

POST  
BREDA

EST 1950



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING



# Technische Omschrijving

4 mei 2022

Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractvorming met Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning vastgelegd. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen, zijn in deze technische omschrijving beschreven.

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Algemeen</b> .....	<b>5</b>
2.1. Projectgegevens.....	5
2.2. Contractvorming .....	6
2.3. Bouwbesluit.....	7
<b>3. Rondom en onder uw woning</b> .....	<b>8</b>
3.1. Peil en Hoogteligging van de woning.....	8
3.2. Grondwerk.....	8
3.3. Riolering .....	8
3.4. Terreininrichting .....	8
3.5. Inrichting daktuin.....	8
3.6. Inrichting voile .....	9
3.7. Inrichting dakterrassen 4e en 7e verdieping.....	9
3.8. Inrichting balkons/terrassen.....	9
<b>4. De ruwbouw van uw woning</b> .....	<b>9</b>
4.1. Fundering .....	9
4.2. Vloeren .....	9
4.3. Constructieve en niet constructieve wanden .....	10
4.4. Daken .....	10
4.5. Buitengevels.....	10
4.6. (Prefab) Beton .....	11
4.7. Kozijnen, ramen en deuren.....	11
4.8. Daglichtberekening .....	12
4.9. Staalconstructie .....	12
4.10. Dak-doorvoeren.....	12
4.11. Hemelwaterafvoer en goten.....	12
4.12. Hang- en sluitwerk.....	12
4.13. Beglazing .....	12
4.14. Zonnescreens .....	12

<b>5. De afbouw van uw woning en de algemene ruimten</b>	<b>12</b>
5.1. Binnendeuren en binnen kozijnen	12
5.2. Trappen en balustraden	13
5.3. Vloer-, wand- en plafondafwerking	13
5.3.1. Vloerafwerking algemene ruimten	13
5.3.2. Vloerafwerking appartementen	13
5.3.3. Wandafwerking algemene ruimten	14
5.3.4. Wandafwerking appartementen	14
5.3.5. Plafondafwerking algemene ruimten	15
5.3.6. Plafondafwerking appartementen	15
5.4. Afbouwtimmerwerk	15
5.5. Schilderwerk	15
5.6. Keuken	15
<b>6. Algemene installaties</b>	
6.1. Stallingsgarage & bergingen	16
6.1.1. Speedgate	16
6.1.2. Brandscherm stallingsgarage	16
6.1.3. Overige installaties stallingsgarage	16
6.1.4. Autoladen	16
6.1.5. Bergingen	16
<b>7. De installaties in uw woning</b>	<b>16</b>
7.1.1. Meterkast	16
7.1.2. Waterinstallaties	16
7.2. Binnenriolering	17
7.3. Sanitair	17
7.4. Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel	17
7.5. Ventilatie installatie	18
7.6. Elektrische installatie	18
<b>8. Kleur en materiaalstaat exterieur</b>	<b>20</b>
<b>9. Ruimte afwerkstaat interieur</b>	<b>22</b>
9.1.1. Algemene ruimte(s)	22
9.1.2. Privéruimtes	22
<b>10. Tot slot</b>	<b>23</b>

# 1. Inleiding

Voor u ligt de algemene projectinformatie en technische omschrijving die behoren bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van de woning. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop hiervan. Wij adviseren u deze algemene projectinformatie en technische omschrijving aandachtig door te lezen. De technische omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Mocht u na het lezen van deze algemene projectinformatie en technische omschrijving nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of kopers begeleiding van de aannemer.

## Betrokken partijen

### Ontwikkeling en verkoop grond

PK76 B.V.

Philitelaaan 73

5617 AM Eindhoven

Een samenwerking van SDK Vastgoed B.V. en Maas-Jacobs B.V.



### Bouwbedrijf en kopers begeleiding

Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V.

Veilingweg 1, 4731 CW Oudenbosch



### Architect

Bedaux de Brouwer Architecten

Dr. Keyzerlaan 2, 5051 PB Goirle

BEDAUX DE BROUWER ARCHITECTEN

### Landschapsarchitect

MTD landschapsarchitecten

Zuid-Willemsvaart 142, 5211 NW 's-Hertogenbosch



### Makelaars

Kin Makelaars

Korte Ploegstraat 19, 4818 EM Breda



Storimans en Partners

Ginnekenweg 161, 4818 JD Breda



Van der Sande Nieuwbouwmakelaars

Vijverstraat 1, 4818 ST Breda



## 2. Algemeen

### 2.1. Projectgegevens

#### Locatie

Voormalig KPN gebouw aan de Oude Vest 2-4 te Breda.

#### Het plan

Het plan POST Breda bestaat uit de gedeeltelijke transformatie en gedeeltelijke sloop-, nieuwbouw tot 117 appartementen met een commerciële plint, stallingsgarage en (gemeenschappelijke) daktuin. Onderhavige technische omschrijving heeft betrekking tot 63 nieuwbouw-, en 32 transformatie appartementen in de koopsector. De overige 22 appartementen zijn sociale huurappartementen en komen in eigendom van WonenBredburg, een sociale woningcorporatie in Breda en Tilburg.

Omdat POST Breda een multifunctioneel gebouw met verschillende functies betreft worden, ten behoeve van de functionaliteit van de verschillende functies/bouwdelen, in de (concept) akte van splitsing de van toepassing zijnde erfdienstbaarheden gevestigd.

#### Commerciële ruimte

Binnen POST Breda wordt een levendige, commerciële plint met terrasfunctie op de hoek Oude Vest /Kerkstraat gerealiseerd. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan kunnen in deze plint horecabedrijven, kantoren en/of winkels komen.

### Extra informatie transformatie appartementen

De transformatieappartementen voldoen aan de gestelde transformatie eisen (Woningborg) en het bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Bij transformatie kunnen, gelet op de te handhaven onderdelen, vrijstellingen worden aangevraagd ten opzichte van het bouwbesluit. Dit zal op verschillende onderdelen worden gedaan.

Als gevolg van de complexiteit van het project (transformatie) is, ondanks de zorgvuldige en uitvoerige voorbereiding, nog niet alles in beeld. Tijdens de werkvoorbereiding en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden kunnen nog zaken boven tafel komen. De kans bestaat dat er architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische wijzigingen plaats moeten vinden. Indien hier sprake van is zullen wij dit aan u melden.

Bij de transformatie appartementen zullen diverse installaties en bouwkundige toepassingen (o.a. afzuigkanalen) onder de plafonds en in het zicht worden aangebracht. Dit zorgt ervoor dat op diverse posities hoogteverschillen in de plafonds zullen komen. Daarnaast worden er verlaagde plafonds toegepast, deze zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.

### Bedrijfsactiviteiten KPN

In een gedeelte van het bouwdeel aan de Keizerstraat worden bedrijfsactiviteiten van KPN verricht. KPN blijft eigenaar van dit bouwdeel en deze bedrijfsactiviteiten voortzetten. Het bouwdeel van KPN maakt géén onderdeel uit van onderhavige ontwikkeling. Ten behoeve hiervan wordt een recht van overpad voor de toegang tot twee stallingsplaatsen in de stallingsgarage van POST gevestigd.

Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten wordt daarnaast, zowel in de buiten-, als binnengevel een loopdeur gerealiseerd.

### Algemene voorzieningen

#### Centrale entree

Binnen POST Breda worden overeenkomstig hetgeen is weergegeven op pagina 32 van de verkoopbrochure, ten behoeve van de 95 koopappartementen twee centrale entrees voorzien.

De hoofdentree van de transformatie appartementen aan de Oude Vest is gesitueerd aan de Oude Vest. De overige appartementen, bestaande uit de nieuwbouwappartementen en de transformatieappartementen aan de Keizerstraat, krijgen een hoofdentree aan de Akkerstraat.

De 22 sociale huurappartementen krijgen de beschikking over een separate entree, welke eveneens is gelegen aan de Akkerstraat. Er worden in de concept-akte van splitsing over en weer de nodige erfdienstbaarheden (vluchtwegen) gevestigd.

#### Toegankelijkheid

Ten behoeve van de toegankelijkheid voor mindervaliden

voor de appartementen aan de Oude Vest wordt in de stallingsgarage een mindervalide (miva) plateaulift toegepast. Deze lift wordt geïnstalleerd in de hoek Oude Vest/Keizerstraat en sluit aan op het te realiseren plateau in een nader te bepalen kleur en materiaal. Dit plateau wordt doormiddel van een hekwerk begrenst. De lift gaat, bij gebruik, over de ter plaatse gelegen trapopgang. Vanuit dit plateau is de centrale hal aan de Oude Vest bereikbaar. Overige appartementen zijn, voor mindervaliden, doormiddel van de entree aan de Akkerstraat te bereiken.

#### Fietsenstalling

Ten behoeve van de eigenaren/bewoners van de 95 koopappartementen wordt op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien. Toegang geschiedt doormiddel van een loopdeur aan de Akkerstraat, via de entree tot de stallingsgarage en via de centrale hal/entree aan de Akkerstraat. De gemeenschappelijke fietsenstalling biedt plaats aan ca. 160 opstelplaatsen in dubbellaagse fietsenrekken. Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor het opladen van elektrische fietsen.

