

Technische Omschrijving

De Baker

Park Langendijk



Project: De Baker Park Langendijk
Plaats: Breda
Datum: 09-10-2026

 **Van Agtmaal**

Aankoop informatie

0. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

1. Inleiding en algemene informatie

De aankoop

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van Woningborg die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waardeborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg onder de naam waarborgcertificaat. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft 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 tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. 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 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 minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
- kosten Woningborg;
- de B.T.W.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw appartement.

Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom en aanneemsom staan vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Ondernemer.

Aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen u en Ondernemer vastgelegd. Nadat u deze overeenkomst heeft getekend ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door Ondernemer is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigd bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het appartement van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Het appartementsrecht

Als u een appartement (en daarmee automatisch een appartementsrecht) koopt, wordt u mede-eigenaar van het appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement met bijbehorende berging (privé-gedeelten) én u wordt mede-eigenaar van het gehele gebouw (gemeenschappelijke gedeelten en zaken). Het complex van appartementen inclusief het bijbehorende terrein wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw.

Samen met de andere eigenaren draagt u dan ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de buitenzijde/gevel van het gebouw, de fundering, het casco van het gebouw, het trappenhuis, de lift(en), dak, de schoonmaak en overige algemene installaties en algemene ruimten.

De akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van

splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van Eigenaars

Als koper van een appartement bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. In het reglement van deze VvE worden alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen eigenaren onderling geregeld, evenals het beheer en (reservering voor) onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en installaties. In het kort kan de doelstelling van de VvE als volgt worden omschreven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de 'servicekosten'. Daartoe zal ongeveer eens per jaar een bewonersvergadering worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden berekend. Als koper van een appartement hoeft u doorgaans geen opstalverzekering af te sluiten voor uw appartement. De VvE sluit namelijk een opstalverzekering voor het gehele gebouw af, waarvan de premie in de bijdrage/servicekosten voor de VvE wordt doorberekend.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan wordt hiervoor uitstel van betaling verleend tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door u gekochte appartement. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Werkzaamheden door derden in het door u gekochte appartement zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag op de bouwplaats georganiseerd waarvoor Ondernemer u tijdig uitnodigt.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement voor bewoning mogelijkerwijs gereed is. Ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop/- aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u van Ondernemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie uw nieuwe appartement te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement hebben Ondernemer en u geen recht op verrekening van mindere of

meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt is het erratum onderdeel van de verkoopdocumentatie.

- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Ondernemer.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL) wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopersopties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.
- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.

2. Stappenplan voor de aankoop van uw Appartement

Uw eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van Van Agtmaal bv de appartementen van het project verkoopt. U ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met eventueel bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Op dit moment wordt ook de Keuzelijst Ruwbouwopties aan u verstrekt. Op deze lijst staan de opties aangegeven die meegenomen worden in de ruwbouw en zodoende in een vroegtijdig stadium bekend moeten zijn, dus meteen bij aankoop van de woning. Hieronder vallen onder andere een aanbouw, erker, dakkapel, dakvenster(s). In deze lijst zijn ook een aantal inrichtingsmogelijkheden van de badkamer opgenomen waaruit een keuze gemaakt moet worden.

Wanneer u daadwerkelijk in aanmerking komt voor één van de appartementen in het project kan worden overgegaan tot het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Gelijktijdig met het ondertekenen hiervan wordt door u de Keuzelijst Ruwbouwopties ingevuld en door u ondertekend zodat deze opties meegenomen kunnen worden in de voorbereiding van de bouw. Deze keuzes zijn definitief, er kunnen later geen opties uit deze lijst meer gekozen worden.

De volgende stap bij de aankoop van uw appartement is een gesprek met één van onze kopers begeleiders. Daarnaast ontvangt u vanuit de showroom(s) een uitnodiging om uw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. De plaats van het sanitair is al bepaald door het invullen van de Keuzelijst Ruwbouwopties.

In het persoonlijk gesprek met onze kopers begeleider wordt uitleg gegeven over ons kopersportaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. U krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kunt u inloggen en bent u automatisch gekoppeld aan uw appartement. Verderop vindt u informatie over dit portaal.

Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met u besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitingsdatum. U kunt uw keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de koper begeleider. Meer- / minderwerk-keuzes buiten de lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koop- en aannemingsovereenkomst zijn vervuld krijgt u hiervan bericht, de zogenaamde "Hoera-brief".

Het notariële transport kan plaatsvinden als ook uw financiering is geregeld.

Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van het appartement wordt overgedragen aan u, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwappartement gaat het veelal om de overdracht van het appartementsrecht. De bouw gaat u in termijnen rechtstreeks aan Aannemersbedrijf van Agtmaal bv betalen.

