

The Smith - Gildekwartier Eindhoven

technische omschrijving appartementen – bouwnummers 165 t/m 187



Datum: 08-06-2026
Status: DEFINITIEF
Versie: 5

Contactgegevens:
Pastoor Petersstraat 3
5612 WB Eindhoven
T 040 262 62 00

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	4
01	Algemeen	4
02	WEGWIJZER BIJ AANKOOP	6
01	Aankoop en levering	6
02	Garantie	8
03	Koperswijzigingen	9
04	Bezichtiging	9
05	Verzekering	10
06	Schoonmaak en oplevering	10
07	Aandachtspunten bij ingebruikname	10
08	Consumentendossier	10
09	Garantie op gebreken na oplevering	11
03	TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN	12
01	Duurzaam en veilig bouwen	12
02	Algemene voorzieningen	14
03	Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit	15
04	Peil van het gebouw	15
05	Grondwerk	15
06	Buitenriolering	16
07	Bestratingen	16
08	Terreininventaris	16
09	Funderingen	16
10	Vloeren	16
11	Wanden en kolommen	17
12	Gevels	17
13	Daken, goten en hemelwaterafvoeren	18
14	Kozijnen, ramen en deuren	19
15	Trappen en balustraden	20
16	Vloer, wand- en plafondafwerking	21
17	Beglazing en schilderwerk	21
18	Binnenriolering	21
19	Waterleiding	22
20	Sanitair	22
21	Collectieve warmte- en koudelevering	22
22	Ventilatievoorzieningen	22
23	Elektrische installatie	23
24	Liftinstallatie	23

04	TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN	24
01	Binnendeuren en kozijnen	24
02	Vloer, wand- en plafondafwerking	24
03	Dorpels en vensterbanken	25
04	Beglazing en schilderwerk	25
05	Behangwerk	26
06	Keukeninrichting	26
07	Binnenriolering	26
08	Waterinstallatie	26
09	Sanitair	27
10	Verwarming, koeling en warm water	27
11	Ventilatievoorzieningen	28
12	Elektrische installatie	29
05	BIJLAGEN	30
01	Afwerkstaat algemene ruimten	30
02	Afwerkstaat appartementen	31
03	Keukens	32
04	Sanitair	32

01 INLEIDING

01 Algemeen

Het kopen van een nieuw appartement is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst, splitsingstekeningen en allerlei notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat ons makelaars-team en onze kopersadviseur u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren in dit proces.

The Smith is een onderdeel van het plan Gildekwartier dat bestaat uit de nieuwbouw van 187 appartementen, een stallingsgarage en commerciële ruimten. De appartementen zijn verdeeld over meerdere bouwblokken; the Smith, the Tanner en the Weaver (koopappartementen) en the Tailor en the Carpenter (huurappartementen). Het plan is gelegen in de wijk Woensel te Eindhoven. Het plangebied wordt omsloten door de Kruisstraat, de Verwerstraat, de Looierstraat en de Spinnerstraat en wordt doorsneden door de Visserstraat.

In deze technische omschrijving staat een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw en afwerking van het plan, alsmede veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende verkoop- en bouwproces tegen gaat komen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Voor de appartementen in dit project wordt door Hurks een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure ontvangt u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

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.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Hurks is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Ook de verkooptekeningen zijn met zorg samengesteld. De maten op de verkooptekeningen zijn circa maten waarbij geen rekening is gehouden met de dikte van wandafwerkingen zoals stuc- of tegelwerk. Voorafgaand aan het plaatsen van bijvoorbeeld keukens of inbouwkasten dient u de werkelijke maten te (laten) controleren.

Op de verkooptekeningen is middels arceringen aangegeven waar afwerkingen worden aangebracht. Deze arceringen zijn uitsluitend bedoeld om de plaats van deze afwerkingen aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, keukenopstelling, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven. Definitieve plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen tijdens de bouw bepaald worden.

De situatietekening (wegen, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Hurks.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

De verkoopbrochure en de daarin opgenomen tekeningen en impressies zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk te geven van de aangeboden appartementen en de aanpassingsmogelijkheden. Deze documenten zijn geen onderdeel van de af te sluiten overeenkomsten en er kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. Ook aan de afbeelding op de voorpagina van deze technische omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de verkooptekeningen en deze technische omschrijving die wel onderdeel zijn van de af te sluiten overeenkomsten.

02 WEGWIJZER BIJ AANKOOP

01 Aankoop en levering

Splitsing in appartementsrechten

Het plan Gildekwartier bestaat uit twee delen. Het westelijke plandeel bevindt zich tussen de Visserstraat en de Verwerstraat, het oostelijke plandeel bevindt zich aan de oostkant van de Visserstraat. The Smith bevindt zich in het westelijke plandeel. Dit westelijke plandeel is middels een splitsingsakte door de notaris juridisch opgedeeld in zes delen; Vier woonblokken (The Smith, The Tanner, the Tailor en The Carpenter), de commerciële ruimtes en de garage, bergingen en fietsenstallingen. Het eigendom van alle onderdelen wordt ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren (VvE).

The Smith wordt verder ondergesplitst in appartementsrechten die worden ondergebracht in een onderverening van de VvE. Elk appartementsrecht vormt een aandeel in the Smith, met het recht op alleengebruik van het eigen appartement (inclusief balkon, loggia of terras). Door aankoop van een appartementsrecht wordt u automatisch lid van de VvE en de ondervereniging voor the Smith. De groendaken en de beplantingen bij de appartementen type A3 vallen onder het beheer van deze VvE.

Ook de stallingsgarage met fietsenstalling en privébergingen op de begane grond en eerste verdieping wordt verder ondergesplitst in afzonderlijke appartementsrechten die worden ondergebracht in een ondervereniging van de VvE. Elke privéberging en parkeerplaats is een appartementsrecht en geeft recht op het alleengebruik van die parkeerplaats of berging. Bij elk appartement in the Smith hoort een berging op de eerste verdieping van the Tailor. Doordoor wordt u ook automatisch lid van de ondervereniging voor het parkeer- en bergingsgedeelte. In de koopovereenkomst wordt expliciet opgenomen welke berging en (indien van toepassing) welke parkeerplaats bij uw nieuwe appartement hoort.

Lees meer over de functie en werking van een VvE op www.eigenhuis.nl/vve.

Opstalrecht en erfdienstbaarheden

Er is een opstalrecht met bijbehorende erfdienstbaarheid gevestigd voor bronnen, terreinleidingen, installaties en leidingen in en op de gebouwen ten behoeve van de WKO installatie in het project. Hieronder valt ook de warmtepomp op het dak van the Smith, die onderdeel uitmaakt van de WKO-installatie. Daarnaast bevinden zich een aantal kabels van het elektriciteitsnetwerk in de binnentuin achter the Smith.

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Zodra u besluit om een van de appartementen te kopen, worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgesteld.

In de koopovereenkomst, waarin de koop van het / de appartementsrecht(en) wordt beschreven, worden de wederzijdse rechten en plichten van zowel de verkrijger als van verkoper BPD vastgelegd.

In de aannemingsovereenkomst worden de wederzijdse rechten en plichten tijdens de bouw van het gekochte van zowel de verkrijger als van ondernemer Hurks vastgelegd.

Met andere woorden: Er wordt vastgelegd wat u koopt en wat Hurks aan u dient te leveren en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn. Dit gebeurt op basis van de modelovereenkomsten van Woningborg d.d. 1 januari 2024 met bijbehorende algemene voorwaarden.