#### Containerruimte

Ten behoeve van alle 117 appartementen wordt op de begane grond een gemeenschappelijke containerruimte voorzien met opstelruimte voor GFT, papier, PMD, en restafval. Toegang geschiedt doormiddel van openslaande deuren aan de Akkerstraat en openslaande deuren via de inrit van de stallingsgarage.

De aanvraag van afvalcontainers bij de gemeentelijke instanties dient door de Vereniging van Eigenaren zelf te worden gedaan. In de containerruimte wordt ventilatie(afzuiging) voorzien.

#### Trafo

Ten behoeve van de elektravoorziening binnen POST wordt op de begane grond, aan de Akkerstraat een (in pandige, in de gevel geïntegreerde) TRAFONETstation voorzien. Nutspartijen krijgen het recht om hier noodzakelijk en planmatig onderhoud uit te voeren.

#### Stallingsgarage

Binnen POST wordt een stallingsgarage met opstelruimte voor 44 auto's voorzien. Van deze stallingsplaatsen worden 42 stallingsplaatsen toegewezen aan appartementen. Twee stallingsplaatsen zijn voor KPN. In een separaat overzicht is opgenomen welke appartementen wél en géén parkeerplaats toegewezen hebben gekregen. De voorzieningen in de stallingsgarage worden omschreven in hoofdstuk 6.

## 2.2. Contractvorming

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

waarborgregeling van toepassing. Omdat het gedeeltelijke sloop,- nieuwbouw en gedeeltelijke transformatie betreft zijn er twee verschillende garantie,- en waarborgregelingen van toepassing.

De bij deze Woningborg regeling behorende brochure dient voor het tekenen van de Aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden door de makelaar. In deze brochure worden alle formele regelingen toegelicht zoals; garantieregeling, garantienormen, standaard aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en dergelijke. De aannemingsovereenkomst wordt opgesteld volgens het Woningborgmodel. Door het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning conform de verkoopdocumentatie.

Naast voornoemde aannemingsovereenkomst sluit u een koopovereenkomst met de PK76 B.V. (de ontwikkelaar) voor de aankoop van het appartementsrecht. De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond, die een aparte kadastrale aanduiding krijgt en door natrekking mede-eigenaar van de algemene ruimte van en eigenaar van zijn/haar privégedeelte in het gebouw dat op die grond staat.

### **Wat betekent de Woningborg garantie voor u?**

Als u een huis met Woningborg garantie koopt, betekent dit voor u het volgende:

- Gaat het bouwbedrijf tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels (dit is de zogenaamde insolventiewaarborg);
- Het bouwbedrijf garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Het bezit van een waarborgcertificaat geeft u de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen: voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en het bouwbedrijf wil of kan niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg voor herstel zorggedragen (dit wordt de kwaliteitswaarborg genoemd);
- Bouwbedrijven die bij Woningborg zijn aangesloten zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en het bouwbedrijf. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en het bouwbedrijf evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er vanaf drie maanden na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en het bouwbedrijf ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**AANDACHTSPUNT:** Wij raden u aan de brochure van de Woningborg grondig door te lezen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend moet de ondernemer bij Woningborg een waarborgcertificaat voor u aanvragen. Dit waarborgcertificaat wordt u dan na enige tijd, doch uiterlijk voor het passeren van de akte van levering rechtstreeks vanuit Woningborg toegestuurd.

### **Wat valt niet onder de Woningborg garantie?**

Onderdelen die niet door of via het bouwbedrijf worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk) vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Daarnaast worden er in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Een van deze aspecten is de levering door derden van warmte en/of warm (tap)water.

### **Voorrang Woningborg bepalingen**

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

## **2.3. Bouwbesluit**

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Bij transformatie kunnen, gelet op de te handhaven onderdelen, vrijstellingen worden aangevraagd ten opzichte van het bouwbesluit. Dit zal op verschillende onderdelen worden gedaan.

### **Ruimtebenaming conform bouwbesluit:**

#### **Algemene ruimtes:**

entree:	verkeersruimte
lift, trappenhuis, postruimte:	verkeersruimte
galerij:	verkeersruimte
portiek:	verkeersruimte
parkeerplaats:	stallingsruimte

#### **Appartement:**

hal:	verkeersruimte
meterkast:	meterruimte
trapkast:	onbenoemde ruimte
toilet:	toiletruimte
woon-/eetkamer:	verblijfsruimte
keuken:	verblijfsruimte
overloop / gang:	verkeersruimte
badkamer:	badruimte
slaapkamer:	verblijfsruimte
(berg)zolder:	onbenoemde ruimte
techniek ruimte:	technische ruimte

berging:	bergruimte
balkon:	buitenruimte
loggia:	buitenruimte
dakterras:	buitenruimte

## 3. Rondom en onder uw woning

### 3.1. Peil en hoogteligging van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de dorpelhoogte van de entree aan de Oude Vest. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Breda. Eventuele op verkooptekening aangegeven peilhoogtes zijn dan ook indicatief.

### 3.2. Grondwerk

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

### 3.3. Riolering

De hemelwater en vuilwater riolering wordt standaard uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater). De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater wordt vanaf de daken via (deels inpandige) hemelwaterafvoeren afgevoerd en aangesloten op het hemelwatersysteem van de gemeente onder de openbare weg, tenzij in de nadere planuitwerking wordt besloten om regenwater op te vangen ten behoeve van beregning. De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkooptekening.

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

### 3.4. Terreininrichting

#### *Stallingsgarage*

De stallingsgarage op de begane grond, alwaar 44 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt voorzien van betonnen klinkerbestrating. De belijning van de stallingsplaatsen vindt plaats doormiddel van gekleurde betonklinkers. Alle stallingsplaatsen worden voorzien van betonnen varkensruggen en nummeraanduiding. Op een apart document is aangegeven welke parkeerplaats bij welke woning hoort. Er zijn twee stallingsplaatsen voor KPN voorzien.

Indien noodzakelijk uit wet,- en regelgeving wordt de stallingsgarage voorzien van brandcompartimenten en/of opvang van regenwater doormiddel van een robuust watersysteem voorzien bestaande uit een krattensysteem of vergelijkbaar welke onder de elementenverharding in de stallingsgarage of op de daktuin wordt gerealiseerd. Deze keuze wordt in een later stadium gemaakt door de aannemer.

Ter plaatse van de stallingsgarage wordt, conform de verkooptekening, een berging/opstelruimte voor installaties ten behoeve van de commerciële ruimte aan de Oude Vest voorzien. De exploitant van deze commerciële ruimte heeft het recht om, doormiddel van speedgate, deze berging te bereiken. Daarnaast is deze berging bereikbaar door middel van het plateau met trap vanuit deze commerciële ruimte (overeenkomstig de verkooptekening).

De eigenaar/gebruikers van de commerciële ruimte krijgen, overeenkomstig hetgeen in de concept-akte van splitsing is bepaald een recht om installaties en leidingen in de stallingsgarage te installeren en in stand te houden.

#### *Openbare ruimte*

De inrichting van de openbare ruimte en de wijziging (ophoging) in de Kerkstraat, zijn indicatief weergegeven op de situatietekening. Deze tekening is ter informatie. Er kunnen nog wijzigingen n.a.v. overleg met de gemeente en/of infra-aannemer plaatsvinden. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Hetzelfde geldt voor het weergegeven terras. Dit terras is slechts indicatief weergegeven. Exacte invulling van deze ruimte is afhankelijk van de exploitant van de commerciële ruimte en wordt in samenhang met de gemeente bepaald.

De aanleg en wijzigingen in de openbare ruimte rondom POST Breda, waaronder de Kerkstraat, de mogelijke terras(en) en overige inrichtingen vallen buiten de verantwoordelijkheid/werkzaamheden van de aannemer.

### 3.5. Inrichting daktuin

Op de 1e verdieping, op het dak van de stallingsgarage, wordt een gezamenlijke daktuin gerealiseerd naar ontwerp van MTD Landschapsarchitecten. Het ontwerp zorgt voor een extra woonkwaliteit. De daktuin zal bestaan uit diverse plantenbakken met beplantingen en zitelementen. Deze plantenbakken worden uitgevoerd in staal en voorzien van voldoende substraat. Daarnaast worden er diverse looppaden voorzien (materiaal n.t.b.) en wordt er een verhoogd sierplantsoen ingericht welke wordt ingericht met een haag, diverse sierheesters, bollen en grassen. Exacte planten, - en soortenkeuze wordt gemaakt door MTD Landschapsarchitecten en/of PK76 B.V.

De daktuin wordt voorzien van diverse verlichtingsobjecten, waaronder grondspots. Ten behoeve van de instandhouding en onderhoud van de daktuin is een bewateringinstallatie voorzien welke bestaat uit o.a. druppel leidingen en een beregeningsinstallatie met sproeiers.