De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor u als koper, uw droomhuis wordt namelijk nu echt gerealiseerd. Uiteraard houden wij u door middel van Hoomctrl en nieuwsbrieven op de hoogte!

U kunt te allen tijde inloggen op uw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat uw complete bouwdoossier voor u klaar. Het bouwdoossier bestaat uit onder andere de technische omschrijving, de verkooptekeningen en de door u gekozen opties. Ook vindt u hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. U kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleider, hierdoor is de lijn kort en heeft u snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw ziet u de vorderingen van uw appartement en kunt u kennis maken met uw nieuwe burens.

Wanneer de bouw bijna klaar is en uw appartement bijna opgeleverd kan worden vindt eerst de vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering draait het er om dat u mede controleert of aan al uw wensen is voldaan door onze vakmensen. Mochten er toch onvolkomenheden zijn dan kunt u deze aangeven en zorgen wij ervoor dat deze voor de definitieve oplevering van het appartement verholpen zijn.

De definitieve oplevering van uw appartement vindt zo'n twee tot drie weken na de vooroplevering plaats. Wij dragen in deze fase het appartement over aan u, vanaf dit moment is uw appartement opgeleverd en dus helemaal uw eigendom. U ontvangt op dit moment de sleutels en kunt beginnen aan het helemaal eigen maken van uw appartement. Ruim voor die tijd informeren wij u nog over welke zaken u dan geregeld moet hebben, zoals bijvoorbeeld de verzekeringen.

Stappenplan bij de aankoop van uw woning

1. Oriëntatie



Verkoopgesprek bij
de makelaar

2. Aankoop



Ondertekenen koop-/aannemings-
overeenkomst. Keuzes
maken ruwbouwoptielijst

3. Opties



Gesprek met de kopers
begeleider

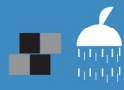


Vervullen opschortende
voorwaarden

4. Bouw



Keuze afbouw optielijst



Bezoek showroom
keuken en sanitair/tegelwerk



Notarieel transport



Start bouw



Tijdens de bouw blijft
u op de hoogte via
'hoomctrl'

5. Aangenaam wonen



Vooroplevering van de woning



Kijkdag(en) op de bouw



Oplevering van
de woning



Verhuizen, inrichten...



Genieten van uw nieuwe thuis!

Technische informatie

3. Indeling gebouw en appartementen

Gebouw

Het project bestaat uit een appartementengebouw met 36 appartementen op een gezamenlijke half verdiepte stallingsgarage.

Algemene ruimten

In de stallingsgarage worden 36 parkeerplaatsen, individuele bergingen, een tweetal technische ruimten en een hydrofoorroimte gerealiseerd.

Op de begane grond bevindt zich de hoofdentree van het gebouw en de appartementen. In de entree worden de flatkasten en de algemene meterkast ten behoeve van de appartementen gerealiseerd zoals aangegeven op tekening De hoofdentree van het appartementengebouw, met trappenhuis, lift en de containerruimte zijn bereikbaar vanaf de Otterwiel.

Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke patio'tuin.

Appartementen

In het besluit bouwwerken leefomgeving (BbL) worden ruimten anders benoemd dan in de projectdocumentatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het BbL niet gehanteerd. In het BbL wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het BbL met de hiernavolgende benamingen:

Het verblijfsgebied van de appartementen bestaat uit:

- woon-/eetkamer en ruimte ten behoeve van keuken
- slaapkamer 1
- slaapkamer 2
- slaapkamer 3 (van toepassing bij bouwnummer 1, 2, 3, 6, 9, 10, 13, 17, 18, 21, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34)
- slaapkamer 4 (van toepassing bij bouwnummer 35 en 36)

Overige ruimten:

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| • entree: | verkeersruimte |
| • meterkast: | meterruimte |
| • werkkamer/inloopkast: | onbenoemde ruimte |
| • toilet: | toiletruimte |
| • badkamer: | badruimte |
| • techniek: | techniekruimte in appartement |
| • berging: | bergruimte |

Deze benamingen zijn zoveel als mogelijk op tekening aangegeven.

Voor de daglichtberekening is in een aantal appartementen gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een veelvoorkomende methode in de bouw. Waar de krijtstreepmethode van toepassing is, is deze aangeduid op de verkooptekening met de aanduiding "Krijtstreep VG". Het betreft de bouwnummers 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 21, 24, 25, 26 en 27.