U ondertekent dus twee overeenkomsten. Een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; Als de koopovereenkomst wordt ontbonden vervalt automatisch ook de aannemingsovereenkomst en als de aannemingsovereenkomst wordt ontbonden vervalt ook de koopovereenkomst.

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een (digitaal) exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden die zorg draagt voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht).

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u uw appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zullen wij u daarover informeren.

Nadrukkelijk adviseren wij u om geen verplichtingen met eigen leveranciers aan te gaan, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst van toepassing zijn.

Verkoop 'vrij op naam'

Het appartement wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aanneemsom als genoemd in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van ontwerp, notaris (splitsing- en levering), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/ of eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering, alsmede kosten verband houdende met het aangaan van abonnementen voor telefoon en/of kabelaansluitingen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Dit zijn naast de notariskosten voor de hypotheekakte ook zaken als bemiddelingsvergoeding, premie voor overlijdensrisicolevensverzekering en eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De koopsom bent u aan de verkoper verschuldigd op het moment als genoemd in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. Hurks stuurt u een factuur zodra er een termijn is vervallen. Zolang de eigendomsoverdracht bij de notaris niet heeft plaatsgevonden heeft u recht op uitstel van betaling. Dit geldt zowel voor de koopsom als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd dient u zelf voor tijdige betaling van nadien verschijnende termijnfacturen zorg te dragen. Als u een hypothecaire lening heeft afgesloten dient u deze facturen zelf door te sturen naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven binnen welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk moet plaatsvinden. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een eindafrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Na ondertekening van de akte(n) maakt de notaris de bedragen, zoals genoemd in de eindafrekening, over aan de partijen die daar recht op hebben.

Het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

02 Garantie

De appartementen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Er wordt een certificaat uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. U ontvangt het certificaat rechtstreeks van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/ of gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de verkooptekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Mocht afbouw van het appartement om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

De ondernemer garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Bij sommige onderdelen geldt juist een kortere garantietermijn. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om het model aannemings-overeenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben. De van toepassing zijnde garantietermijnen zijn vermeld in bijlage A bij de Woningborg Garantie- en waarborgregeling

03 Koperswijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperswijzigingen. U wordt door ons uitgenodigd op het portaal Volg je Woning. U vindt daar de digitale keuzelijst. In de digitale keuzelijst vindt u de opties die we voor u hebben geselecteerd en afgeprijsd.

Het appartement dat u heeft gekocht, maakt onderdeel uit van een project, waardoor koperswijzigingen gestructureerd behandeld worden met kaders rond tijd en technische uitvoerbaarheid. Een uitgebreide omschrijving van de procedures rond koperswijzigingen is opgenomen in de “Koperskeuzelijst” welke separaat ter beschikking wordt gesteld.

De kopersadviseur zal uw koperswijzigingen coördineren. Om de communicatie en goede gang van zaken tussen u en de verschillende partijen eenduidig te houden, is de kopersadviseur uw centrale contactpersoon voor uw vragen gedurende het bouwproces.

Om de wijzigingen en bijbehorende garanties goed te registreren, worden alle koperswijzigingen schriftelijk vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

04 Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op de nader vast te stellen kijkdag(en). Tijdens zo'n kijkdag zal ervoor gezorgd worden dat u de bouwplaats op een veilige manier kunt betreden. Ook zal er mogelijkheid zijn vragen te stellen aan de kopersadviseur of andere medewerkers die aanwezig zullen zijn. Het is niet toegestaan het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden!

05 Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd door Hurks. Deze verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering zorgt de VvE voor een opstalverzekering voor het complete gebouw. U hoeft zelf geen opstalverzekering af te sluiten. Een inboedelverzekering moet u wel zelf afsluiten.

06 Schoonmaak en oplevering

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van Hurks het appartement te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Voor de oplevering dient u al uw financiële verplichtingen voldaan te hebben. U ontvangt dan direct na de oplevering de sleutels van uw appartement.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van het appartement. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om het appartement nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens dit te betrekken.

Tijdens de oplevering worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Hurks zal ervoor zorgen dat deze onvolkomenheden zo snel mogelijk worden hersteld.

07 Aandachtspunten bij ingebruikname

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in een nieuwbouwappartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en zetting van het gebouw zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan.

08 Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen

- Revisietekeningen van waterleiding, riolering, verwarming en ventilatie
- Revisietekeningen elektra + groepenoverzicht
- Optietekeningen

Gebruikshandleidingen

- Ventilatie-unit
- Rookmelders
- Etc.

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen
- Etc.

09 Garantie op gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 en bijlage A bij deze regeling.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld.
- De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden; Wij zullen u bij oplevering informeren over de wijze waarop dat het beste kan.
- Er bestaat een mogelijkheid dat er inspectiekosten in rekening worden gebracht.
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het gebrek te herstellen.
- Door u gemaakte kosten worden niet vergoed.

03 TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN

01 Duurzaam en veilig bouwen

Duurzame warmte- en koudelevering

De warmte en koude voor ruimteverwarming en -koeling en warmtapwater wordt op duurzame wijze opgewekt door een collectief systeem met WKO-bronnen in combinatie met een warmtepomp. Dit is verder beschreven in paragraaf 21 van dit hoofdstuk.

Energielabel

Elke nieuwbouwwoning krijgt bij oplevering een energielabel. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Daarbij wordt gekeken naar de aangebrachte isolatie en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is het voorlopige energielabel bekend. Het voorlopige energielabel is afhankelijk van de grootte van de woning, en de ligging binnen het gebouw en varieert van A tot A++. Een overzicht van de voorlopige energielabels per bouwnummer staat in onderstaande tabellen.

Bij de oplevering worden de definitieve energielabels vastgesteld. Die kunnen afwijken van het voorlopige label door gekozen meerwerkopties, maar ook door wijzigingen in wet- en regelgeving en bijbehorende software en bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten.

Overzicht van de energieprestatie van alle appartementen

appartementen	energiebehoefte ¹⁾		primaire fossiele energie ²⁾			hernieuwbaar ³⁾		TO _{jul,max} ⁴⁾	label
	eis	resultaat	eis	resultaat	EMG _{tot}	eis	resultaat	resultaat	
Hele gebouw	65,00	54,32 ✓	50,00	49,79 ✓	75,59	40,0	53,0 ✓		n.v.t.
Bg-A1 (bnr 165)		54,68		52,24	78,49		52,7	0,00 ✓	A+
Bg-A2 (bnr 166)		47,67		45,35	67,98		53,0	0,00 ✓	A++
Bg-A0 (bnr 167)		66,73		61,18	93,80		52,6	0,00 ✓	A+
Bg-A0 (bnr 168)		56,74		55,51	83,39		52,2	0,00 ✓	A+
Bg-A0 (bnr 169)		64,06		59,56	91,08		52,7	0,00 ✓	A+
1-A1 (bnr 170)		48,84		47,44	70,85		53,6	0,00 ✓	A++
1-A2 (bnr 171)		43,55		41,77	62,41		53,9	0,00 ✓	A++
1-A0 (bnr 172)		57,00		54,88	82,84		52,7	0,00 ✓	A+
1-A0 (bnr 173)		49,64		50,53	74,93		52,5	0,00 ✓	A++
1-A0 (bnr 174)		55,70		53,31	80,58		53,2	0,00 ✓	A+