De kosten voor onderhoud en eventuele vervanging van (onderdelen van) de daktuin wordt gecoördineerd door de Vereniging van Eigenaren waarbij de kosten voor onderhoud van de daktuin voor de gebruikers zijn, specifiek de eigenaren van de koopappartementen. De eigenaar/gebruiker(s) van de commerciële ruimten en de huurders van de huurappartementen hebben geen gebruikrecht van onderhavige daktuin. De eigenaar/gebruiker(s) van de commerciële ruimte hebben conform de (concept)akte van splitsing en (concept) het recht om een installatie in de daktuin te realiseren en te onderhouden.

### 3.6. Inrichting voile

Ter plaatse van de vijfde en zesde verdieping wordt, bij de appartementen met bouwnummer(s) N.5.01 t/m N.5.07, bouwnummer(s) N.6.01 t/m N.6.07, en bouwnummers aan de buitengevel (gedeeltelijk cf. verkooptekening) een voile gerealiseerd. Deze voile bestaat uit stalen kolommen in een nader door de architect te bepalen kleur. Deze voile wordt naar ontwerp van MTD Landschapsarchitecten, voorzien van staaldraden en een doorlopende, in staal uitgevoerde bloembak. De bloembak wordt voorzien van voldoende substraat waardoor hier klimplanten, grassen, varens en/of bodembedekkers kunnen worden toegepast. Exacte planten-, en soortenkeuze wordt gemaakt door MTD Landschapsarchitecten en/of PK76 B.V.

Kopers dienen het onderhoudsbedrijf (groenonderhoud) toegang tot de privé (buiten)ruimtes te verlenen in het kader van (onderhoud)werkzaamheden, waaronder snoeiwerkzaamheden.

Ten behoeve van het aanzicht van POST Breda is daarnaast gekozen om, in aanvulling op het gevelgroen aan de voile, ook een groenzone in te richten naast appartement N.5.01. In deze groenzone worden eveneens één of meerdere heesters, grassen, varens en/of bodembedekkers toegepast. Exacte planten-, en soortenkeuze wordt gemaakt door MTD Landschapsarchitecten en/of PK76 B.V.

Ten behoeve van de instandhouding wordt een druppelleiding voorzien. De kosten voor onderhoud en eventuele vervanging van (onderdelen van) beplanting van de voile wordt gecoördineerd door de Vereniging van Eigenaren waarbij de kosten voor onderhoud van de voile voor alle eigenaren zijn. Dit groen is daarom georganiseerd in de hoofd Vereniging van Eigenaren.

De eigenaar/gebruiker(s) van de commerciële ruimte hebben het recht om installaties te realiseren en te onderhouden op het platte dak van de 5e verdieping (naast bnr. N.5.01), een en ander conform de (concept)akte van splitsing en (concept) splitsingstekeningen.

### 3.7. Inrichting dakterrassen 4e en 7e verdieping

Op de hoek Keizerstraat/Akkerstraat wordt ter plaatse van bouwnummer(s) N.4.08 en N. 7.01 een dakterras met

groen gerealiseerd. Dit terras is, overeenkomstig de daktuin en de voile, tot stand gekomen naar ontwerp van MTD Landschapsarchitecten. Dit terras wordt ingericht door middel van sierheesters, bollen en grassen. Exacte planten-, en soortenkeuze wordt gemaakt door MTD Landschapsarchitecten en/of PK76 B.V. De dakterrassen worden overeenkomstig met de verkooptekening voorzien van betontegels.

Ten behoeve van de instandhouding wordt een druppelleiding voorzien. De kosten voor onderhoud en eventuele vervanging van (onderdelen van) beplanting van dit groen wordt gecoördineerd door de Vereniging van Eigenaren waarbij de kosten voor onderhoud voor alle eigenaren zijn. Dit gevelgroen is daarom georganiseerd in de hoofd Vereniging van Eigenaren.

### 3.8. Inrichting balkons/terrassen

#### **Buitenruimte(s) op daktuin**

Bouwnummer(s) N.1.13 en N.1.14

De balkons/terrassen van onderhavige appartementen worden ter plaatse van de daktuin voorzien van betontegels.

Bouwnummer(s) B.1.06 t/m B.1.09

De balkon/terrassen van onderhavige appartementen worden ter plaatse van de daktuin voorzien van betonstraatstenen.

Bouwnummer(s) B.1.01 t/m B.1.04

De trapopgang en het plateau van onderhavige appartementen worden uitgevoerd in perfoestaal (delen). De eventuele buitenruimte welke op maaiveld is gelegen wordt uitgevoerd in betonstraatstenen.

#### **Buitenruimte(s) op verdieping(en)**

De overige buitenruimte(s) op de verdiepingen worden overeenkomstig met de verkooptekening (en het renvooi) afgewerkt met betontegels, composiet of perfoestaal delen of niet nader afgewerkt.

## 4. De ruwbouw van uw woning

### 4.4. Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en naar aanleiding van het uitgevoerde funderingsonderzoek (sonderingen) en opgestelde rapportages en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw en Woningtoezicht van de gemeente Breda. De fundering van de nieuwbouw bestaat gedeeltelijk uit een fundering op palen en gedeeltelijk uit een fundering op staal waarbij daarnaast gedeeltelijk gebruik van bestaande (atoom)kelders en funderingen wordt gemaakt.

### 4.2. Vloeren

#### **Nieuwbouw**

De verdiepingvloeren bestaan uit breedplaatvloeren. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van

de plafondafwerking. De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen op te vangen. Dikte vloeren conform berekening constructeur.

In de vloeren zijn diverse leidingen opgenomen, waaronder elektra-, water- en rioleringsleidingen, alsmede de kanalen voor de mechanische ventilatie.

#### **Transformatie**

De bestaande verdiepingsvloeren blijven voor het grootste gedeelte gehandhaafd. Waar nodig zullen gedeelten van de bestaande vloer worden verwijderd en waar nodig worden er gedeelten aangestort c.q. (systeem)vloeren opgelegd. De plafonds van de transformatieappartementen worden niet nader afgewerkt, de bestaande plafonds (inclusief eventuele beschadigingen) blijven, o.a. ten behoeve van de uitstraling, in het zicht.

Op de bestaande vloerconstructie wordt een geïsoleerde ophoogvloer aangebracht, waarin het leidingwerk, de riolerings- en de nutsvoorzieningen waar nodig worden versleept.

De nieuw te realiseren vierde verdiepingsvloer ter plaatse van bouwnummer(s) B.2.01 t/m B.2.04 wordt uitgevoerd met een houten balklaag. De bovenzijde van de vloerconstructie wordt voorzien van multiplex. Onder deze balklaag wordt een plafond toegepast.

### **4.3. Constructieve en niet constructieve wanden**

#### **Nieuwbouw**

Het binnen-spuwblad van de gevels wordt uitgevoerd in kalkzandsteen en/of houtskeletbouw. De woning scheidende wanden en overige constructieve wanden worden uitgevoerd in beton en/of metal stud systeemwanden van voldoende dikte, e.e.a. conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en leverancier.

Alle niet constructieve binnenwanden in de nieuwbouwwoningen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden in gips en/of cellenbetonwanden en/of metal stud systeemwanden. Waar volgens Bouwbesluit nodig worden deze wanden geluid-isolerend uitgevoerd.

#### **Transformatie**

De bestaande hoofdconstructie, bestaande uit betonnen kolommen, blijft grotendeels gehandhaafd. Alle nieuw te realiseren niet constructieve binnenwanden in de transformatie woningen worden uitgevoerd in metal stud systeemwanden en/of HSB-wanden.

### **4.4 Daken**

#### **Nieuwbouw**

De platte daken van de nieuwbouw worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking, welke mechanisch wordt bevestigd. Er wordt géén ballast laag (in de vorm van grind) op de platte daken aangebracht.

Op de platte daken worden, ten behoeve van de appartementen en commerciële ruimtes opstelruimte(s) voor installaties waaronder luchtwarmtepompen voorzien.

De vloerafwerking varieert, zie hiervoor hoofdstuk 3.8 Inrichting balkon/dakterrassen.

#### **Transformatie**

De bestaande hellende betondaken (deels in het werk gestort beton) worden vanaf de bovenzijde voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking welke mechanisch wordt bevestigd. Ter plaatse van de appartementen met bouwnummer(s) B.3.05, B.3.06 en B.3.07 (gedeeltelijk) wordt het bestaande dak verwijderd en vervangen door een dakplaat met isolatie en eveneens bitumen dakbedekking.

De daken van de appartementen met bouwnummer(s) B.3.05, B.3.06, B.3.07, B.3.08 en B.4.01 worden, aan de zijde van de daktuin, daarnaast gedeeltelijk voorzien van houten balklaag, met multiplex beplating, isolatie en eveneens bitumineuze dakbedekking. Onder deze balklaag wordt een plafond toegepast.

De vloerafwerking van platte daken, welke worden ingezet als buitenruimte, varieert, zie hiervoor hoofdstuk 3.8 Inrichting balkon/dakterrassen.

## **4.5. Buitengevels**

#### **Nieuwbouw**

De buitengevels van het gebouw (nieuwbouw) worden deels uitgevoerd in metselwerk en deels als nokkenprofielplaat. Het buitengevelmetselwerk wordt toegepast in wildverband in een kleur conform de kleur,- en materiaalstaat. Ter plaatse van de plint wordt, conform de kleur,- en materiaalstaat, gebruikgemaakt van een afwijkende kleur steen. In het schoonmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De voegen worden toegepast in een kleur conform de kleur,- en materiaalstaat. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt. Voor de isolatie van de buitengevels wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met isolerend vermogen toegepast.