De krijtstreepmethode is een wettelijk toegestane rekenmethode die wordt gebruikt bij het toetsen van woningen aan de bouwregelgeving. Hierbij wordt een deel van een ruimte op papier niet meegerekend als verblijfsruimte, bijvoorbeeld omdat op die plek minder daglicht toetreedt. De ruimte blijft fysiek volledig beschikbaar en bruikbaar, maar wordt voor bepaalde berekeningen, zoals daglichttoetreding, kleiner beschouwd. Hierdoor kan de woning alsnog voldoen aan de wettelijke eisen. Voor de bewoner verandert er in de praktijk niets aan de daadwerkelijke grootte van de ruimte

4. Peil van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de hoofdentree. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de gemeente Breda.

5. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, groenvoorziening, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht.

6. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC in de kleur grijs. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals bijvoorbeeld toilet, wastafel en douche) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave gemeente Breda.

7. Terreininventaris

Het toekomstige openbaar gebied rondom de gebouwen wordt aangelegd in opdracht van de gemeente Breda.

De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de begane grond wordt een gezamenlijke patiotuin gerealiseerd.

Het dek van de stallingsgarage wordt op de begane grond tussen de buitenruimtes van de appartementen en op de kop van het gebouw aan de zijde van de hellingbaan voorzien van een plantenbak met vaste planten en kruiden.

Het dek van de stallingsgarage wordt ter plaatse van de vluchtdoor aan het eind van de corridor op de begane grond voorzien van een pad met dakterragetegels 60x60cm op nivellerende tegeldragers in combinatie met groen.

8. Fundering

De fundering van de gebouwen bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Het appartementengebouw wordt gefundeerd op palen.

9. Gevels

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen voor buitenmuren in genuanceerd zandkleurig beige, volgens opgave architect.

Op diverse plaatsen wordt het metselwerk uitgevoerd als reliëf.

In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen. Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd volgens opgave architect.

In het buitengevelmetselwerk van de noord- en de zuidgevel worden nestkasten voor vleermuizen opgenomen zoals aangegeven op tekening.

De gevelbanden worden ter plaatse van de balkons/loggia's worden uitgevoerd in steenstrips.

In het metselwerk van de buitengevel worden ter plaatse van de stallingsgarage ten behoeve van de ventilatie, openingen aangebracht (zogenaamd Braziliaans metselwerk.).

De buitenwanden van de stallingsgarage en van de hellingbaan worden uitgevoerd in beton.

De wanden van de hellingbaan worden aan de zijde van de rijbaan voorzien van schanskorven

Isolatie

Voor de thermische isolatie van de buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.

Inwendige scheidingsconstructies

De constructieve wanden en de kolommen in de stallingsgarage en op de begane grond worden uitgevoerd in beton. Ook de wanden van de liftschacht worden in de stallingsgarage en op de begane grond uitgevoerd in beton.

Alle binnenspouwbladen en de constructieve wanden op de verdiepingen, worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Dit geldt ook voor de wanden van de liftschacht op de verdiepingen.

De scheidingswanden van de bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken (schoon werk) en waar constructief noodzakelijk in beton.

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gipsbeton.

De woningscheidende wanden worden op de begane grond uitgevoerd in beton. Op de verdiepingen worden de woningscheidende wanden uitgevoerd in kalkzandsteen. Woningsscheidende wanden die niet constructief zijn worden uitgevoerd in metalstud wanden (metalen profielen met daar tegenaan beplating geschroefd).

De wand tussen de appartementen en de corridor wordt uitgevoerd in metalstud.

Stalen liggers, lateien, geveldraggers en kolommen worden indien noodzakelijk toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Waar nodig worden deze voorzien van (brandwerende) omkleiding.

10. Vloeren

De vloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonnen vloer.

Aan het eind van iedere parkeerplaats wordt een prefab betonnen stootband aangebracht.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als breedplaatvloer waar dit vereist is, wordt de vloer geïsoleerd. De verdiepingvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerde breedplaatvloer met een zwevende dekvloer. De verdiepingvloeren van het trappenhuis worden uitgevoerd als breedplaatvloeren en aan de onderzijde, indien vereist, voorzien van akoestisch materiaal. De tussenbordessen van de algemene trap worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen / breedplaatvloer, waar nodig aan de onderzijde voorzien van akoestisch materiaal.

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton voorzien van antislip motief.

11. Daken

De dakconstructie van het appartementencomplex (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

Platte daken appartementen op de bovenste laag:

- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking;
- sedumdak met waterretentiekratten;
- dakranden worden afgewerkt met een aluminium afdekkap.