Overzicht van de energieprestatie van alle appartementen

appartementen	energiebehoefte		primaire fossiele energie			hernieuwbaar		TO	label
	eis	resultaat	eis	resultaat	EMG	eis	resultaat	resultaat	
2-A1 (bnr 175)		48,84		47,44	70,85		53,6	0,00 ✓	A++
2-A2 (bnr 176)		43,55		41,77	62,41		53,9	0,00 ✓	A++
2-A0 (bnr 177)		59,81		56,51	85,83		52,8	0,00 ✓	A+
2-A0 (bnr 178)		49,64		50,53	74,93		52,5	0,00 ✓	A++
2-A0 (bnr 179)		55,70		53,31	80,58		53,2	0,00 ✓	A+
3-A1 (bnr 180)		63,88		55,35	86,00		54,5	0,00 ✓	A+
3-A2 (bnr 181)		41,09		40,97	60,55		53,7	0,00 ✓	A++
3-A3 (bnr 182)		75,76		71,75	112,03		53,4	0,00 ✓	A
3-A0 (bnr 183)		54,61		53,47	80,28		52,7	0,00 ✓	A+
3-A0 (bnr 184)		63,11		57,53	88,42		53,5	0,00 ✓	A+
4-A2 (bnr 185)		63,06		53,64	83,75		54,4	0,00 ✓	A+
4-A3 (bnr 186)		73,72		70,74	110,05		53,2	0,00 ✓	A
4-A3 (bnr 187)		74,19		70,80	110,30		53,4	0,00 ✓	A

1) energiebehoefte in kWh/m²

2) primaire fossiele energie in kWh/m²

3) hernieuwbare energie in procenten

4) TO_{ult,max} eis is 1,2

Materiaal Prestatie Gebouw

De Materiaal Prestatie Gebouw (MPG) is een wettelijk verplichte rekenmethode om de milieu-impact van het materiaalverbruik van een gebouw uit te drukken in een kengetal. Hoe lager de MPG, hoe milieuvriendelijker de gebruikte materialen. De appartementen in het Gildekwartier blijven uiteraard onder de maximaal toegestane waarde.

Maatregelen met betrekking tot regenwaterafvoer

De platte daken op de derde en vierde verdieping worden als groendak uitgevoerd. Deze daken zorgen ervoor dat regenwater vertraagd wordt afgevoerd naar het gemeenteriool. Daarnaast komt er een infiltratievoorziening voor regenwater in de tuin achter the Smith.

Nestvoorzieningen

In de metselwerkgevels van het gebouw worden nestkasten opgenomen voor vleermuizen en huismussen. Enig onderhoud daaraan (door de VvE) kan noodzakelijk zijn.

02 Algemene voorzieningen

Het gebouw beschikt over diverse algemene voorzieningen. Deze zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren, die het beheer voert over deze voorzieningen. De kosten daarvoor worden verrekend via de maandelijkse bijdrage die elke eigenaar aan de VvE moet betalen. Algemene voorzieningen zijn 'standaard' voorzieningen zoals entree(s), trappenhuis(en), lift(en), lifthallen, gangen, galerijen, werkkast(en), en bergingsgangen waaraan de privé fietsenbergingen liggen maar ook de buitengevel en de daken. Daarnaast zijn er in het project ook andere algemene voorzieningen

Collectieve (binnen) tuin / daktuin

Achter the Smith is een gemeenschappelijke tuin. De appartementen op de begane grond die grenzen aan die tuin, hebben een privé terras in deze tuin. Overdag is de tuin open voor voetgangers waardoor er een korte verbinding ontstaat tussen de Visserstraat en de Verwerstraat. 's Avonds kan deze verbinding middels hekken worden gesloten. Tussen the Tanner en the Tailor is deze tuin via een talud met trappen verbonden met de daktuin op de tweede verdieping. Deze daktuin loopt langs the Tailor door tot aan the Carpenter. De daktuin bevindt zich op de daken van de commerciële ruimten aan de Visserstraat en de daarachter gelegen garage en bergingen. Deze semi-openbare tuinen vallen onder het beheer van de hoofd-VvE

Ook op de vierde verdieping van the Smith wordt een daktuin met daarin privé terrassen gerealiseerd. Deze daktuin valt, net als de beplantingen op de setbacks op de derde en vierde verdieping, onder het beheer van de onder-VvE voor the Smith.

Bergingen

Op de eerste verdieping, onder de woongebouwen the Tailor en the Carpenter bevinden zich de privé-bergingen voor de bewoners van the Smith, the Tanner, the Tailor en the Carpenter. De bergingen zijn per gebouw (of deel daarvan) ondergebracht in compartimenten die alleen toegankelijk zijn voor de gebruikers van de betreffende bergingen. Ook bevinden zich hier gemeenschappelijke fietsenbergingen voor bezoekers en voor de gebruikers van de commerciële ruimten op de begane grond. De bergingen op de eerste verdieping zijn bereikbaar via fietstrappen bij de entree van the Tailor en bij de inrit van de garage, naast the Carpenter.

Op de begane grond van the Tailor bevindt zich een gemeenschappelijke berging voor zware en/of extra grote fietsen die niet via de fietstrappen omhoog kunnen. Deze is bereikbaar via een toegang naast de entree van the Tailor.

Stallingsgarage

Op de begane grond onder the Tailor en the Carpenter wordt een stallingsgarage gerealiseerd voor 73 auto's. 36 parkeerplaatsen worden separaat verkocht aan bewoners van the Smith, the Tanner en the Weaver. De overige plekken zijn gereserveerd voor de huurders van the Tailor en the Carpenter. De beheerkosten van de garage worden separaat in rekening gebracht bij de eigenaren en huurders van de parkeerplaatsen.

WKO-installatie

De WKO-installatie voor koeling en verwarming is geen eigendom van de VvE, maar van de exploitant. Kopers en huurders zijn verplicht een contract aan te gaan met deze exploitant. De warmte wordt in de appartementen gebracht via een afleverset in een aparte meterkast. In deze afleverset zit een meter waarmee de geleverde energie wordt gemeten. De kosten voor de energielevering wordt op basis van het gemeten gebruik door de exploitant rechtsreeks bij de gebruikers in rekening gebracht.

Afvalinzameling

De gemeente plaatst ondergrondse afvalcontainers in de omgeving van het project. Daarom worden er in het project geen containerruimtes gerealiseerd.

03 Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit

De wettelijke eisen aan gebouwen zijn vastgelegd in het bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de vertrekken in een woning anders benoemd dan in het normale spraakgebruik. Er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden ruimtes en gebieden binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik aan bepaalde eisen moeten voldoen. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimte

Hal, overloop
Meterkast
Toilet
Badkamer
Woonkamer
Keuken
Slaapkamer
Zolder
Technische ruimte
Buitenberging
Garage (bij woning)
Parkeergarage (bij appartementen)

Benaming volgens het bouwbesluit

Onbenoemde ruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte
Bergruimte
Bergruimte
Stallingsgarage

04 Peil van het gebouw

Het peil P, ten opzichte waarvan alle hoogtematen worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

05 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de aanleg van funderingen, putten en leidingen. De bovenlaag van het terrein rondom het gebouw wordt afgewerkt met een pakket van circa 35cm, bestaande uit onder andere tuinaarde en straatzand, volgens het nog nader uit te werken tuinontwerp.

Peilhoogten, maatvoeringen, terreinafwerking, verhardingen, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden tijdens de bouw definitief bepaald.

06 Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast.

07 Bestratingen

De stallingsgarage wordt voorzien van een klinkerbestrating op een ondergrond van gebroken puin en straatzand. Deze klinkerbestrating loopt door tot aan de speedgate bij de ingang vanaf de openbare weg. De overige bestratingen en halfverhardingen met bijbehorende ondergrond, zowel op maaiveld als in de daktuinen, zijn onderdeel van de tuininrichting.