In het metselwerk worden, conform de tekeningen van de architect, (minimaal) 10 nestkasten opgenomen.

De nokkenprofielplaat, welke wordt toegepast bij de appartementen met bouwnummer(s) N.5.01 t/m N.5.07 en bouwnummer(s) N.6.01 t/m N.6.07 wordt eventueel gedeeltelijk uitgevoerd in een kleur en materiaal conform de kleur,- en materiaalstaat. Daar de nokkenprofielplaat wordt toegepast wordt geen steenachtig binnenblad aangebracht, met uitzondering van de wanden waar vanuit constructief oogpunt een steenachtige wand vereist is.

Boven de kozijnen wordt het metselwerk waar nodig ondersteund door een stalen latei. Onder de kozijnen worden aluminium waterslagen toegepast. Voor een goede

waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt.

**AANDACHTSPUNT:** *Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat, ondanks de door ons genomen voorzieningen, op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde “zout-uitbloeiingen”. Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdamppt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.*

#### **Transformatie**

De bestaande metselwerk gevels van het pand blijven gehandhaafd en waar nodig worden kleine herstelwerkzaamheden verricht. De bestaande gevels worden gereinigd middels stoomreiniging. Hetzelfde geldt voor het gevelmetselwerk ter plaatse van het dakterras van het appartement met bouwnummer B.4.01.

De bestaande wanden van de appartementen worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden aan de binnenzijde, uitgevoerd als metal stud systeemwand welke is voorzien van de benodigde isolatie. De bestaande (spil)trapopgang van het appartement met bouwnummer B.4.01 wordt, in verband met de functionaliteit, niet voorzien van voorzetwand.

De nokkenprofielplaat welke wordt toegepast aan de binnen gevel bij de appartementen met bouwnummer B.3.05 t/m B.3.08 en B.4.01 en ter plaatse van de dakterrassen van de appartementen met bouwnummer B.3.01 t/m B.3.03 wordt uitgevoerd in een kleur en materiaal conform de kleur,- en materiaalstaat. Daar de nokkenprofielplaat wordt toegepast wordt geen steenachtig binnenblad aangebracht, met uitzondering van de wanden waar vanuit constructief oogpunt een steenachtige wand vereist is.

Boven de kozijnen wordt het metselwerk waar nodig ondersteund door een stalen latei. Onder de kozijnen worden aluminium waterslagen toegepast. Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt.

## **4.6. (PREFAB) BETON**

#### **Stallings garage**

De kolommen/schijven in de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton. Onder de vloer van de daktuin, welke wordt uitgevoerd als systeemvloer met druklaag, worden daarnaast betonbalken voorzien.

#### **Kolommen transformatie**

De kolommen in de transformatie, welke constructief zijn/ worden ingezet blijven gehandhaafd. Deze kolommen worden niet nader afgewerkt.

#### **Trappen en bordessen**

De trappen (en bordessen) in de trappenhuizen (binnen het gebouw) worden uitgevoerd in prefab beton.

#### **Balkons**

De nieuwbouwappartementen worden met uitzondering van de appartementen met type Kroon en Toren voorzien van prefab betonnen balkons. Bij deze appartementen blijft het beton (ook aan de onderzijde) in beginsel in het zicht. De overige balkons worden uitgevoerd in staal met composiet delen in een kleur conform de kleur,- en materiaalstaat.

## **4.7. Kozijnen, ramen en deuren**

#### **Gevelkozijnen algemene ruimten**

##### **Algemene ruimte Akkerstraat**

De hoofdentree op de begane grond wordt uitgevoerd in aluminium in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat en wordt voorzien van een automatische deuropener met “sleutelschakelaar”. Het bellentableau is gelegen in het voorportaal op de begane grond. Het bellenplateau, alsmede de postkasten worden uitgevoerd in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Elk appartement is voorzien van een video-intercomsysteem (zie elektronische installatie). Per appartement worden drie tags geleverd ten behoeve van het openen van de deuren van de algemene ruimten ter plaatse van de algemene ruimten. Ter plaatse van de algemene entree/hal wordt gebruik van een deurautomaat gemaakt ten behoeve van het openen van de deur.

De buitenkozijnen en deuren van de algemene ruimte tot de stallinggarage op de begane grond en de verdiepingen, ook ter plaatse van de corridor, worden uitgevoerd in hout tenzij om uitvoeringstechnische of als gevolg van het bouwbesluit anders wordt besloten. Kleuren van de kozijnen in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

##### **Algemene ruimte Oude Vest**

De bestaande trapopgang met toegang tot de hoofdentree op de begane grond aan de Oude Vest blijft gehandhaafd. Deze trap wordt middels stoomreiniging gereinigd. De entree pui met stalen entreedeur blijft gehandhaafd, tenzij dit om uitvoeringstechnische redenen niet mogelijk blijkt en wordt voorzien van een automatische deuropener met “sleutelschakelaar”.

Het bellentableau alsmede de postkasten van de appartementen welke zijn gelegen aan de Oude Vest zijn gelegen ter plaatse van het voorportaal op de begane grond. Het bellenplateau, alsmede de postkasten worden uitgevoerd in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

#### **Gevelkozijnen appartementen:**

##### **Nieuwbouw:**

De buitenkozijnen en ramen van de nieuwbouw appartementen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien

van degelijk hang- en sluitwerk. Ook de openslaande deuren van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof. De deurscharnieren worden zichtbaar gemonteerd (op de deur), in de kleur van het kozijn. Kleur van de kozijnen volgens kleur- en materiaalstaat.

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hout, in een kunststof of houten kozijn en afgewerkt conform de kleur,- en materiaalstaat.

#### **Transformatie:**

In tegenstelling tot de nieuwbouwappartementen worden de kozijnen bij de transformatie appartementen aan de buitengevels (straatzijde) vervangen en uitgevoerd in aluminium en voorzien van degelijk hang,- en sluitwerk. De toegangsdeur tot het balkon van het appartement met bouwnummer B.4.01 wordt eveneens uitgevoerd in aluminium.

De kozijnen aan de hofzijde worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van degelijk hang- en sluitwerk. De deurscharnieren worden zichtbaar gemonteerd (op de deur), in de kleur van het kozijn. Kleur van de kozijnen volgens kleur- en materiaalstaat.

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hout, in een kunststof kozijn en afgewerkt conform de kleur,- en materiaalstaat.

### **4.8. Daglichtberekening**

Voor de daglichtberekening is in de appartementen gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een veelvoorkomende methode in de bouw. Waar de krijtstreepmethode van toepassing is, is deze aangeduid op de technische plattegrond met de aanduiding "Krijtstreepreductie".

### **4.9. Staalconstructie**

Indien constructief noodzakelijk worden stalen balken, kolommen, spanten en/of liggers toegepast, conform opgave van de constructeur

De stalen galerijen worden voorzien van composiet delen.

### **4.10. Dak-doorvoeren**

De benodigde doorvoeren, ten behoeve van de installaties van de woning, worden opgenomen in de dakconstructie. Dit is van toepassing bij zowel de hellende dakconstructie als de platdakconstructie. Bij de woningen bouwnummer(s) N.5.01 t/m N.10.01 wordt ten behoeve van de warmtepomp de buitenunit op het platte dak geplaatst.

### **4.11. Hemelwaterafvoer en goten**

#### **Nieuwbouw**

Alle zichtbare hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en voorzien van de benodigde beugels. Daar waar nodig worden noodoverlopen aangebracht.

#### **Transformatie**

Het hemelwater dat op de daken valt, wordt afgevoerd via de reeds bestaande dakgoot. De dakgoot wordt indien noodzakelijk voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking en aangesloten op nieuwe ronde hemelwaterafvoeren welke worden uitgevoerd in zink. Waar nodig worden noodoverlopen aangebracht.

### **4.12. Hang- en sluitwerk**

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096. De entredeur en de bergingsdeur worden voorzien van gelijk-sluitende veiligheidscilinders. De raambediening van de draai-kiepramen kiepramen wordt uitgevoerd met een veiligheidssluiting.

### **4.13. Beglazing**

De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende (HR++) beglazing.

### **4.14. Zonnescreens**

#### **Nieuwbouw**

De nieuwbouwappartementen op de eerste tot en met de vierde verdieping worden, bij de appartementen met een oriëntatie aan de straatzijde ter plaatse van de zuid,- en westgevel, standaard voorzien van zonnescreens in een kleur cf. de kleur,- en materiaalstaat. Deze screens zijn draadloos (elektronisch) te bedienen. Uitzondering hierop is de t.p.v. het dakterras bij bnr. N.4.08 en de balkondeur bij bnr. N.3.07/N.3.08/ N.2.10/N.2.11/N.1.10/N.1.11

De overige nieuwbouwappartementen waaronder de appartementen met type Kroon en type toren, alsmede de appartementen met een oriëntatie op de daktuin, worden niet voorzien van zonwering.

#### **Transformatie**

De transformatie appartementen worden niet voorzien van zonnescreens.