Platte dak van de stallingsgarage gelegen tussen buitenruimtes en op de kop van het gebouw:

- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- dakbedekking;
- substraat voorzien van vaste planten en kruiden.
- Ter plaatse van de vluchtdeur een pad van dakterragetels (60x60cm) op nivellerende tegeldragers;
- dakranden worden afgewerkt met een aluminium afdekkap.

Plat dak ter plaatse van de dakterrassen van de appartementen op verdieping 3 tot en met 6: :

- breedplaatvloer;

- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking voorzien van waterretentiekragen en dakterrastegels (60x60cm) op nivellerende tegel dragers.
- bij de randen van de dakterrassen op de 3^e tot en met de 6^e verdieping en tussen de dakterrassen onderling worden gemetselde bloembakken gemaakt welke worden voorzien van vaste planten en kruiden. De randen van de bloembakken worden voorzien van aluminium afdekkap.
- aan de buitenzijde worden de randen voorzien van een metalen buisleuning.

Voor het beheer en onderhoud van het groen worden kwalitatieve verplichtingen en regels in het huishoudelijk reglement van de VVE opgesteld.

In het dak van de bovenste laag komt een lichtstraat die de vides tot aan de patio op de begane grond van daglicht voorziet.

12. Ventilatievoorzieningen

Algemene ruimten

De scheidingswanden in de bergingen in de stallingsgarage blijven, ten behoeve van ventilatie, los van het plafond.

De ventilatie van de liftschacht wordt gerealiseerd door middel van een opening in het dak.

De ventilatie van de diverse gemeenschappelijke verkeersruimten wordt gerealiseerd met mechanische toe- en afvoer.

Op de begane grond wordt een containerruimte gerealiseerd. De ventilatie hiervan wordt gerealiseerd door middel van natuurlijke toevoer via de gevel en mechanische afzuiging middels een dakventilator.

De stallingsgarage en de individuele bergingen worden geventileerd door openingen in het metselwerk (zogenaamd Braziliaans metselwerk) en in rolhek van de stallingsgarage en mechanische afvoer. Aanvullend worden in de parkeergarage enkele stuwdrukventilatoren toegepast op LPG/CO-detectie, zodat te allen tijde voldoende ventilatie aanwezig is.

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit toe- en afvoer via een mechanische ventilatie-unit met warmte-terug-winning die wordt geplaatst in de technische ruimte binnen het appartement en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:

- keuken;
- toiletruimte;
- badruimte(n);
- technische ruimte/inpandige berging in verband met de opstelplaats wasautomaat.

Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:

- woonkamer/keuken;
- slaapkamers.

De op tekening aangegeven ventilatiepunten zijn indicatief en kunnen in aantal en/of positie om installatietechnische redenen c.q. uitwerking wijzigen.

De luchttoevoer in de badkamer(s), toiletruimte, technische ruimte en de inpandige berging(en), vindt plaats via de onderzijde van de deur.

De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie, al dan niet gecombineerd in prefab schoorsteenkappen.

De spouwmuren worden geventileerd d.m.v. open stootvoegen.

13. Materiaalomschrijving

Kozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimten

Het buitenkozijn van de hoofdentree op maaiveldniveau wordt uitgevoerd in aluminium entreepui conform opgave architect. In het buitenkozijn van de hoofdentree worden postkasten aangebracht, conform PostNL-norm. In de pui van de hoofdentree wordt een intercominstallatie compleet met (beldrukkers, naamplaatjes) en een videofoonaansluiting geplaatst. Deze installatie wordt gevoed via de centrale meterkast.

Het buitenkozijn (vluchtdeur) van de corridor op de begane grond wordt uitgevoerd in kunststof en voorzien van een kunststof buitendeur.

De containerruimte wordt voorzien van een stalen buitendeurkozijn met een stalen deur.

De binnendeurkozijnen van de containerruimte, de algemene meterkast, de flatkast, de techniekruimtes in de stallingsgarage en de individuele bergingen van de appartementen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dichte stompe binnendeuren.

Er worden hardhouten binnendeurkozijnen toegepast bij de ruimte welke uitkomen op de gemeenschappelijke verkeersruimten en tussen gemeenschappelijke verkeersruimten. Deze hardhouten binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte stompe deuren. Bij kozijnen zonder zijlicht worden de deuren uitgevoerd met glasopening.

Waar dit volgens Bbl wordt vereist worden de binnenkozijnen brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd.

De stallingsgarage wordt voorzien van een rolhek met loopdeur.

Appartementen

De buitenkozijnen en -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof met een verdiept profiel.

Kleur buitenkozijnen volgens opgave architect, de kleur van de buitenkozijnen aan de binnenzijde is wit.