Bij de hoofdentree van the Smith (en de andere woongebouwen) komt een klinkerbestrating. De looppaden in de binnentuin en de daktuin op de tweede verdieping worden voorzien van een halfverharding, opgesloten tussen Cortenstalen profielen. De terrassen in de binnentuin en de daktuinen worden uitgevoerd in betontegels, net als de looppaden in de daktuinen op de vijfde verdieping. Langs de gevels komt een strook basaltsplit in honingraatprofielen, tenzij daar al een tegelbestrating voorzien is. De trap in het talud naast the Tailor bestaat uit massieve betonnen treden.

08 Terreininventaris

In de binnentuin, de daktuin op de tweede verdieping en het tussenliggende talud worden enkele zitbanken geplaatst. Ook wordt er in de binnentuin en de daktuinen terreinverlichting aangebracht. De binnentuin is afsluitbaar met stalen hekwerken, verzinkt en in kleur gecoat.

09 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- paalfundatie bestaande uit mortelschroefpalen.
- gewapende betonnen funderingsbalken en / of poeren.

10 Vloeren

De begane grond vloeren, met uitzondering van de garage, worden uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloeren. De verdiepingvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als breedplaatvloeren. Daar waar nodig worden betonnen balken in de vloeren opgenomen.

De doorgaande balkons aan de binnentuin bestaan uit prefab betonnen elementen die worden ondersteund door stalen kolommen en liggers. Het staal wordt verzinkt en gecoat in de kleur RAL 3009 (oxide rood). Alle balkons worden voorzien van antislip profilering.

De loggia's op de begane grond aan de Verwerstraat worden voorzien van tegelbestrating. De loggia's op de verdiepingen krijgen een prefab betonvloer met antislip profilering.

11 Wanden en kolommen

Dragende wanden en binnenspouwbladen

Daar waar constructief noodzakelijk, worden dragende wanden en kolommen uitgevoerd in beton. Dit betreft vooral wanden en kolommen in de stallingsgarage, WKO-ruimte, bergingen en commerciële ruimtes. De overige dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Niet dragende wanden

Niet dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet dragende wanden in de bergingen en bergingsgangen worden uitgevoerd in kalkzandsteen velingblokken. Uitzondering daarop zijn de wanden aan de zijde van de 'open' achtergevel. Die worden uitgevoerd in betonnen blokken.

De niet dragende wanden in de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton, dik 100mm, zware kwaliteit. Uitzondering hierop zijn de schachtwanden en wanden in de techniekruimten waar de ventilatieunits aan opgehangen worden. Vanwege de benodigde geluiddemping worden deze wanden in kalkzandsteen uitgevoerd.

Voorzetwanden

Isolerende voorzetwanden in de algemene ruimten en bergingen worden uitgevoerd als metal-stud wanden.

Borstweringen

De borstweringen van de daktuinen worden uitgevoerd in schoon metselwerk, met stalen steunen in de spouw.

12 Gevels

Vuil metselwerk:

Het niet zichtbare metselwerk tot circa 150 mm onder peil uit te voeren als 'vuil metselwerk'.

Schoon metselwerk:

Het in het zicht blijvende metselwerk vanaf circa 150 mm onder peil, wordt uitgevoerd als schoon metselwerk, bestaande uit handvorm gevelsteen waalformaat, aangebracht in wild verband, plaatselijk 20 mm verdiept en/of verticaal aangebracht. Het metselwerk van the Smith wordt uitgevoerd in een rode steen. In het metselwerk worden dilataties aangebracht op aanwijzing van de baksteenfabrikant en in overleg met de architect. De dilataties worden niet dichtgezet.

Waterslagen, lekdorpels, muurafdekkers en kantplanken

Onder de gevelkozijnen en terugliggende metselwerkvlakken en in de loggia's worden prefab betonnen waterslagen en lekdorpels aangebracht. Op de gemetselde borstweringen en dakranden worden prefab betonnen muurafdekkers aangebracht.

Spouwisolatie

Als spouwisolatie worden tegen het binnen-spouwblad isolatieplaten van minerale wol en PIR toegepast. Rc waarde van de gevel 4,7 m²K/W. Het metselwerk wordt voorzien van de noodzakelijke open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw.

Lateien en geveldragers

Boven de kozijnen in het metselwerk van the Smith worden gezet stalen lateien toegepast, verzinkt en gecoat in kleur. Kleur RAL 8017 (chocoladebruin).

Daar waar volgens de constructeur noodzakelijk worden metalen geveldragers aan de vloerranden aangebracht. De uitvoering van deze dragers is, daar waar ze in het zicht komen, gelijk aan de lateien.

Gevelbekleding met staalmatten

De achtergevel op de begane grond (garage) en eerste verdieping (bergingen) van the Tailor en the Carpenter bestaat uit dubbelstaalmatten, gemonteerd tegen stalen kokerprofielen. Deze gevel staat op een betonnen plint die dient als aanrijdbeveiliging voor auto's in de garage en de achtergelegen expeditiestraat. Deze gevel, inclusief betonplint, wordt bij de fietstrap en de daarbij horende entreehof doorgezet als buitenhekwerk. Het hekwerk, inclusief de stalen profielen wordt verzinkt en gecoat in de kleur zwart. De gevel van de fietsenberging boven de inrit van de garage wordt eveneens uitgevoerd in dubbelstaalmatten. Door het open karakter van deze gevels kan er regenwater naar binnen waaien waardoor er natte plekken of plassen op de vloeren bij de gevel kunnen ontstaan.

13 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

Plat dak bovenste verdieping

Het platte betondak wordt voorzien van afschotisolatie, Rc-waarde 6,3 m²K/W, en bitumineuze dakbedekking. Het dak wordt voorzien van een dakluik met ladder.

Groendaken

De groendaken op de derde en vierde verdieping van the Smith worden voorzien van een compactdak, bestaande uit PIR afschotisolatie, Rc=6,3 m²K/W met een volledig verkleefde wortelwerende bitumineuze dakbedekking. Op deze onderconstructie komt een drainagelaag met daarop een substraatlaag (tuinaarde) met beplanting van sedum en inheemse kruiden.

In de tuinen in de volle grond achter the Smith komt een beplanting van vaste planten, siergrassen, heesters en bomen.

Het moment van aanbrengen van de beplanting dient afgestemd te worden op de weersomstandigheden. Hierdoor kan het voorkomen dat de beplanting pas na de oplevering van de bebouwing wordt aangebracht.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de loggia's en balkons zijn uitgevoerd als zichtbare kunststof afvoeren langs de gevels.

De hemelwaterafvoeren van het dak en de daktuinen worden niet zichtbaar in de schachten van de appartementen geplaatst waar ze zakken tot onder de begane grond vloer. Alle hemelwaterafvoeren worden via de buitenriolering aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Onder de begane grondvloer worden de leidingen van loggia's en daken gekoppeld en buiten het gebouw gebracht. De hemelwaterafvoeren worden via de buitenriolering aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Noodoverstortvoorzieningen

Het platte dak en de daktuinen worden voorzien van noodoverstorten. Dit zijn doorvoeren door de borstweringen en dakopstanden die ervoor zorgen dat het hemelwater op de daken weg kan stromen langs de gevels als de hemelwaterafvoeren verstopt of overbelast zijn.

14 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

Algemene toegangsdeuren worden voorzien van sloten met 'flipperbeveiliging'.

Alle buitenkozijnen in de appartementen, inclusief de daarin opgenomen ramen en deuren met bijbehorend hang- en sluitwerk en beslag, voldoen aan weerstandsklasse 2.