## **5. De afbouw van uw woning en de algemene ruimten**

### **5.1. Binnendeuren en binnen kozijnen**

#### **Algemene ruimten**

De binnenkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout, met houten deuren.

#### **Appartementen**

De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen zonder bovenlichten in de kleur

wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren en fabrieksmatig afgewerkt in de kleur kristalwit. Indien dit als gevolg van het bouwbesluit nodig is worden binnendeuren uitgevoerd in geluidsbeperkende uitvoering met eventuele voorzieningen zoals (val)dorpels.

De meterkasten worden uitgevoerd als een geprefabriceerde element met deur welke een andere uitvoering heeft dan de overige binnendeuren en kozijnen. Afhankelijk van de nutsvoorschriften kunnen in het element/deur ventilatieroosters worden aangebracht.

De binnendeurkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een kunststenen, vlakke, versmalde dorpel.

## 5.2. Trappen en balustraden

### *Nieuwbouw*

In de nieuwbouwappartementen worden met uitzondering van de algemene ruimten geen trappen en/of balustraden toegepast.

### *Transformatie*

De trappen van de transformatie appartementen met bouwnummer B.3.01 t/m B. 3.04, B.3.05 t/m B.3.08 en B.4.01 worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout). De trappen worden in basis uitgevoerd als een open trap behoudens bij het appartement met bouwnummer B.3.05 en B.3.06. Deze trap van de wordt uitgevoerd als een dichte trap, zodat de eerste woonlaag op de derde verdieping is voorzien van een trapkast.

Langs één zijde van de trap komt een hardhouten leuning op aluminium leuninghouders. Indien hier zich geen wand bevindt zal de leuning op een dicht paneel (dicht traphek) gemonteerd worden. Langs het trapgat en de overige open zijden van de trap wordt een traphek aangebracht. De trap wordt afgelakt opgeleverd behoudens de houten traptreden. Deze worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door u van nadere afwerking te worden voorzien. In geval van een trapkast wordt de trap aan de onderzijde gegrond opgeleverd.

## 5.3. Vloer-, wand- en plafondafwerkingen

### 5.3.1. Vloerafwerking algemene ruimten

#### *Algemene ruimte 1 (nieuwbouw)*

De begane grondvloer wordt overeenkomstig met de verkooptekening ter plaatse van het voorportaal voorzien van schoonloopmat in een nader te bepalen kleur. De overige vloeren in de algemene hal/entree worden afgewerkt met tegels van 50 x 50 cm, voorzien van een houten plint bij de aansluitingen op wanden. De gemeenschappelijke fietsenstalling en de gemeenschappelijke containerruimte, worden voorzien van ingestrooide dekvloer.

Op de verdiepingen wordt ter plaatse van de algemene ruimten, waaronder de corridor naaldvilt toegepast in een nader te bepalen kleur. De trappen en bordessen worden niet nader afgewerkt.

De galerijen zijn voorzien van composiet delen en worden niet nader afgewerkt.

### *Algemene ruimte 2 (transformatie)*

De bestaande tegelvloer wordt ter plaatse van de kelder, de begane grond en de verdiepingen gehandhaafd en waar nodig worden herstelwerkzaamheden verricht. Op de begane grond wordt overeenkomstig met de verkooptekening daarnaast gedeeltelijk een schoonloopmat voorzien.

Hetzelfde geldt voor bestaande afwerkingen op de karakteristieke trapopgang, waaronder de tegelplint, deze blijft eveneens gehandhaafd waarbij indien nodig herstelwerkzaamheden worden verricht. Ter plaatse van dichtgezette sparingen kan de plint afwijken t.o.v. de bestaande tegelplint. Ter plaatse van nieuwe wanden wordt een houten plint voorzien.

### 5.3.2. Vloerafwerkingen appartementen

#### *Nieuwbouw*

In de badkamer(s) en het toilet worden vloertegels aangebracht van ca. 60 x 60 cm. Voor de aankoop van deze vloertegels is een stelpost opgenomen van € 25,- per m<sup>2</sup> incl. BTW.

U heeft de keuze uit vier kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. Het is niet mogelijk om tegelwerk op wanden en/of vloeren te laten vervallen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

In alle overige ruimten, m.u.v. de meterkast en badkamer zijn anhydrietvloeren voorzien. In de badkamers wordt een cementdekvloer voorzien.

Laat u bij de keuze van de vloerafwerking goed informeren door de leverancier en/of de aannemer, voor wat betreft eventuele bevestiging op de anhydriet- of cementdekvloer, maar ook ten aanzien van eventuele dilataties, egalisaties, e.d. die de door u gekozen vloer toepasbaar maken. Men dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden.

Voor een juiste werking van de vloerverwarming mag de vloerafwerking een RC-waarde van maximaal 0,10m<sup>2</sup>K/W bedragen. Het advies is echter binnen de 0,05m<sup>2</sup>K/W te blijven.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel, conform het Bouwbesluit niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

#### *Transformatie*

In de badkamer(s) en het toilet worden vloertegels aangebracht van ca. 60 x 60 cm. Voor de aankoop van deze vloertegels is een stelpost opgenomen van € 25,- per m<sup>2</sup> incl. BTW.

U heeft de keuze uit vier kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. Het is niet mogelijk om tegelwerk op wanden en/of vloeren te laten vervallen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

In alle overige ruimten, m.u.v. de meterkast en badkamer zijn anhydrietvloeren voorzien. In de badkamers wordt een cementdekvloer voorzien.

Laat u bij de keuze van de vloerafwerking goed informeren door de leverancier en/of de aannemer, voor wat betreft eventuele bevestiging op de anhydriet- of cementdekvloer, maar ook ten aanzien van eventuele dilataties, egalisaties, e.d. die de door u gekozen vloer toepasbaar maken. Men dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden. Voor een juiste werking van de vloerverwarming mag de vloerafwerking een RC-waarde van maximaal 0,10m<sup>2</sup>K/W bedragen. Het advies is echter binnen de 0,05m<sup>2</sup>K/W te blijven.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel, conform het Bouwbesluit niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

**AANDACHTSPUNT:** *Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is niet geschikt. U dient voor een goed resultaat deze typen vloerafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel.*

### **5.3.3. Wandafwerkingen algemene ruimten**

#### **Algemene ruimte 1 (nieuwbouw)**

De wanden van de hoofdentree aan de Akkerstraat worden voorzien van spuitwerk. Er wordt daarnaast houten plinten toegepast in een nader door de architect te bepalen kleur. Ter plaatse van de gemeenschappelijke fietsenstalling en de gemeenschappelijke containerruimte worden de betonwanden niet nader afgewerkt. Hetzelfde geldt voor de kalkzandsteen wanden welke worden uitgevoerd als vellingblokken. De (nieuw te realiseren) wanden in de stallingsgarage (woning scheidend met de commerciële ruimten) worden voorzien van stootvast materiaal en voorzien van sauswerk in een nader door de architect te bepalen kleurstelling.

#### **Algemene ruimte 2 (transformatie)**

De wanden van de hoofdentree aan de Oude Vest worden

herstelt waar nodig en voorzien van sauswerk in een nader te bepalen kleurstelling. Hetzelfde geldt voor de wanden van de trapopgang. De houten leuning wordt indien nodig gerepareerd en voorzien van lak. Ter plaatse van dichtgezette sparingen kan de wandafwerking afwijken t.o.v. de bestaande tegelplint. De nieuwe wanden van de bergingen (inclusief gangen) in het souterrain worden niet nader afgewerkt, hier blijven de vellingblokken dan wel betonwanden in het zicht. De bestaande wanden (buitengevels) worden niet nader afgewerkt en slechts hersteld waar nodig en voorzien van sauswerk.

### **5.3.4. Wandafwerkingen appartementen**

#### **Nieuwbouw**

In de badkamer worden plafond hoog wandtegels aangebracht conform de afwerkstaat, van ca. 20 x 50 cm. In het toiletruimte worden tegels aangebracht tot 1,2 meter hoogte, de wanden worden hierboven behangklaar opgeleverd. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20,- per m<sup>2</sup> incl. BTW.

U heeft de keuze uit twee uitvoeringen (wit mat en wit glanzend), waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. Het is niet mogelijk om tegelwerk op wanden en/of vloeren te laten vervallen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband (liggend). Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

De overige wanden van het appartement worden, volgens de afwerkstaat, behangklaar afgewerkt. Er wordt geen tegelwerk tegen de achterwand van de keukenwand toegepast.

#### **Transformatie**

In de badkamer worden tot een hoogte van ca. 2,60 meter wandtegels aangebracht conform de afwerkstaat, van ca. 20 x 50 cm. In het toiletruimte worden tegels aangebracht tot 1,2 meter hoogte, de wanden worden hierboven behangklaar opgeleverd. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20,- per m<sup>2</sup> incl. BTW.

U heeft de keuze uit twee uitvoeringen (wit mat en wit glanzend), waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. Het is niet mogelijk om tegelwerk op wanden en/of vloeren te laten vervallen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband (liggend). Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

De overige wanden van het appartement worden, volgens de afwerkstaat, behangklaar afgewerkt. De (bestaande)kolommen worden niet nader afgewerkt. Er wordt geen tegelwerk tegen de achterwand van de keukenwand toegepast.