Het voordeurkozijn van de individuele appartementen wordt uitgevoerd in hardhout. De voordeur van de appartementen is een dichte stompe deur.

Waar vereist volgens bouwfysisch advies worden in buitenkozijnen van decomfortboxen toegepast, een geluidgedempte ventilatieunit.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte stompe deuren in de kleur wit.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat het gehele gebouw inclusief appartementen voldoet aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van tenminste 2 conform Bbl.

Per appartement aluminium huisnummer(s) in de kleur zijdegrijs naast voordeur appartement.

In het trappenhuis per verdieping aluminium transferletters op de wand met verwijzing naar huisnummers/ verdieping.

Vluchtdeur vanuit de corridor op de begane grond wordt voorzien van paniekbeslag. De cilindersloten van het appartement en de individuele berging zijn gelijksluitend en maken onderdeel uit van het sleutelplan voor de algemene ruimten van het appartementencomplex.

Trappen, hekwerken en liftinstallatie

De trap bij de hoofdentree en de trappen in de corridors worden uitgevoerd als betonnen trap voorzien van vloertegels.

De trappen in het gemeenschappelijke trappenhuis en de trap vanuit de stallingsgarage naar de hoofdentree worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen met boom voorzien van antislipmotief. De trappen en de vides worden conform de voorschriften voorzien van metalen buisleuning en/of een glazen balustrade/ hekwerk.

De buitentrap naar de vluchtweg op de kop van het gebouw wordt uitgevoerd als prefab betonnen trap met boom voorzien van antislip.

De buitentrap langs de hellingbaan naar de stallingsgarage wordt uitgevoerd als prefab betonnen trap voorzien van antislip.

In de hoofdentree wordt een liftinstallatie aangebracht met een stopplaats op iedere bouwlaag. Liftinstallatie conform de voorschriften van het Nederlands Instituut voor liftechniek en conform de voorschriften als genoemd in Geboden Toegang t.b.v. rolstoelvervoer/brancardvervoer.

De balkons/loggia's worden voorzien van een glazen balustrade.
De dakterrassen worden voorzien van een metalen buisleuning.

Aftimmerwerk

Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimten, daar worden kunststeen dorpels toegepast.

Waar benodigd voor een deugdelijke en nette afwerking worden diverse aftimmeringen uitgevoerd met houten panelen en latten.

Waar nodig worden betimmeringen met brandwerend plaatmateriaal aangebracht (of brandwerend schilderwerk toegepast) rondom onderdelen van de stalen constructie.

De meterkasten worden voorzien van de benodigde betimmeringen.

De dakterrassen worden voorzien van een houten pergola-constructie zoals aangegeven op tekening.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in PVC en worden weggewerkt achter een aluminium afdekpaneel. De hemelwaterafvoeren die in het zicht blijven worden uitgevoerd in zink.

De platte daken worden voorzien van nood overstorten
De stallingsgarage wordt voorzien van een goot aan de onderzijde van de hellingbaan.

14. Vloer-, wand en plafondafwerkingen

Plafondafwerking

Algemene ruimten

De plafonds van de hoofdentree, de gemeenschappelijke verkeersruimten, het trappenhuis en de corridor worden voorzien van spuitwerk, waar dit volgens Bbl is vereist, wordt akoestisch spuitwerk toegepast.

De onderzijde van de balkons/loggia's worden waar dit volgens Bbl is vereist, voorzien van akoestisch plaatmateriaal.

Het plafond van de lift wordt afgewerkt conform de standaard afwerking volgens leverancier lift.
Het plafond van de containerruimte wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaat in de kleur wit.

Appartementen

De betonplafonds van het appartement, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven.

Wandafwerking

Algemene ruimten

De binnenwanden van de hoofdentree, de gangen op de verdiepingen, het trappenhuis en de gemeenschappelijke verkeersruimtes worden vlak afgewerkt met stucwerk.

De binnenwanden van de lift worden afgewerkt conform de standaard afwerking van de leverancier van de lift.
De binnenwanden worden ter plaatse van de hoofdentree voorzien van een lambrisering, hoogte circa 1.600mm, van wandtegels 600x600mm.

De kalkzandsteenwanden van de individuele bergingen en technische ruimten in de stallingsgarage en de wanden van de containerruimte en meterkasten op de begane grond worden niet nader afgewerkt.

Daar waar dit is vereist worden de wanden van de algemene ruimtes geïsoleerd door middel van een voorzetwand.

Appartementen

De wanden in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden voor zover niet anders omschreven, behangklaar opgeleverd. Onder behangklaar wordt verstaan dat de muur glad wordt opgeleverd met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

Vloerafwerking

Algemene ruimten

De hoofdentree van het gebouw wordt voorzien van vloertegels 600x600mm, waarbij er een schoonloopmat wordt toegepast ter plaatse van de hoofdentredeur.