De buitenkozijnen van de entree en het noodtrappenhuis van the Smith, inclusief ramen en deuren, worden uitgevoerd in aluminium, gecoat in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

De buitenkozijnen van de appartementen, met uitzondering van de (in pandige) voordeurkozijnen, worden uitgevoerd in witte kunststof. De buitenzijde is afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte folie in de kleur RAL 7022 (ombergrijs). In de kozijnen worden ventilatieroosters in de kleur van het kozijn opgenomen.

De inrit naar de garage is afgesloten met een speedgate met ondergeleiding. Eigenaren en huurders van een parkeerplaats krijgen een handzender om het hek te bedienen. Naast de speedgate bevindt zich een hekwerk met looppoort voor de toegang naar de naastgelegen fietstrap. Speedgate en looppoort verzinkt en gecoat in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

Binnenkozijnen

De (in pandige) voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als brandwerende kozijnen, afgelakt in de kleur RAL 9010 (wit). De deuren worden uitgevoerd als vlakke houten deuren met een hardkunststof afwerking. De deur/kozijn combinatie wordt brand-, inbraak en geluidwerend uitgevoerd en wordt daarom voorzien van een vrijloopdranger, spionoog, geluidwerende valdorpel en vlakke onderdorpel. De vrijloopdranger zorgt ervoor dat de deur onder normale omstandigheden met de hand geopend en gesloten kan worden (vrijloop). Bij detectie van rook wordt een (dranger-)mechanisme ingeschakeld dat ervoor zorgt dat de deur, indien geopend, automatisch wordt gesloten.

De deurkozijnen in de algemene ruimte van the Smith, zoals de algemene meterkasten, hydrofooruimte, werkkast en in pandige gangen worden uitgevoerd als hardhouten, geschilderde kozijnen met houten deuren met hardkunststof afwerking. Deuren en kozijnen waar nodig brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd. Deuren en kozijnen in de looproutes worden voorzien van glasopeningen.

De kozijnen en deuren in de bergingen en compartimenteringswanden op de eerste verdieping van the Tailor, en de vluchtdoor van uit de garage richting XL fietsenberging, worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen met houten deuren. Deuren en kozijnen worden afgelakt en waar nodig brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd. Kozijnen en deuren in de looproutes worden voorzien van glasopeningen.

De toegangspoorten naar de bergingsgangen en de XL-fietsenberging worden uitgevoerd als stalen spijlenpoorten, verzinkt, niet gecoat.

Bij brand wordt de garage in 3 delen gecompartmenteerd middels automatische brandwerende schuifdeuren. De schuifdeuren zijn voorzien van een loopdeur zodat er vanuit een compartiment naar een naastgelegen compartiment gevlucht kan worden.

Toegangscontrole / sleutelsysteem / postkasten

Cilinders en bijbehorende sleutels (3 per appartement) in deuren van de algemene ruimten zijn onderdeel van een sluitplan dat door de VvE wordt beheerd.

De toegangsdeuren in de entrees zijn vanuit de appartementen te openen middels de videofooninstallatie. De toegangscontrole is zodanig geregeld dat bezoekers zonder sleutel geen toegang hebben tot bergingsgangen en de stallingsgarage.

De postkasten voor de bewoners van the Smith bevinden zich in de gevel van de entreehal. De post wordt via een klep aan de buitenzijde door de bezorger ingeworpen en kan via een deurtje binnen in de entreehal uitgenomen worden. De postkasten zijn voorzien van een cilinderslot dat met de voordeursleutel van het appartement bediend kan worden.

15 Trappen en balustraden

Trappenhuizen

De rechte trappen in de trappenhuizen van the Smith zijn uitgevoerd als prefab betonnen trappen. De trappen zijn voorzien van trapbomen en een antislip profilering op de loopoppervlakken. De tussenborden zijn uitgevoerd als prefab betonelementen met schrobranden en antislip profilering op het loopoppervlak.

Langs de schalmgaten en vloerranden worden metalen hekwerken geplaatst. Aan de wanden langs de trappen worden metalen muurleuningingen aangebracht. Hekwerken en leuningingen gestraald en gecoat in de kleur RAL 3009 (oxide rood).

De noodtrap van de vierde naar de derde verdieping is een stalen spiltrap met stalen spijlenhekwerk, gestraald en gecoat in de kleur RAL 3009 (oxide rood).

Balkons

De doorgaande balkons aan de zijde van binnentuin worden voorzien van hekwerken bestaande uit balusters met een handrail met daartussen kaders met een vlakvulling van strekmetaal. De balkonranden worden voorzien van een stalen afwerking. Tussen de balkons komen stalen privacy schermen. Alle staalwerken verzinkt en gecoat in de kleur RAL 3009 (oxide rood).

De Franse balkons van the Smith worden uitgevoerd stalen kaders met een vlakvulling van strekmetaal. Al het staalwerk verzinkt en gecoat in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

16 Vloer, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerkingen algemene ruimten

De vloeren in de algemene ruimten worden afgewerkt conform de afwerkstaat (zie bijlage 1).

- De vloer van de entreehal wordt voorzien van tegelwerk met tegelplint en een schoonloopmat.
- De vloer van de corridors en de lifthallen op de verdiepingen worden voorzien van tapijt met bijbehorende plint op een zwevende anhydrietvloer.
- De vloer in de werkkast en de hydrofoorroimte wordt voorzien van een cement dekvloer.
- De garage in the Tailor / the Carpenter wordt voorzien van bestrating. De vloeren van de bergingen en bergingsgangen op de eerste verdieping zijn gevlinderde betonvloeren. De vloer van de XL fietsenberging en de naastgelegen gang op de begane grond is ook een gevlinderde betonvloer.

Wandafwerking algemene ruimten

De wanden in de algemene ruimten worden afgewerkt conform de afwerkstaat (zie bijlage 1).

- De wanden in de entree- en lifthallen, corridors en trappenhuizen worden voorzien van spuitwerk.

Plafondafwerking algemene ruimten

De plafonds in de algemene ruimten worden afgewerkt conform de afwerkstaat (zie bijlage 1).

- De plafonds in de entree- en lifthallen, corridors en trappenhuizen worden voorzien van gelijmde, geluidsabsorberende mineraalwol platen.
- De plafonds van de XL-fietsenberging en de naastgelegen gang op de begane grond van the Tailor en de bergingen en bergingsgangen op de eerste verdieping worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten.

17 Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De buitenbeglazing is transparant isolatieglas. Daar waar nodig is dit brandwerend uitgevoerd. Daar waar (door-)valgevaar bestaat wordt gelaagd veiligheidsglas toegepast.

Schilderwerk

Het schilderwerk van houten kozijnen, deuren en aftimmeringen wordt conform het kleur- materialenstaat uitgevoerd in een dekkend systeem.

18 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem. Het vuilwater van de appartementen wordt apart van het hemelwater afgevoerd.

De hemelwaterafvoeren (zie ook hoofdstuk daken) worden via de buitenriolering aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

De afvoeren van de appartementen worden niet zichtbaar in de schachten van de appartementen geplaatst waar ze zakken tot onder de begane grond vloer. Alle rioolafvoeren worden via de buitenriolering aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

19 Waterleiding

Er komt één centrale aansluiting op het net van het waterleidingbedrijf in de hydrofoorroimte op de begane grond van the Smith. Vanaf de hydrofoor (drukverhogingspomp) lopen er leidingen naar de watermeters in de meterkasten van de appartementen en de watermeter in de werkkast.