**AANDACHTSPUNT:** Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens er gestart kan worden met de wandafwerking. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Ook glad ogende betonwanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op het beton kunnen zitten die zonder voorbehandeling zichtbaar blijven door het behang heen. Zonder nadere behandeling zijn alle wanden nadrukkelijk niet geschikt om sauswerk op aan te brengen.

### 5.3.5. Plafondafwerking algemene ruimten

#### Algemene ruimte 1 (nieuwbouw)

De betonplafonds in de algemene ruimten worden afgewerkt met spuitwerk. Indien vanuit wet,- en regelgeving noodzakelijk wordt geacht worden de plafonds afgewerkt met een geluidsabsorberend plafond.

#### Algemene ruimte 2 (transformatie)

De plafonds in de algemene ruimten van de transformatie appartementen worden indien door opdrachtgever en/of architect noodzakelijk wordt geacht hersteld en voorzien van sauswerk. Indien vanuit wet,- en regelgeving noodzakelijk wordt geacht nodig worden de plafonds afgewerkt met een (eventueel bestaand) geluidsabsorberend plafond.

In de kelder(s) worden op diverse plaatsen kabelgoten ten behoeve van kabels en leidingen, alsmede rioleringen bevestigd onder het plafond.

### 5.3.6. Plafondafwerking appartementen

#### Nieuwbouw

De betonplafonds in de appartementen, m.u.v. de meterkasten, worden afgewerkt met spuitwerk.

#### Transformatie

De betonplafonds in de appartementen, m.u.v. de meterkasten, worden indien door opdrachtgever en/of architect noodzakelijk wordt geacht hersteld en niet nader afgewerkt. Dit geldt ook voor de plafonds in het hellende dak ter plaatse van de appartementen met bouwnummer(s) B.3.01 t/m B.3.08 en bouwnummer B4.01. Hier blijven de bestaande betondaken gehandhaafd (deze daken worden niet voorzien van sauswerk).

Ter plaatse van de badkamer en het toilet worden bij enkele bouwnummer(s) verlaagde plafonds toegepast, bestaande uit een gipsplaten afwerking (naden dichtgezet). In enkele gevallen wordt ook de hal voorzien van een verlaagd plafond. De positie hiervan is aangegeven op de verkooptekening van het desbetreffende bouwnummer.

De installaties bij de transformatieappartementen worden onder het plafond, in het zicht uitgevoerd.

Conform hetgeen opgenomen onder hoofdstuk 4.4 (daken) wordt het dak van de appartementen met bouwnummer(s) B.3.05, 3.06 en 3.07 (gedeeltelijk) verwijderd. De nieuw te realiseren kapconstructie wordt niet nader afgewerkt en niet voorzien van sauswerk.

Ter plaatse van de appartementen met bouwnummer B.3.05 t/m B.3.08 en bouwnummer B.4.01 (gedeeltelijk) wordt een gedeelte van het bestaande dak (aan de hofzijde) verwijderd en vervangen door een nieuw dak.

## 5.4. Afbouw-timmerwerk

Indien door opdrachtgever en/of architect voor een deugdelijke en nette afwerking noodzakelijk wordt geacht, worden diverse aftimmerwerken uitgevoerd met houten panelen en/of aftimmerlatten. Installaties blijven deels in het zicht, conform onderstaand hoofdstuk over de installaties. Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht in de appartementen. Waar nodig worden betimmeringen met brandwerend plaatmateriaal aangebracht.

## 5.5. Schilderwerk

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken.

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf. Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd.

**AANDACHTSPUNT:** Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk. Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk. Bij oplevering ontvangt u een advies betreffende het onderhoud van het schilderwerk.

## 5.6. Keuken

In de appartementen is in basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw appartement. Daarom is Bruynzeel Keukens als leverancier voor dit project geselecteerd, die de keuken kort na oplevering in uw appartement mag plaatsen.

**Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:**

- Een aansluiting voor een koelkast.
- Een aansluiting voor elektrisch koken (2-fasen aansluiting)
- Een aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie)
- Een aansluiting voor een combimagnetron.
- Een aansluiting voor een vaatwasser (excl. beluchterkraan)
- Een aansluiting voor een spoelbak met kraan.
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad).

Indien u uw keuken bij een andere leverancier af wenst te nemen dan Bruynzeel Keukens, wordt de keuken niet voor oplevering in uw appartement gemonteerd. In dat geval worden de aansluitpunten afgedopt aangebracht conform de standaard indeling.

Aangezien het appartement standaard wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting is het koken middels een gaskookplaat niet mogelijk.

Door Bruynzeel worden de standaard keukentekeningen aangeleverd incl. de maatvoering van de installatiepunten, de zogenaamde 0-tekening. Uiteraard kunt u met de keukenleverancier de keuken geheel aanpassen naar uw wensen of zelfs een geheel andere keuken kiezen. Wijzigingen van de 0-punten kunnen kosten met zich meebrengen, deze zullen door Aannemer inzichtelijk worden gemaakt.

**AANDACHTSPUNT:** De keukenopstelling in de appartementen is zorgvuldig gekozen op basis van indelingsmogelijkheden alsmede regelgeving op het gebied van installatievoorschriften. Als gevolg van het voornoemde zijn er slechts kleine wijzigingen mogelijk met betrekking tot de keukenopstelling.

## 6. Algemene installaties

### 6.1. Stallingsgarage & bergingen

De stallingsgarage welke plaats aan 44 parkeerplaatsen is met de auto bereikbaar via de inrit aan de Akkerstraat. De stallingsgarage is (in pandig) bereikbaar met de trap en de lift vanuit de centrale entrees.

#### 6.1.1. Speedgate

De inrit van de stallingsgarage, welke aan de Akkerstraat is gevestigd, wordt afgesloten middels een automatische vouwpoort (speedgate) in een kleur,- en materiaal conform de kleur,- en materiaalstaat. De speedgate is te bedienen middels een afstandsbediening. Het reguleren van in,- en uitrijden geschiedt door middel van (eventueel geïntegreerde) stoplichten.

Ten behoeve van de toegang verlening voor fietsverkeer van de kopers én de huurders van de sociale huurwoningen is de speedgate voorzien van een mogelijkheid om de speedgate ½ te openen.

#### 6.1.2. Brandscherm stallingsgarage

In het kader van brandpreventie worden in de stallingsgarage een tweetal brandoverslag schermen toegepast. Deze schermen zijn in ruststand opgerold en zijn in geval van brand elektrisch te openen en te sluiten. Dit systeem wordt automatisch ingeregeld.

#### 6.1.3. Overige installaties stallingsgarage

In de stallingsgarage wordt geventileerd en tevens wordt een CO/LPG detectiesysteem/regeling toegepast. Daarnaast worden er stuwdrukventilatoren geplaatst voor een goede doorspoeling van de parkeergarage. Ten behoeve van het installatieprincipe van de commerciële ruimte worden er eventueel warmtepompen tegen de binnengevel (zijde stallingsgarage) van de commerciële ruimte opgehangen. Hiervoor worden erfdienstbaarheden gevestigd.

#### 6.1.4. Autoladen

Er worden standaard géén oplaadpunten voor autoladen in de stallingsgarage voorzien. Wij bieden tijdens het te doorlopen koperskeuzetraject wel de mogelijkheid om, op de parkeerplaats van de eventuele eigenaar, optioneel een autolaadstation te plaatsen.

#### 6.1.5. Bergingen

De bergingen zijn voorzien van een plafondlichtpunt met bewegingsmelder (aangesloten op de algemene meter van de VvE). Er worden géén wandcontactdozen (elektra) in de privé bergingen voorzien. In een aantal bergingen zullen kabels, leidingen en rioleringen voor het gebouw worden aangebracht.

## 7. De installaties in uw woning

### 7.1.1. Meterkast

De woning wordt voorzien van een meterkast met een meterkastbord van onafgewerkt underlayment en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

### 7.1.2. Waterinstallaties

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast.

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- het spoelreservoir van de toiletten
- de fonteinkraan in de toiletruimte
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine
- de eventuele aansluitpunten t.b.v. warmtepomp / boiler of stadsverwarmingsunit.
- het aansluitpunt t.b.v. vaatwascombinatie

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

Indien mogelijk wordt het eventueel vulpunt van de verwarmingsinstallatie gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.



Een koud- en warm waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de keukenmengkraan
- de wastafel in de badkamer
- de douche
- het bad (indien aanwezig, conform verkooptekening)

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de koopsom. U dient zich met ingang van de opleveringsdag aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

## 7.2. Binnenriolering

De binnen-riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten ( waar mogelijk worden zaken gecombineerd):

- de afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt)
- de toilet(ten)
- de fontein in de toiletruimte
- de wastafel in de badkamer
- de douche
- het bad (indien aanwezig, conform verkooptekening)
- de opstelplaats van de wasmachine
- de opstelplaats van de wasdroger (gecombineerd met afvoer wasmachine)
- het warmwatertoestel
- de WTW-unit

## 7.3. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd van het merk Geberit, in de kleur wit. Onderstaand sanitair wordt standaard geleverd. Let op, de indeling van de badkamer(s) verschilt per bouwnummer. Op de verkooptekening staat weergegeven hoe de badkamer (sanitair) standaard wordt geleverd, hierbij zijn onderstaande kenmerken van toepassing. De badkameropstelling in de appartementen is zorgvuldig samengesteld op basis van indelingsmogelijkheden alsmede regelgeving op het gebied van installatievoorschriften. Als gevolg van het voornoemde zijn er slechts kleine wijzigingen mogelijk met betrekking tot de indelingen van de badkamer(s).