De gemeenschappelijke verkeersruimtes worden afgewerkt met vloerbedekking.

In de stallingsgarage wordt de vloer van de bergingen en de technische ruimtes direct na het storten afgewerkt. Op de vloer wordt belijning en nummering van de parkeervakken aangebracht.

De vloer van de algemene meterkast en de kast voor de nutsinvoer wordt niet nader afgewerkt.

Appartementen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels (in natte ruimten) worden aangebracht. De afwerkvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. In de appartementen worden geen plinten toegepast.

Tegelwerken

Algemene ruimten

De vloer van de containerruimte op de begane grond wordt voorzien van een stofarme vloercoating

De vloer en het voorportaal van de lift wordt voorzien van vloertegels wordt voorzien van vloertegels formaat 600x600mm

De vloer van de hoofdentree wordt afgewerkt met vloertegels formaat 600 x 600 mm, ter plaatse van de entredeur wordt een schoonloopmat toegepast.

De wanden van de hoofdentree worden voorzien van een lambrisering van wandtegels formaat 600 x 600 mm, hoogte circa 1.600mm.

Appartementen

In de badkamer en het toilet van de appartementen worden vloertegels formaat 600x600mm en wandtegels formaat 300x600mm aangebracht.

De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1,50 m gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen van de appartementen, worden kunststeen vensterbanken aangebracht.

Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde aansluitend op metselwerk worden prefab betonnen waterslagen toegepast.

15. Keuken

Op de (verkoop)tekening is in de keuken een opstelzone ten behoeve van een mogelijke keukeninrichting aangegeven. De plaats van de diverse aansluitingen staat aangegeven op tekening. Standaard wordt het appartement voorzien van een keuken

De project keukens zijn te bezichtigen in de showroom van Nuva keukens

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

- aansluiting t.b.v. de koelkast;
- aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2-fasen aansluiting);
- aansluiting t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- aansluiting t.b.v. een combimagnetron;
- aansluiting t.b.v. de vaatwasser (exclusief beluchterkraan);

- aansluiting t.b.v. een spoelbak met warm en koud water;
- loze leiding t.b.v. boiler;
- twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De ramen en deuren van de kunststof kozijnen worden voorzien van isolerende HR++ -beglazing.

Daar waar dit conform Bouwbesluit is vereist, wordt brandwerende beglazing toegepast. Doorvalveilige beglazing wordt daar waar dit vereist is toegepast.

Schilderwerk

Eventueel (buiten)schilderwerk wordt mits anders omschreven uitgevoerd middels een tweelaags dekkend verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in een kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Korte omschrijving schilderwerk:

- De houten voordeurkozijnen van de appartementen worden dekkend geschilderd;
- Houten kozijnen van de algemene ruimtes dekkend geschilderd;
- De houten binnendeurkozijnen en binnendeuren van de bergingen en technische ruimtes in de stallingsgarage worden dekkend geschilderd;
- De wanden van de algemene ruimtes die voorzien worden van stucwerk worden gesausd;

17. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inclusief de watermeter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Waterleidingen

Koudwatertoestellen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de centrale watermeter, geplaatst in de algemene meterkast in de hoofdentree en wordt vanuit daar naar de individuele meterkasten van de appartementen gebracht. De appartementen worden voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf en is afsluit-/aftapbaar in de meterkast van het appartement.

Algemene ruimten:

- Stopkraan in de technische ruimte;
- Uitstortgootsteen met mengkraan op close-in boiler in werkkast in de stallingsgarage.
- Irrigatie van het groen

Appartementen:

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt koudwater (afgedopt)
Toiletruimte:	closetpot fontein
Badkamer(s):	wastafel douche closetpot
Technische ruimte:	warmtepomp wasautomaat

Warmwatertoestellen

De werkkast in de stallingsgarage wordt voorzien van een close-up boiler met een inhoud van 15 liter.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de warmtepomp danwel boiler in de berging (technische ruimte) van het appartement.

De volgende warmwatertappunten in de appartementen worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt warmwater (afgedopt)
---------	-----------------------------------

Badkamer(s): wastafel
 douche

Het appartementengebouw wordt voorzien van een watergedragen verwarmings- en koelsysteem. De warmtepomp zorgt voor verwarming en koeling, maar ook voor warm tapwater. Ieder appartement krijgt een individuele warmtepomp met extern boilervat. De inhoud van dit boilervat is afhankelijk van het aantal warm tapwaterpunten in het appartement. Inhoud boilervat: bouwnummer 4, 5, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 26 en 33 150 liter, bouwnummer 35 en 36 300 liter, alle overige bouwnummers 200 liter.