De waterleidingen zijn eigendom van de VvE. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen evenals de kosten van gebruik van water tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering zijn de kosten voor het gebruik van de aansluiting in de werkkast voor rekening van de VvE. Deze kosten zullen doorberekend worden in de bijdrage aan de VvE.

20 Sanitair

De werkkast ten behoeve van de schoonmaak van de algemene ruimten wordt voorzien van een uitstortgootsteen met mengkraan en een elektrische boiler.

21 Collectieve warmte- en koudelevering

De warmte voor ruimteverwarming en warmtapwater wordt geleverd door de firma Voltgoed. De benodigde warmte wordt op duurzame wijze opgewekt door grondwater op bijna 80 meter diepte op te pompen en met warmtepompen te verwarmen tot ca 40 graden (vloerverwarming) tot ca 60 graden (warm tapwater). In warme perioden wordt het grondwater van ca 17 graden gebruikt om via de vloerwarming de appartementen te koelen. Bij het leveren van warmte aan het project wordt het opgepompte grondwater afgekoeld en weer teruggepompt in de bodem. Bij het leveren van koude aan het project wordt het grondwater juist opgewarmd. Ook dit opgewarmde grondwater wordt weer teruggepompt in de bodem. Omdat er meer warmte dan koude geleverd zal worden, zal een deel van de warmte ook volledig elektrisch opgewekt worden (met lucht-water-warmtepompen) zodat de aan de bodem onttrokken warmte en koude met elkaar in evenwicht blijven.

22 Ventilatievoorzieningen

De entree, liftschacht en trappenhuisen worden op natuurlijke wijze geventileerd middels gevelroosters en dakkappen. De inpandige corridors bij de voordeuren worden mechanisch geventileerd.

De XL-fietsenberging in the Tailor en de daarnaast gelegen gang worden eveneens mechanisch geventileerd. De stallingsgarage wordt op natuurlijke wijze geventileerd via de open gevel aan de achterzijde van het project. Om een goed doorstroming van de ventilatielucht te waarborgen worden stuwventilatoren aan het plafond van de garage aangebracht. De bergingen op de eerste verdieping worden natuurlijk geventileerd. Door de open achtergevel van het gebouw en de spijlenpoorten in de bergingsgangen kan buitenlucht door de bergingscompartimenten stromen.

23 Elektrische installatie

Er komt één centrale aansluiting op het elektriciteitsnet in de hoofdverdeelkast (flatkast) van the Smith. Vanuit deze kast lopen er elektriciteitsleidingen naar de meterkasten in de appartementen en naar de meter voor de algemene voorzieningen in de algemene meterkast van het gebouw, die ook wel **Centrale Voorzieningen** kast of kortweg CVZ-kast wordt genoemd. Deze leidingen blijven eigendom van de beheerder van het elektriciteitsnet. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen evenals de kosten van gebruik van elektriciteit tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering zijn de kosten voor het gebruik van de aansluiting voor algemene voorzieningen voor rekening van de VvE. Deze kosten zullen verrekend worden in de bijdrage aan de VvE.

In de CVZ-kast wordt een groepenkast gemaakt waarop diverse algemene voorzieningen worden aangesloten. Dit zijn bijvoorbeeld de lift en de (LED-)verlichting en ventilatie van de algemene ruimten, maar ook wandcontactdozen in hallen en gangen ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden. Daar waar mogelijk wordt de verlichting middels schemerschakelaars en / of aanwezigheidsdetectie geschakeld om het energieverbruik te beperken.

Op de begane grond lopen er kabelgoten langs het plafond van de binnengang om de bekabeling naar de meterkasten van de appartementen te brengen.

De stallingsgarage in the Tailor / the Carpenter krijgt een eigen aansluiting voor de verlichting, ventilatie, brandmeldinstallatie, CO- en LPG detectie en de speedgate. Op deze installatie wordt ook de verlichting in de gangen, fietsenstallingen en privébergingen op de begane grond en eerste verdieping aangesloten. De kosten hiervan worden verrekend in de VvE bijdrage voor de parkeerplaatsen en bergingen.

Collectieve PV-installatie.

Op het hoogste dak van the Smith worden zonnepanelen (PV panelen) geplaatst die elektriciteit opwekken. De opgewekte elektriciteit wordt naar de aansluiting voor de algemene voorzieningen geleid. Een overschot aan opgewekte elektriciteit wordt via deze aansluiting terug geleverd naar het elektriciteitsnet. De kosten en opbrengsten van de PV installatie worden via de VvE bijdrage verrekend.

De exacte positie van de PV panelen zal tijdens de bouw bepaald worden.

24 Liftinstallatie

Er wordt een liftinstallatie aangebracht in het gebouw. De lift is voorzien van een handregel, spiegel en ledverlichting. De binnenmaat van de cabine is ca. 110 cm breed en 210 cm lang. In de lift is een spreekluister alarmeringssysteem aanwezig.

04 TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

01 Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurkozijnen zijn plaatstalen montagekozijnen, met bovenlicht en bovendorpel, fabrieksmatig afgewerkt, kleur RAL 9010 (wit). De meterkasten en WKO-kasten in de appartementen worden uitgevoerd als de overige binnendeuren en kozijnen en worden onderling gescheiden door een geïsoleerd tussenschot om opwarming van de waterleiding in de meterkast tegen te gaan.

De bovenlichten van de meterkast en de WKO-kast bestaan uit een dicht paneel in de kleur van het kozijn. De overige bovenlichten bestaan uit helder, enkel glas.

De binnendeuren bestaan uit een MDF frame met kartonnen honingraatvulling en een fabrieksmatig afgewerkte hardboard beplating in opdek uitvoering, kleur RAL 9010, kristalwit.

De deuren in de appartementen zijn ca 2,3 m1 hoog. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht.

Toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot

De meterkast en WKO-kast krijgen een kastslot.

De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

Het deurbeslag bestaat uit lichtmetalen krukken en rozetten.

02 Vloer, wand- en plafondafwerking

De vloeren, wanden en plafonds in de appartementen worden afgewerkt conform bijlage 2

Vloerafwerking

- De vloeren in de appartementen worden, voor zover niet anders omschreven, afgewerkt met een geluiddempende, zwevende anhydriet dekvloer. De vloeren worden niet geschuurd. Er worden geen vloerplinten aangebracht.
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met tegels formaat 30x30 cm, kleur antraciet.
Het tegelwerk in de douchehoek wordt onder afschot getegeld naar de RVS doucheafvoerput en wordt uitgevoerd in tegels formaat 15x15 cm om beter onder afschot te kunnen tegelen.
- Het vloertegelwerk wordt gevoegd in een grijze kleur.

Aandachtspunten bij de keuze van vloerafwerkingen:

- Om de naar binnen draaiende voordeur goed te kunnen laten functioneren, mag de vloerafwerking achter de voordeur maximaal 15 mm dik zijn.
- In verband met een goede werking van de ventilatie dient onder de binnendeuren altijd een ventilatiespleet van minimaal 10 mm aanwezig te zijn. De vloerafwerking ter plaatse van de binnendeuren mag daarom maximaal 15 mm dik zijn.
- Om de geluiddempende eigenschappen van de vloer in stand te houden moeten harde vloerafwerkingen losgehouden worden van de wanden. Dit kan door een open voeg te houden tussen de vloerafwerking en de wand en de eventueel daarop aangebrachte plint. De voeg kan met een rubber profiel of elastische kit worden afgewerkt.