### Toiletruimte

- Vrijhangend toilet (Geberit Renova) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel.
- (hoek)fontein (Geberit Renova) compleet met koudwaterkraan (Grohe Eurostyle Cosmopolitan.).

### Badkamer

- Complete wastafel (Geberit Renova) kraan (Grohe Eurosmart Cosmopolitan en spiegel.
- Inlopdouche: tegelwerk op afschot met RVS douchegoot, Grohtherm 1000 douchemengkraan (), glijstang en slang met douchekop.
- Ligbad (Geberit Renova, ca. 180 x 80 cm) met, mengkraan (Grohe Eurosmart Cosmopolitan) en slang met douchekop.
- Vrijhangend toilet (Geberit Renova) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel.

Het is, gelet op de belangen van de verschillende appartementseigenaren, niet mogelijk om de badkamer en het toilet casco op te laten leveren.

### Overige sanitaire voorzieningen

- Kraan t.b.v. wasmachine in de technische ruimte.

## 7.4. Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

### Bouwnummer(s) B.0.01 t/m B.4.01 en N.1.08 t/m N.4.14

Voorvoemde appartementen worden aangesloten op het stadsverwarmingsnet van ENNatuurlijk. De installatie met betrekking tot warmte,- en warmwater levering zijn vanaf de centrale installatie in de kelder (gelegen op de hoek Oude Vest/Keizerstraat) tot en met de afleverset in de individuele meterkasten, in eigendom van Ennatuurlijk. Als koper sluit je een energieleveringsovereenkomst met EnNatuurlijk. Meer informatie hierover is te vinden in de brochure van EnNatuurlijk, welke te downloaden is doormiddel van onderstaande QR-code.



De afgifte in het appartement wordt uitgevoerd met een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdregeling in de woonkamer en naregeling in de slaapkamers. In de badkamer zal een elektrische radiator worden geplaatst, ter ondersteuning van de vloerverwarming.

De meterkast omkasting t.b.v. de stadsverwarming alsmede de stadsverwarmingsregelaar vindt plaats doormiddel van prefab- (meter)kast. De positie van deze meterkast is en aangegeven op de verkooptekening(en).

### Bouwnummers N.5.01 t/m N.10.01

Voor de voorziening van verwarming en warm tapwater wordt in onderhavige appartementen een individuele lucht-water warmtepomp aangebracht. De binnen-unit wordt geplaatst in berging/technische ruimte en is uitgerust met warmwaterboiler. Bij de 3-kamer appartementen wordt een boiler van 180 liter, en bij de 4-kamer appartementen wordt een boiler van 230 liter, een en ander conform ISSO 72 en Woningborg, geplaatst.

De aparte buitenunit van de lucht-water warmtepomp wordt op het dak van de 6e of 10e verdieping geplaatst. De afgifte in het appartement wordt uitgevoerd met een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdregeling in de woonkamer en naregeling in de slaapkamers. In de badkamer zal een elektrische radiator worden geplaatst, ter ondersteuning van de vloerverwarming.

Door het toepassen van een luchtwarmtepomp is het tevens mogelijk om te koelen doordat er koud water door de vloerverwarming slangen stroomt en hierdoor de massa van het gebouw met enkele graden afgekoeld wordt. Let op, de vloerkoeling betreft een topkoeling. Dit is niet te vergelijken met airconditioning.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Woonkamer en keuken	22 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Entree	18 °C
Toiletruimte	18 °C

De lucht/water warmtepomp heeft een nominaal vermogen dat voldoende is om ten minste de hiervoor genoemde waarden te kunnen garanderen. In het appartement wordt een vloerverdeler t.b.v. de verwarmingsinstallatie aangebracht, conform tekeningen.

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

## 7.5. Ventilatie installatie

De appartementen worden van verse lucht voorzien door middel van een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De lucht wordt ingeblazen in de woonkamers en slaapkamers en afgezogen in de badkamer, toilet, opstelplaats wasmachine en keuken. De bediening vindt plaats middels een CO2 regelaar in de woonkamer en een bediening die los wordt geleverd. De binneneenheid van het WTW-systeem wordt geplaatst in de technische ruimte in het appartement.

Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De afzuig- en inblaasventielen worden niet op de verkooptekeningen weergegeven, positie en aantallen zijn nader te bepalen en worden definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur. Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren door naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

In de keuken wordt een recirculatieafzuigkap toegepast (niet standaard geleverd, zie hoofdstuk Keuken). Het is niet toegestaan om een afzuigkap op de ventilatie installatie aan te sluiten. De spuiventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen ( draai-kiep ramen) in de buitenkozijnen. De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in en/of onder de deur en/of in het paneel boven de deur.

In de transformatieappartementen worden (toe en afvoer)

kanalen onder het plafond aangebracht. Exacte positie en hoogteligging wordt tijdens de nadere planuitwerking bepaald.

## 7.6. Elektrische installatie

### Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen gesteld in de NEN 1010.

### Leidingaanleg

De elektrische installatie wordt in de appartementen gelegd volgens het zgn. centraaldozensysteem.

### Schakelmateriaal

In de appartementen wordt schakelmateriaal in de kleur wit (inbouw) aangebracht. Ook wandcontactdozen en voorbedrade aansluitpunten voor data of CAI worden in de kleur wit (inbouw) aangebracht.

Alle wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst. De schakelaars en de wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar worden op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht. Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen op ca. 120 cm boven de vloer geplaatst. Alle wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht en gepositioneerd conform de verkooptekeningen.

### (Buiten)lichtpunten algemene ruimten

In de gezamenlijke verkeersruimten worden waar nodig verlichtingsarmaturen aangebracht (e.e.a. conform tekeningen), incl. schemerschakelaars / bewegingsmelders. De bergingen (in het souterrain) worden voorzien van een armatuur met bewegingsmelder op de algemene meter.

### Buitenlichtpunten appartementen

De appartementen worden t.p.v. de balkons voorzien van een buitenlichtaansluitpunt (met armatuur) gepositioneerd conform tekening. Ten behoeve van dit lichtpunt wordt een bedieningsschakelaar in het appartement aangebracht.

### Telecommunicatie

De appartementen zijn voorzien van voorbedrade leidingen t.b.v. UTP/Coax met een niet-afgemonteerde inbouwdoos voorzien van een blindplaat in de woonkamer en in twee slaapkamers (ieder 1 aansluiting), conform verkooptekeningen. De data en CAI aansluiting zijn in de meterkast onafgewerkt. De aansluitkosten voor CAI en data komen geheel voor rekening van koper. De aansluitingen dienen door koper zelf te worden aangevraagd.

### Videofoon

In de appartementen wordt een videofoon geplaatst ten behoeve van een spreek-/luister en beeldverbinding en in de centrale hal komt een camera. Dit betekent dat u bezoekers via een deurtelefoonstelsel (videofoon) binnen kunt laten wanneer u dit wenst. Het huistoestel wordt uitgevoerd als wandtoestel, zonder hoorn.

### **Rookmelders**

In verband met de brandveiligheid worden er, conform voorschriften, in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval.

### **Zonnepanelen**

Indien vanuit regelgeving noodzakelijk, worden er PV-panelen op het platte dak van de type Kroon gerealiseerd welke wordt aangesloten op de algemene meter van de VVE.

### **Liftinstallatie**

Er worden drie liften ten behoeve van de koopappartementen gerealiseerd.

#### **· Entree Oude Vest**

In de entreehal aan de Oude Vest wordt een personenliftinstallatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlandse Liftinstituut. Deze lift heeft stopplaatsen op alle verdiepingen.

#### **· Entree Akkerstraat**

In de entreehal aan de Akkerstraat worden een tweetal

personenliftinstallaties aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlandse Liftinstituut. Hiervan heeft één lift stopplaatsen op alle verdiepingen. De tweede lift heeft stopplaatsen tot en met de 4e verdieping.

#### **· Mindervalide lift**

Ten behoeve van de toegankelijkheid voor mindervaliden voor onderhavige appartementen aan de Oude Vest wordt in de stallingsgarage een mindervalide (plateau) lift toegepast. Deze lift wordt gepositioneerd in de hoek Oude Vest/Keizerstraat en sluit aan op het nieuw te realiseren plateau in een kleur en materiaal cf. de kleur,- en materiaalstaat. Dit plateau wordt doormiddel van een hekwerk begrenst. De lift gaat, bij gebruik, over de ter plaatse gelegen trapopgang. Vanuit dit plateau is de centrale hal aan de Oude Vest bereikbaar.

### **Transformatie appartementen**

In de transformatie appartementen wordt het leidingwerk, overeenkomstig met de overige installaties (gedeeltelijk) in het zicht, onder het plafond, gemonteerd.