Voor de opwekking van warmte en warmwater wordt omschreven in hoofdstuk 21 "Verwarming". De opstelplaats voor de warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte/inpandige berging van het appartement conform tekening.

In het gebouw wordt een droge blusleiding aangebracht volgens voorschriften van de brandweer.

17. Sanitair

Het te leveren sanitair, Villeroy & Boch Architectura in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen zijn van het fabricaat Grohe.

Algemene ruimten

Werkkast de stallingsgarage:

- uitstortgootsteen met stootrand aan de voorzijde, verchroomd emmerrooster, compleet met afvoerplug;
- mengkraan met bovenuitloop met afsluitbare S-koppeling en muurplaat;
- plugbekersifon in verchroomde uitvoering.

Appartementen

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

Toiletruimte:	wandcloset inclusief zitting en deksel fontein met fonteinkraan standaard toiletrolhouder
Badkamer(s):	wastafel met wastafelmengkraan inloopdouche: RVS douchedrain, douchethermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop wandcloset inclusief zitting en deksel (indien 2 badkamers dan van toepassing in één van de badkamers zoals aangegeven op tekening) spiegel 800x600mm douchewand met deur
Technische ruimte:	tapkraan t.b.v. wasautomaat tapkraan t.b.v. warmtepomp

18. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie inclusief meter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Algemene ruimten

De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangelegd en aangesloten op de centrale meterruimte en verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten.

De elektrische installatie van de stallingsgarage wordt aangesloten op een aparte tussenmeter.

In de stallingsgarage wordt een ringleiding aangebracht die wordt aangesloten op de algemene meterkast. Deze kan gebruikt worden voor het creëren van een oplaadpunt voor een elektrische auto.

De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimten zijn energiezuinig en van het type opbouw. Alle schakelaars en wandcontactdozen, in witte uitvoering, betreffen een inbouwtype en bij de niet afgewerkte kalkzandsteenvellingwanden en betonwanden in de stallingsgarage een opbouwtype.

De wijze van in- en uitschakeling van de verlichting is afhankelijk van de ruimte doch zoveel mogelijk wordt uitgegaan van bewegingsmelding.

De verlichting van de hoofdentree en de parkeerplaatsen in de stallingsgarage wordt automatisch geschakeld door middel van een schemerschakelaar. De verlichting van de gemeenschappelijke verkeersruimtes en de containerruimte wordt geschakeld door middel van bewegingsmelders.

Brandwerende deuren worden, waar dit wordt vereist volgens de geldende regelgeving voorzien van kleefmagneet.

De hellingbaan naar de stallingsgarage wordt voorzien van hellingbaanverwarming.

De installatie in de algemene ruimten wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

Alle lichtpunten in de algemene ruimte worden voorzien van armaturen.

De centrale meterkast(en) en invoerkast(en) nutsvoorzieningen worden in de hoofdentree gesitueerd, een en ander conform voorschriften nutsbedrijven.

Aangesloten op de algemene meterkast:

- Lichtpunten compleet met armaturen conform vereist verlichtingsniveau in hoofdentree en gemeenschappelijke verkeersruimtes;
- Lichtpunt compleet met armatuur in containerruimte en technische ruimtes van de stallingsgarage;
- De wandcontactdozen in de gemeenschappelijke verkeersruimten;
- De lift;
- De hellingbaanverwarming;
- De videofooninstallatie ter plaatse van de hoofdentree;
- Ventilatie-unit ten behoeve van de gemeenschappelijke verkeersruimtes;
- Buitenlichtpunten onder luifels, bij hoofdentree;
- Installatiekast irrigatie groen

Appartementen

Elk appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet met een eigen elektriciteitsmeter. De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de individuele meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de appartementen worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw (kleur wit). Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden horizontaal uitgevoerd (dozen naast elkaar).

In de individuele bergingen in de stallingsgarage wordt de installatie uitgevoerd als opbouw. Er wordt voorzien in een plafondlichtpunt op schakelaar en enkele wandcontactdoos met randaarde, aangesloten op een aparte meter in de algemene meterkast.

In de appartementen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet.

De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst circa 300 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De wandcontactdozen in de overige ruimten worden geplaatst circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst. Het wandlichtpunt van het balkon wordt geplaatst circa 1.800 mm boven de vloer en het wandlichtpunt ter plaatse van de wastafel op circa 2.100 mm boven de vloer.

In het appartement wordt voor de aansluitpunten voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Ter plaatse van de buitenruimte(n) wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt niet voorzien van een armatuur.