- *In verband met de aanwezige vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden en kunnen niet alle vloerafwerkingen worden toegepast. Tegelvloeren, gelijmde parket van geschikte houtsoorten, stoffen vloerbedekkingen en kunststof vloerbedekkingen zijn meestal geschikt. Laat u uitgebreid informeren door een leverancier of interieuradviseur.*

Wandafwerking

- De toiletwanden worden betegeld tot een hoogte van 1,40 m1.
Daarboven wordt structuurspuitwerk aangebracht.
- De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond
- De wandtegels zijn tegels 40x20 cm, liggend aangebracht, kleur wit, glanzend.
- Ter plaatse van uitwendige hoeken wordt een hoekstrip toegepast.
Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen en vloertegelwerk worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. Het tegelwerk wordt waterwerend gevoegd.
- De wanden in de meterkast en de WKO-kast worden niet afgewerkt;
- De overige, niet betegelde wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd.

Aandachtspunten bij de keuze van wandafwerkingen:

- *Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3 (conform de TBA richtlijnen). Behang klaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.*
- *Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.*

Plafondafwerking

- De plafonds van de meterkast en WKO-kast blijven onafgewerkt;
- De overige betonplafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur waarbij de V-naden zichtbaar blijven.

03 Dorpels en vensterbanken

Binnendeurdorpels

Onder de deuren van de toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast in de kleur antraciet.

Vensterbanken

Op borstweringen aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden vensterbanken aangebracht van kunststeen, Bianco C. De vensterbanken zijn circa 20 mm dik en steken circa 30 mm uit ten opzichte van de borstwering. In betegelde ruimten wordt het tegelwerk doorgezet over de borstweringen.

04 Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De buitenbeglazing van de appartementen bestaat uit dubbel glas

Transparant veiligheidsglas wordt toegepast daar waar (door-)valgevaar bestaat.

Schilderwerk

Het binnenschilderwerk (bijvoorbeeld bij houten voordeurkozijnen en aftimmeringen) wordt uitgevoerd in een dekkend systeem op waterbasis.

05 Behangwerk

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

06 Keukeninrichting

In de aanneemsom is een keuken opgenomen zoals beschreven in bijlage 3. De keukeninrichting (meubels, aanrechtblad, achterwand, kraan en apparatuur) wordt na oplevering geleverd en aangebracht zodat u bij de montage aanwezig kunt zijn en schade tijdens de bouw wordt voorkomen.

Aandachtspunten bij het uitzoeken van een keuken:

- *Er is geen gasaansluiting in het appartement aanwezig. Toepassing van kooktoestellen, ovens of bakplaten op gas is niet mogelijk.*
- *De afzuiging van de keuken (aan het plafond of in het aanrecht) mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem van het appartement. U dient dus een recirculatie afzuiging te kiezen.*
- *De standaard aangeboden keukeninrichting houdt rekening met bovenstaande aandachtspunten.*

07 Binnenriolering

De volgende afvoerpunten worden aangebracht:

- Toiletcombinatie(s) en fonteintje.
- Douchecombinatie(s), wastafel(s) en ligbad (indien aanwezig).
- Condensafvoer afleverset WKO.
- Wasmachine en droger (gecombineerd).
- Gootsteen en vaatwasser (gecombineerd, afgedopt).

Vanaf de afvoerpunten worden kunststof leidingen ingestort in de vloeren en aangesloten op de standleidingen in de schachten.

08 Waterinstallatie

Waterleidingen

Elk appartement krijgt in de eigen meterkast een watermeter van het waterleidingbedrijf.

Vanaf deze meter worden kunststof waterleidingen naar de diverse aansluitpunten aangebracht.

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen alsmede de kosten van gebruik van water tot de dag van oplevering.

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

- afleverset WKO.
- opstelplaats wasautomaat.
- toiletcombinatie(s) met fonteintje.
- douchecombinatie(s), wastafel(s) en badcombinatie.(indien aanwezig).

De volgende koudwatertappunten worden voorbereid (afgedopt):

- keukenmengkraan en vaatwasser.

Warmwatertoestellen

De kunststof warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de afleverset WKO.

De volgende warmwater tappunten worden aangesloten:

- douchecombinatie(s), wastafel(s) en badcombinatie.(indien aanwezig).

De volgende warmwater tappunten worden voorbereid (afgedopt):

- keukenmengkraan.

09 Sanitair

Het toegepaste sanitair is in bijlage 4 omschreven.

10 Verwarming, koeling en warm water

Verwarming en koeling

Alle appartementen worden voorzien van een aansluiting op de WKO-installatie van Voltgoed. De afleverset met individuele warmtemeter wordt geplaatst in de WKO-kast, naast de normale meterkast. Levering van warmte en koude door Voltgoed valt niet onder de verantwoordelijkheid van Hurks en is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 conform bijlage A, artikel 3, lid m. Bewoners van de appartementen dienen een contract af te sluiten met Voltgoed voor het gebruik van de installatie en de levering van warmte- en koude. De daaraan verbonden kosten worden rechtstreeks door Voltgoed bij de gebruikers in rekening gebracht.

Warm tapwater

De afleverset van de WKO heeft een warmtewisselaar die tapwater verwarmt voor gebruik in het appartement. Zie Woningborg Garantie- en waarborgregeling bijlage A art 4 tabel 2 voor de eisen bij doorstroomtoestellen.

De appartementen worden verwarmd middels vloerverwarming. De vloerverwarmingsverdeler (met bijbehorende regelset) in de berging van het appartement wordt aangesloten op de afleverset van de WKO. Vanaf de verdeler lopen er vloerverwarmingsslangen in de zwevende dekvloeren naar de woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer. De temperatuur wordt geregeld door middel van ruimtethermostaten in de woonkamer. Positie verdeler conform verkooptekeningen.

De te handhaven temperaturen zijn conform bijlage A, artikel 4 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024:

- | | |
|----------------------|------------|
| • Woonkamer / keuken | 22°C |
| • Slaapkamer(s) | 22°C |
| • Verkeersruimten | 18°C |
| • Badkamer | 22°C |
| • Toiletruimte | onverwarmd |
| • Berging / techniek | onverwarmd |
| • Zolder | onverwarmd |

In de badkamer wordt als aanvulling op de vloerverwarming een handdoekradiator geplaatst om de omschreven temperatuur te behalen. De handdoekradiator wordt elektrisch verwarmd en is voorzien van een thermostatische radiatorkraan.

De vloerverwarming wordt ook gebruikt om het appartement te koelen. Als de woonkamerthermostaat aangeeft dat er in de woonkamer koeling gewenst is dan wordt er (voor het hele appartement) omgeschakeld van verwarmen naar koelen en zal er koelwater door de vloerverwarming worden geleid. De toevoer naar de badkamer wordt daarbij afgesloten. Het te leveren koelvermogen wordt beperkt door de minimaal aan te houden temperatuur van de vloer. Als de vloer te koud wordt ontstaat er condensvorming. Daarom worden voor de koeling geen temperatuurgaranties afgegeven.

11 Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden voorzien van CO₂ gestuurde mechanische afvoer, met toevoer via zelfregulende roosters in de kozijnen.

De vochtige, opgewarmde binnenlucht wordt afgezogen middels plafond roosters in keuken, toilet, badkamer en berging / technische ruimte en wordt via ingestorte leidingen naar de ventilatie-unit gebracht. De afzuigroosters in de keuken worden centraal geplaatst (niet boven het kooktoestel) zodat u zo veel mogelijk vrijheid heeft bij het indelen van de keuken. Na het passeren van de ventilatie-unit wordt de afzuiglucht via luchtkanalen in de schachten naar het dak gebracht. Afvoerpunten op het dak zijn zodanig geplaatst dat afgevoerde lucht niet opnieuw naar binnen wordt gezogen.