### **Extra**

In de appartementen wordt zowel voor een wasmachine als voor een droger een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.



## 8. Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De aannemer zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken, waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van de woning.

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>Gevels</b>		
Metselwerk bestaand	Bestaand	Bestaand
Voegwerk bestaand	Bestaand	Bestaand
Metselwerk nieuwbouw	Baksteen	Brons/rood
Metselwerk nieuwbouw plint	Baksteen	Paars
Voegwerk nieuwbouw incl. plint	Voegmortel	Grijs
Gevelbekleding 5e en 6e verdieping (type Kroon)	Staal	Grijs
Gevelbekleding 4e verdieping Oud Vest	Staal	Grijs
Kolommen en liggers voile 5e en 6e verdieping	Staal	Grijs
Natuursteen gevelbekleding begane grond Entree Akkerstraat	Natuursteen	Grijs
Rooster gevel trafo en containerruimte	Aluminium	Grijs
Automatische vouwpoort	Staal	Grijs
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>		
Hoofdentree Oude Vest	Bestaand	XXX
Hoofdentree Akkerstraat	Aluminium	Grijs
Gevelkozijnen nieuwbouw	Kunststof	Buitenzijde: grijs, binnenzijde: verkeerswit
Buitengevelkozijnen transformatie	Aluminium	Wit
Binnengevelkozijnen transformatie	Kunststof	Buitenzijde: grijs, binnenzijde: verkeerswit
Voordeur appartement	Hout in kunststof kozijn	Buitenzijde: grijs, binnenzijde: wit
Binnenkozijnen/deuren algemene ruimten	Hout	n.t.b.

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>Galerijen &amp; trappen</b>		
Constructie galerij binnengevel	Staal	Grijs
Trappen t.b.v. galerij binnengevel	Staal	Grijs
Vloerdelen galerij binnengevel	Composiet	Grijs
Trappen bouwnummer(s) B.1.02 t/m 1.04	Staal, voorzien van Perfortreden	Grijs
Hekwerken galerijen, franse balkons, trappen en borstweringen	Staal	Grijs
Hekwerken 6e verdieping	Glas	
Privacy schermen eerste verdieping	Staal, met glas	Grijs (staal)
<b>Balkons</b>		
Balkons uitgevoerd in beton	Beton (prefab)	Grijs (beton)
Balkons uitgevoerd in staal	Staal, voorzien van composiet delen	Grijs
<b>Diversen</b>		
Hekwerken franse balkons	Metaal	Grijs
<b>Postkast en bellentableau</b>		
Postkast en bellentableau	Buitenzijde: RVS geborsteld, binnenzijde: Staal	Buitenzijde: Naturel, binnenzijde: Kwartsgrijs
<b>Heesters en beplanting</b>		
Heesters en beplanting	Cf. landschapsarchitect	
<b>Dakbedekking</b>		
Dakbedekking	Bitumen	Naturel/zwart
<b>HWA en dakgoten</b>		
HWA (in het zicht)	Zink	Naturel
Dakgoten transformatie	Als bestaand	Als bestaand

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

## 9. Ruimte afwerkstaat interieur

### 9.1.1. Algemene Ruimte(s)

#### Entree 1 (Akkerstraat/Nieuwbouw)

Vloer:	vloertegels, antraciet + schoonloopmat cf. verkooptekening(en)
Plint:	houten plint
Wanden:	sputwerk
Plafond:	sputwerk, indien benodigd voorzien van geluidsabsorberend sputwerk of vergelijkbaar. Ter keuze van Ontwikkelaar wordt eventueel een plafond met houten latten voorzien
Uitrusting:	lift + trappen.

#### Traphuis verdiepingen

Vloer:	projecttapijt + schoonloopmat cf. verkooptekening(en)
Plint:	houten plint
Wanden:	sputwerk
Plafond:	voorzien van sputwerk, indien benodigd voorzien van geluidsabsorberend plafond
Uitrusting:	lift + trappen

#### Corridor

Vloer:	projecttapijt
Plint:	houten plint
Wanden:	Sputwerk
Plafond:	voorzien van sputwerk, indien benodigd voorzien van geluidsabsorberend plafond

#### Berging + bergingsgangen souterrain (zie entree 2, transformatie)

##### Entree 2 (transformatie)

Vloer:	bestaande vloertegels + schoonloopmat cf. verkooptekening(en)
Plint:	bestaande plint wordt behouden, nieuw dichtgezette sparingen worden voorzien van houten plint
Wanden:	als bestaand, voorzien van sauswerk, in overleg met architect voorzien van nader te bepalen kleurstelling
Plafond:	als bestaand, voorzien van sauswerk, indien benodigd voorzien van geluidsabsorberend plafond
Uitrusting:	lift + trappen.

#### Traphuis verdiepingen

Vloer:	bestaande vloertegels + schoonloopmat cf. verkooptekening(en)
Plint:	bestaande plint wordt behouden, nieuw dichtgezette sparingen worden voorzien van houten plint
Wanden:	als bestaand, voorzien van sauswerk, in overleg met architect voorzien van nader te bepalen kleurstelling
Plafond:	als bestaand, voorzien van sauswerk, indien benodigd voorzien van geluidsabsorberend plafond

Uitrusting: lift + trappen

#### Berging + bergingsgangen souterrain

Vloer:	als bestaand + schoonloopmat (cf. plattegrond) indien de bestaande vloer niet wordt gehandhaafd, wordt een ingestrooide dekvloer voorzien.
Wanden:	bestaande wanden worden voorzien van sauswerk. De nieuwe wanden worden niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt, tenzij als gevolg van bouwwetgeving anders is voorgeschreven

#### Stallingsgarage

Vloer:	betonnen klinkerbestrating
Wanden:	baksteen (transformatie) Kalkzandsteen (nieuwbouw) niet nader afgewerkt Metalstud (nieuwbouw) voorzien van sauswerk
Kolommen:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt, betonplafond in het zicht

#### Gemeenschappelijke containerruimte

Vloer:	ingestrooide dekvloer
Wanden:	betonwerk en/of kalkzandsteen niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt, tenzij als gevolg van bouwwetgeving anders is voorgeschreven

#### Gemeenschappelijke fietsenstalling

Vloer:	ingestrooide dekvloer
Wanden:	betonwerk en/of kalkzandsteen niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt, tenzij als gevolg van bouwwetgeving anders is voorgeschreven

### 9.1.2. Privéruimtes

#### Nieuwbouw

##### Hal/entree

Vloer:	anhydriet dekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	afgewerkt met sputwerk

##### Toilet

Vloer:	vloertegels
Wanden:	tot ca. 120cm. boven de vloer wandtegels. Boven de wandtegels wordt de wand behangklaar afgewerkt.
Plafond:	afgewerkt met sputwerk
Uitrusting:	sanitair

##### Badkamer

Vloer:	vloertegels
Wanden:	wandtegels tot plafond
Plafond:	afgewerkt met sputwerk
Uitrusting:	sanitair

### **Woonkamer / eetkamer**

Vloer: anhydriet dekvloer  
Wanden: behangklaar  
Plafond: afgewerkt met spuitwerk

### **Keuken**

Vloer: anhydriet dekvloer  
Wanden: behangklaar  
Plafond: afgewerkt met spuitwerk  
Uitrusting: keuken zoals beschreven

### **Transformatie**

#### **Hal/entree**

Vloer: anhydriet dekvloer  
Wanden: behangklaar  
Kolommen: als bestaand  
Plafond: als bestaand

#### **Toilet**

Vloer: vloertegels  
Wanden: tot ca. 120 cm. boven de vloer wandtegels. Boven de wandtegels wordt de wand behangklaar afgewerkt.  
Kolommen: als bestaand  
Plafond: voorzien van verlaagd plafond, eventuele naden dichtgezet  
Uitrusting: sanitair

#### **Badkamer**

Vloer: vloertegels  
Wanden: wandtegels tot 260cm  
Kolommen: als bestaand  
Plafond: evt. voorzien van verlaagd plafond (zie verkooptekst).  
Uitrusting: sanitair

### **Woonkamer / eetkamer**

Vloer: anhydriet dekvloer  
Wanden: behangklaar  
Kolommen: als bestaand  
Plafond: als bestaand

### **Keuken**

Vloer: anhydriet dekvloer  
Wanden: behangklaar  
Kolommen: als bestaand  
Plafond: als bestaand  
Uitrusting: keuken zoals beschreven

overheid en/of nutsbedrijven en de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke. Het openbaar gebied wordt ontworpen en aangelegd door de Gemeente Breda.

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

Daar waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over situatie- of verkooptekeningen wordt gerefereerd naar de tekeningen, zoals onderdeel van de aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressions en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen. De plaats van WTW-units, was-, en droogmachine opstellingen, lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatioeroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

De maten op de verkoopdocumentatie zijn circa maten. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Daardoor zijn deze plattegronden niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

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

## **10. Tot slot**

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de beschikbare informatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen in het bouwkundig ontwerp alsmede de inrichting van het groen, welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de



**Volg POST Breda ook op:**  
[www.postbreda.nl](http://www.postbreda.nl)