De badkamers worden voorzien van een elektrische handdoekradiator.

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van:

- A. Een belinstallatie bestaande uit:

- beldrukker t.p.v. voordeur appartement;
- bel in entreegang/hal van het appartement;
- beltransformator in meterkast.

B. Videofoon installatie in woonkamer.

19. Telecommunicatievoorzieningen

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van de koper(s). De aansluitingen dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd. In de woonkamer/keuken en slaapkamer 1 wordt een bedraad aansluitpunt data aangebracht. In de overige slaapkamers wordt een loze leiding naar de meterkast aangebracht, zoals aangegeven op tekening. Hoogte aansluitpunt/loze leiding is 300mm boven de vloer.

20. Verwarming

Algemene ruimten

In de algemene ruimten wordt geen verwarming voorzien.

Appartementen

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een vloerverwarming inclusief warmwatervoorziening. De verdeelunit wordt in de technische ruimte van het appartement gesitueerd.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een watergedragen verwarmings- en koelsysteem. De warmtepomp zorgt voor verwarming en koeling, maar ook voor warm tapwater. Ieder appartement krijgt een individuele warmtepomp met extern boilervat.

In de basis wisselen de warmtepompen, via een intern bronleidingtracé, warmte en koude met elkaar uit. Dat betekent dat, wanneer in appartement x warmtapwater wordt bereid of wordt verwarmd, er koude vanuit deze warmtepomp het bronleidingtracé wordt ingebracht. Wanneer appartement y staat te koelen, kan deze de koude onttrekken uit dit bronleidingsysteem. Zo blijft het systeem in balans.

In de gevallen dat er toch onbalans ontstaat, wordt er extra koude of warmte toegevoegd vanuit 2 drycoolers welke op het dak van het gebouw staan opgesteld.

Dit systeem moet je eigenlijk zien als een WKO (Warmte-Koude Opslag)-systeem, waarbij de bronnen hier niet in de grond zitten, maar op het dak zijn geplaatst.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een met hoofdthermostaat in de woonkamer met naregeling in iedere verblijfsruimte, ook wel een "master slave" regeling genoemd.. In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst.

In slaapkamer 1 en de woonkamer/keuken wordt een CO2 regelaar aangebracht.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Verblijfsruimten:	woonkamer/keuken	22° C
	slaapkamers	22° C
Verkeersruimten:	entree	18° C
	gang	18° C
Badkamer:		22° C

21. Schoonmaken en opleveren

Het hele appartement met berging in de stallingsgarage en de algemene ruimtes worden "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

22. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

23. Afwerkstaat

Algemene ruimten

Stallingsgarage, individuele bergingen, technische ruimtes, containerruimte en meterkasten

Wanden, vloer, plafond	Onafgewerkt / geïsoleerd
------------------------	--------------------------

Hoofdentree

Wanden	Glad stucwerk voorzien van sauswerk, tegelwerk lambrisering
Vloer	Tegelwerk met schoonloopmat t.p.v. hoofdentreedeur
Plafond	(Akoestisch) spuitwerk

Gemeenschappelijke verkeersruimten, trappenhuis

Wanden	Glad stucwerk voorzien van sauswerk
Vloer	Vloerbedekking
Plafond	(Akoestisch) spuitwerk

Appartementen
Verkeersruimten

Wanden	Behangklaar
Vloer	dekvloer
Plafond	Spuitwerk met V-naden in het zicht

Woonkamer, keuken, slaapkamers

Wanden	Behangklaar
Vloer	dekvloer
Plafond	Spuitwerk met V-naden in het zicht

Techniek / Inpandige berging

Wanden	Behangklaar
Vloer	dekvloer
Plafond	Spuitwerk met V-naden in het zicht

Toiletruimte

Wanden	Tegelwerk 300x600 mm hoog circa 1,50m
Vloer	Vloertegels 600x600mm
Plafond	Spuitwerk met V-naden in het zicht

Badkamer(s)

Wanden	Tegelwerk 300x600mm tot aan het plafond
Vloer	Vloertegels 600x600mm
Plafond	Spuitwerk met V-naden in het zicht

Exterieur
Gevelafwerking

Metselwerk appartementen	Zandkleur / beige
--------------------------	-------------------

Kozijnen

Kozijn hoofdentree	Aluminium, kiezelgrijs
Kozijn appartementen	Kunststof, kiezelgrijs
Draaiende delen	Kunststof, kiezelgrijs
Waterslagen	Beton

Balkon/Loggia

Balustrade	Glazen balustrade
Vloer	Prefab beton met antislip