De vraag naar ventilatielucht wordt automatisch aangestuurd op basis van de (middels CO₂ sensoren) gemeten luchtkwaliteit in de woonkamer en slaapkamer(s). Als in één van de ruimtes een te hoge CO₂ waarde wordt gemeten wordt de ventilatie (voor het complete appartement) verhoogd en weer verlaagd als deze weer onder een ingestelde waarde is gezakt.

In de woonkamer is tevens een handregelaar geplaatst. Met behulp van deze regelaar is het systeem handmatig in verschillende standen te zetten en naar een persoonlijke voorkeur aan te passen. Deze aanpassingen gelden voor het gehele appartement en niet per ruimte. In de badkamer is een regelaar geplaatst waarmee de ventilatie (voor het gehele appartement) voor een bepaalde tijd op de hoogste stand gezet kan worden.

12 Elektrische installatie

In de meterkast van elk appartement komt een aansluiting op het elektriciteitsnet met een individuele verbruiksmeter. In de meterkast wordt de elektriciteit verdeeld over meerdere groepen, waarbij aparte groepen zijn gereserveerd voor elektrisch koken, oven / combi-magnetron, vaatwasser, wasmachine en wasdroger. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen evenals de kosten van gebruik van elektriciteit tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering zijn de kosten voor het gebruik van de aansluiting voor rekening van de koper.

De installatie wordt aangelegd volgens het gemodificeerde centraal dozensysteem. In de meterkasten en achter de keukenkasten worden opbouw leidingen en -aansluitmateriaal toegepast. De overige leidingen en aansluitpunten in de appartementen worden volledig ingebouwd in wanden en plafonds en, waar nodig, horizontaal naast elkaar geplaatst. Het schakel- en aansluitmateriaal is van het fabricaat Jung, serie AS 500 in de kleur Alpine wit in vlakke (inbouw) uitvoering.

De aantallen en posities van schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn middels symbolen aangegeven op de verkooptekeningen. De werkelijke positie kan enigszins afwijken. De aansluitpunten in de keuken worden afgestemd op de keukeninrichting.

- De wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers worden op ca. 30 cm. + vloer aangebracht.
- De schakelaars, en eventueel daarmee gecombineerde wandcontactdozen worden op ca. 105 cm. + vloer aangebracht.
- De schakelaar in het toilet wordt op ca 135 cm + vloer aangebracht.
- De kamerthermostaten, CO2 sensoren en videofoon worden op ca 150 cm + vloer aangebracht.
- De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine en droger worden aangebracht op ca 90 cm + vloer.
- De op de verkooptekeningen aangegeven rookmelders worden tegen het betonplafond gemonteerd en op de elektrische installatie aangesloten. Bij de appartementen 1 t/m 23 worden ze op de vrijloopdranger op de voordeur aangesloten.

Het lichtpunt in de privéberging op de eerste verdieping wordt aangesloten op de algemene meter.

Telecommunicatievoorzieningen

In de meterkast van elk appartement komen aansluitpunten voor CAI en glasvezel.

In de meterkast is een dubbele wandcontactdoos aanwezig ten behoeve van een aansluitkast en / of router. U dient zelf een contract af te sluiten met een telecom provider naar keuze.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangebracht naar inbouwdozen (met blinde afdekplaat) in de woonkamer en slaapkamer(s), waarin de door u gewenste databekabeling kan worden aangebracht. Het aanbrengen van dergelijke bekabeling met bijbehorende aansluitpunten kunt u afstemmen met de kopersadviseur of na oplevering zelf (laten) verzorgen.

05 BIJLAGEN

01 Afwerkstaat algemene ruimten

	Vloeren	Wanden	Plafond
Entree / hal / trappenhuis Begane grond	Schoonloopmat Vloertegels 30x30 + plint Kleur antraciet Prefab beton trap / bordes	Structuurspuitwerk kleur wit	Mineraalvezelplafond kleur wit
Hal / trappenhuis Verdiepingen.	Projecttapijt + plint Prefab beton trap / bordes	Structuurspuitwerk kleur wit	Mineraalvezelplafond kleur wit
Corridors	Projecttapijt + plint Kleur ntb	Structuurspuitwerk kleur wit	Mineraalvezelplafond kleur wit
Meterkasten	Niet nader afgewerkt	Houten achterwand. Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Werkkast + hydrofooruimte	Cement dekvloer	Beton / kalkzandsteen Niet nader afgewerkt	Beton Niet nader afgewerkt
Parkeergarage Begane grond	Bestrating Kleur antraciet	Beton / kalkzandsteen Niet nader afgewerkt	Beton Niet nader afgewerkt
Privé bergingen eerste verdieping	Betonvloer gevlinderd	Beton / kalkzandsteen Niet nader afgewerkt	Houtwol-cementplaat Kleur naturel
XL fietsenberging + gang begane grond	Betonvloer gevlinderd	Beton / kalkzandsteen Niet nader afgewerkt	Houtwol-cementplaat Kleur naturel

02 Afwerkstaat appartementen

	Vloeren	Wanden	Plafond
Entree / Hal	Anhydrietvloer ongeschuurd	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Anhydrietvloer ongeschuurd	Houten achterwand Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
WKO-kast	Anhydrietvloer ongeschuurd	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Techniek / berging	Anhydrietvloer ongeschuurd	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Toilet	Vloertegels 30x30 Kleur antraciet	Wandtegels 40x20, liggend hoog 1,40 Kleur mat wit Structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels 30x30 Kleur antraciet	Wandtegels 40x20, liggend tot aan het plafond Kleur mat wit	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Anhydrietvloer ongeschuurd	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Anhydrietvloer ongeschuurd	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer(s)	Anhydrietvloer ongeschuurd	Behangklaar	Structuurspuitwerk

Algemeen:

V-naden in de plafonds worden niet dichtgezet.

Wanden in berging / techniekruimten worden rondom de aanwezige apparatuur niet behangklaar afgewerkt

03 Keukens

Documentatie van de keukens wordt separaat aangeleverd.

04 Sanitair

Overzichten van het sanitair worden separaat aangeleverd.

The Smith - Gildekwartier Eindhoven

technische omschrijving appartementen – bouwnummers 165 t/m 187 Aanvulling I

Betreft: Gewijzigde (voorlopige) energielabels
Datum: 27-08-2026

In de technische omschrijving is een tabel opgenomen met de resultaten van de energieprestatieberekeningen van de appartementen met de waarde van bijbehorend (voorlopig) energielabel. Deze berekeningen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en zijn opgesteld volgens de wet- en regelgeving ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag (2023).

De energielabels zelf kunnen alleen formeel geregistreerd en uitgegeven worden op basis van berekeningen volgens de actuele wet- en regelgeving en bijbehorende software. Daarom zijn er nieuwe (tussentijdse) berekeningen gemaakt volgens de huidige regelgeving (medio 2026). Voor de bouwnummers 173 en 178 resulteert dat in een wijziging van het (voorlopig) energielabel van A++ naar A+, de overige labels zijn gelijk gebleven.

Onderstaande tekst uit de technische omschrijving blijft (voor alle bouwnummers) ongewijzigd van toepassing:

Bij de oplevering worden de definitieve energielabels vastgesteld. Die kunnen afwijken van het voorlopige label door gekozen meerwerkopties, maar ook door wijzigingen in wet- en regelgeving en bijbehorende software en bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten.