toilet als de badkamer worden de wandtegels liggend verwerkt.

De vloertegels worden in het toilet en de gehele badkamer aangebracht in de afmeting 300 x 300 mm. Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk getegeld onder afschot.

De vloertegels worden niet strokend met wandtegels gelegd. De vloertegels worden zoveel mogelijk symmetrisch gelegd ten opzichte van het midden van de ruimtes.

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit in overeenstemming met kleur tegelwerk en af te stemmen met de tegelshowroom. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een hoekbeschermingsprofiel. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten

opzichte van de voegen van het vloertegelwerk. De voegen van wand- en vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs.

Afbouwtimmerwerk

De algemene ruimten worden voorzien van plinten. Er worden géén plinten geleverd of aangebracht in de appartementen. Leidingwerk in de techniek/ berging wordt niet afgetimmerd en/of geschilderd.

Schilderwerk

De houten kozijnen in de algemene ruimtes worden voorzien van schilderwerk. De stalen trapleuningen worden in kleur, nader te bepalen door architect, uitgevoerd. De dagkanten van de kozijnen in de gevel worden geschilderd in de kleur wit.

Keuken

De appartementen worden geleverd met een keukeninrichting. Voor de keuken is de volgende stelpost opgenomen:

Bouwnummer	Bedrag per keuken incl. BTW
2.4 - 3.4 - 4.4 - 5.4 - 6.4 - 7.4 - 8.4 - 9.4 - 10.4 - 11.4	€ 6.050,00
0.1 - 1.1 - 1.2 - 2.3 - 3.3 - 4.3 - 5.3 - 6.3 - 7.3 - 8.3 - 9.3 - 10.3 - 11.3 - 3.5 - 4.5 - 5.5 - 6.5 - 7.5 - 8.5 - 9.5 - 10.5 - 11.5	€ 6.300,00
1.3 - 2.2 - 3.2 - 4.2 - 5.2 - 6.2 - 7.2 - 8.2 - 9.2 - 10.2 - 11.2 - 2.1 - 3.1 - 4.1 - 5.1 - 6.1 - 7.1 - 8.1 - 9.1 - 10.1 - 11.1	€ 9.700,00
12.1 - 12.2 - 12.3	€ 11.700,00

Elke keuken wordt in basis voorzien van:

- Eenhendel mengkraan met vaste uitloop
- Combimagnetron
- Inductiekookplaat
- Recirculatie afzuigvoorziening
- Koelkast
- Vaatwasser

Voor bovenstaande geldt dat de aansluitpunten conform 0-tekening (basistekening keuken, welke in aanvulling is op uw verkooptekening) worden aangebracht.

De installaties in het appartementencomplex

Algemene entreeruimte

Op de begane grond worden in de entreeruimte 56 brievenbussen (postvakken) en een kast voor pakketten aangebracht. Bij de hoofdentree deur bevindt zich het bellentableau en de videofooninstallatie, met uitzondering voor die van appartement 0.1.

Entreeportaal, toegang fietsenberging (buitendeur, gezien van binnenuit) en fietsenberging (binnenzijde) worden voorzien van HD kleurenbeveiligingscamera. De opname apparatuur wordt voorzien in technische ruimte, hiervoor zal afstemming met Vereniging van Eigenaren over beheer moeten zijn.

Waterinstallaties

De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de verkoopprijs opgenomen. De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt m.u.v. in de meterkast en in de techniekberging.

De volgende koudwater tappunten zijn opgenomen:

Keuken:

- Keukenmengkraan
- Aansluitpunt vaatwasser

Toilet:

- Closetreservoir
- Fonteinkraan

Badkamer

- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan

Bergingsruimte

- Aansluitpunt wasautomaat met wasmachinekraan

De volgende warmwater tappunten zijn opgenomen:

Keuken:

- Keukenmengkraan

Badkamer:

- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan

Het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan met beluchter.

U dient zich direct na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf, zodat de aansluiting op uw naam kan worden overgeschreven.

Sanitair

In uw appartement wordt er sanitair aangebracht in het toilet en de badkamer zoals hieronder omschreven:

Het sanitair van het toilet bestaat uit:

Closetcombinatie:

- Vrijhangend keramisch wandcloset, fabrikaat Geberit 300 incl. witte zitting
- Geberit Duofix inbouwreservoir
- Bedieningspaneel Geberit Sigma01 Wit

Fonteincombinatie:

- Geberit 300 basic fontein 36 x 25cm
- Fonteinkraan Grohe Bauloop

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Douchecombinatie:

- Lijngoot met RVS deksel
- Grohe Tempesta glijstang
- Kraan Grohe Grotherm 1000

Wastafelcombinatie:

- Geberit Icon 60 cm voor app. 2.4 - 3.4 - 4.4 - 5.4 - 6.4 - 7.4 - 8.4 - 9.4 - 10.4 - 11.4 incl. spiegel Desco B 60cm x H 80cm
- Geberit Icon 90 cm voor overige appartementen incl. spiegel Desco B 90cm x H 60cm
- Wastafelmengkraan Grohe Eurosmart Cosmopolitan mengkraan

Badcombinatie voor app. 1.3 – 12.1 – 12.2 – 12.3

- Geberit Renova Plan 170 x 75cm bad
- Badkraan Grohe Grotherm 1000

Elektrische radiator:

- Elektrische radiator Radson Bagana 750 Watt

Verwarmingsinstallatie

Collectieve installatie

De appartementen van SPARK worden aangesloten op een collectieve warmtepompinstallatie die zich buiten de woning bevindt.

Vanuit de collectieve installatie worden de appartementen voorzien van warmte ten behoeve van ruimteverwarming en verwarming van tapwater en koude ten behoeve van topkoeling van de vloerleidingen. In de technische ruimte van de appartementen zal een afleverset met energiemeter worden aangebracht waardoor ieder appartement individueel warmte en koude kan afnemen ten behoeve van de binneninstallatie.

Binneninstallatie

Het verwarmingssysteem na de afleverset/energiemeter is de binneninstallatie en hoort bij het appartement. De binneninstallatie valt onder de koop-/aannemingsovereenkomst.

De appartementen worden voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming in alle verblijfsruimten (m.u.v. de douchehoek). De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler. De vloerverwarmingsverdeler en het leidingwerk behorende bij de afleverset voor warmte worden niet afgewerkt.

De binneninstallatie wordt gevoed met de warmte en koude uit de collectieve installatie en daarmee wordt uw appartement verwarmd of gekoeld.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer, daarnaast wordt in iedere slaapkamer een aparte thermostaat (naregelaar) aangebracht waarmee de temperatuur in deze ruimten separaat met enkele graden kan worden bijgesteld. Dit betekent dat de temperatuur onafhankelijk van elkaar geregeld kan worden.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° Celsius, tenminste gegarandeerd:

• Woonkamer / Keuken	22°C	vloerverwarming
• Slaapkamer(s)	22°C	vloerverwarming
• Badkamer	22°C	vloerverwarming + elektrische radiator
• Hal	18°C	vloerverwarming
• Inpandige bergruimte	15°C	geen voorzieningen
• Meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen

In de ruimten waar geen vloerverwarming ligt of een laag-temperatuur radiator hangt is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische radiator. De overige ruimtes worden niet voorzien van verwarmingselementen.

Wij adviseren om geen nachtverlaging van de vloerverwarming toe te passen, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

Ventilatie installatie

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning met zowel mechanische afvoer als toevoer via ventielen in de plafonds of wanden. Het ventilatiesysteem wordt geregeld door toepassing van CO₂ sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De afgezogen lucht uit het appartement wordt op het dak uitgeblazen.

De ventilatiekanalen worden zo veel mogelijk ingestort in de betonvloer. Deze worden verzameld in de technische ruimte; van hieruit wordt de wtw - ventilatie box aangesloten op de schacht. De ventilatie-ventielen zijn van kunststof (kleur wit) en individueel instelbaar en worden geplaatst in het plafond of de wand. De positie van de ventielen wordt definitief bepaald na keuze meer- en minderwerk aan de hand van berekeningen van de installateur door Stam + De Koning.

De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamer(s). De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de techniekberging. Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren door naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt in de technische ruimte 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt.

In de keuken wordt een inductie kookplaat met een recirculatie afzuigkap of bladafzuiging aangeboden. Houd bij de keuze van de afzuigkap rekening met een recirculatieafzuigkap of een inductiekookplaat met bladafzuiging, uiteraard is ASWA keukens hiervan op de hoogte. De ruimteafzuiging is niet toereikend genoeg, waardoor bladafzuiging of een afzuigkap nodig is.

De spuiventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen. De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven en/of ventilatieroosters in of onder de deur en/of in het paneel boven de deur.

Elektrische installaties

Algemeen

De verlichting van de entreehal en lifthallen en algemene ruimten wordt geschakeld door een bewegingssensor. Het gebouw is voorzien van een videofooninstallatie met bellentableau bij de centrale entree van de appartementen.

Appartementen

Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkoopcontracttekening is aangegeven. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften.

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof schakelmateriaal toegepast. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Het schakelmateriaal wordt ingebouwd in de wanden met uitzondering van de meterkast, de technische ruimte/berging en buiten. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op ca. 105 cm boven de dekvloer;
- Wandcontactdozen, data-aansluitingen en loze leidingen worden aangebracht op ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de berging, de meterkast en buiten;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik aangebracht volgens 0-tekening;
- Ter plaatse van de opstelplaats voor de keuken wordt het installatiewerk aangebracht conform 0-tekening keuken leverancier;
- De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals de afleverset van de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine en droogmachine, de installatie voor ventilatie, en in de meterkast, worden bepaald door de installateur;
- Wandlichtpunten worden op ca. 180 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

Ter plaatse van het balkon van het appartement wordt er conform verkooptekening een lichtpunt met armatuur en een wandcontactdoos aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrukker (uitvoering in metaal opdek) aangebracht, aangesloten op de videofooninstallatie in de woning. Appartement 0.1 heeft geen videofooninstallatie, enkel een beldrukker.

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de koopsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering opgenomen in de aanneemsom. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Telecommunicatievoorzieningen/centrale antenne

Ten behoeve van de telecom en mediavoorzieningen wordt één datakabel bedraad voorzien in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. In de overige slaapkamer(s) wordt een loze leiding aangebracht. Deze loze leiding is opgenomen zodat u zelf kunt kiezen welk type aansluitpunt u hier wilt maken. Het bedraden van deze loze leiding is niet in de aanneemsom opgenomen, maar kan gekozen worden in het meer- en minderwerk keuzetraject. In de aanneemsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid wordt er conform voorschriften in de entreehal van het appartement een rookmelder geplaatst. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

Liftinstallatie

Het gebouw is voorzien van een liftinstallatie. De lift wordt voor oplevering voorzien van bescherming tegen beschadiging door inhuizen. Deze bescherming bestaat uit onafgewerkte houten platen en zal circa 3 maanden na oplevering worden verwijderd conform afspraak Vereniging van Eigenaren.

Milieu en energieverbruik

Materiaalgebruik

De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende maatregelen ingezet. Zo is de woning voorzien van een energiezuinig ventilatiesysteem en wordt de woning op een duurzame manier verwarmd.

Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout in prefab onderdelen is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk. Daarbij is Stam + De Koning Bouw B.V. gecertificeerd voor het FSC- en PEFC-label.

BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)

In het Bbl worden eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen. Dit wordt uitgedrukt in de BENG-eisen van uw appartement. Een gebruiksfunctie heeft, bepaald volgens NTA 8800, aangegeven maximum waarden voor energiebehoefte (BENG 1) en primair fossiel energiegebruik (BENG 2) en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3). De appartementen voldoen aan de geldende BENG-eisen op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning (2025).

Isolatiewaarden

In het appartementencomplex wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden.

Onderdeel

Begane grondvloer

Gevels

Dak (plat)

Kozijnen met HR⁺⁺ beglazing

Isolatiewaarde

$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

$R_c \geq 6,50 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

$U_w/U_d \leq 1,50 \text{ W/m}^2 \text{ K (gemiddeld)}$

Kleur en materiaalstaat exterieur

Element	Materiaal	Kleur
GEVELS		
Metselwerk plint	baksteen	glazuur terracotta
Overig gevelmetselwerk	baksteen	gemêleerd rosé
Voeg	voegspecie	n.t.b. door architect
Hemelwaterafvoeren	kunststof	uit het zicht
Lateien	verzinkt en gepoedercoat staal	n.t.b. door architect
Gevelkozijnen	aluminium	geanodiseerd C34
Waterslagen	aluminium	bruin/rood
Deuren	aluminium	geanodiseerd C34
DAKEN		
Dakbedekking plat dak	bitumen	donkergrijs/ zwart
Dakrand	aluminium	bruin/rood

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Stam + De Koning Bouw B.V. zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van het appartement.

Ruimte afwerkstaat interieur appartementen

Ruimte	Afwerking	Kleur
Hal		
Vloer	Dekvloer	Naturel (grijs)
Wanden	Behangklaar	Naturel (wit)
Plafond	Spuitwerk	Wit
Keuken/woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel (grijs)
Wanden	Behangklaar	Naturel (wit)
Plafond	Spuitwerk	Wit
Meterkast		
Vloer	Onafgewerkt beton	
Wanden	Houten plaatmateriaal	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels 300 x 300 mm	Conform brochure
Wanden	Tot ca. 1,50 m hoogte keramische wandtegels 250 x 400 mm, daarboven behangklaar	Conform brochure
Plafond	Spuitwerk	Wit
Slaapkamers		
Vloer	Dekvloer	Naturel (grijs)
Wanden	Behangklaar	Naturel (wit)
Plafond	Spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels 300 x 300 mm	Conform brochure
Wanden	Keramische wandtegels 250 x 400 mm tot plafond	Conform brochure
Plafond	Spuitwerk	Wit
Techniekberging		
Vloer	Dekvloer	Naturel (grijs)
Wanden	Behangklaar	Naturel (wit)
Plafond	Spuitwerk	Wit

Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn mogelijk niet gelijk.

Tot slot

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de beschikbare informatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantarenpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt Stam + De Koning Bouw B.V. zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is Stam + De Koning Bouw B.V. te allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Daar waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over situatietekening, verkooptekening of 0-tekening wordt gerefereerd naar de tekeningen zoals onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressie en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrond- en 0-tekening en niet in de aanneemsom inbegrepen. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. Ook de indeling van de technische ruimte is indicatief weergegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Bij verschillen tussen deze technische omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.

U ontvangt tevens de volgende bijlagen:

- Flyer sanitair en tegelwerk
- 0-tekening keuken evenals inlogcode voor projectwebsite
- 0-tekening badkamer- en toilet

