

Technische Omschrijving

Nieuwbouw appartementen

Blok C Fonkel Breda

69 koopappartementen

Project: Fonkel
Plaats: Breda
Datum: 20 februari 2025

Aankoop informatie

0. Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) 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 SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024.

1. Inleiding en algemene informatie

De aankoop

Je 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 hoef je jezelf geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met jouw appartement koop je de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van SWK die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

SWK Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de SWK Garantie- en Waardeborgregeling in?

Het garantiecertificaat wordt uitgegeven door SWK onder de naam waarborgcertificaat. De SWK 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.

SWK geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL). Ook wordt de concept (koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als je een huis met SWK waarborgcertificaat koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK 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. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij SWK 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 jou 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 SWK hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw (koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK 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 SWK;
- de B.T.W. en/of overdrachtsbelasting.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van jouw 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- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W.- en/of overdrachtsbelasting tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen jou en de bouwonderneming vastgelegd. Nadat je deze overeenkomsten hebt getekend ontvang je op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door de bouwonderneming is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvang je 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 jouw geldgever en welk bedrag jij (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat je 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 je van de geldgever ontvangt.

Het appartementsrecht

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

Samen met de andere eigenaren draag je 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 (indexnummer) van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van Eigenaars

Als koper van een appartement ben je 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 minimaal eens per jaar een eigenaarsvergadering worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden berekend. Als koper van een appartement hoef je doorgaans geen opstalverzekering af te sluiten voor jouw 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 verleent de bouwonderneming uitstel van betaling 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 jou verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dien je wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door jou gekochte appartement. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan jou 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 jou 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 je erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats gedurende de bouwperiode te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag(en) op de bouwplaats georganiseerd waarvoor de bouwonderneming je tijdig uitnodigt.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop jouw appartement voor bewoning mogelijkereeds gereed is. De bouwonderneming 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, krijg je van de bouwonderneming een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie jouw 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 de bouwonderneming en jijzelf geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat je het appartement koopt is het erratum onderdeel van de contractstukken.

- 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 de bouwonderneming.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Bbl wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De perspectieftekening(en) 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 koop-/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 je appartement

Je eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van VaMaS Vastgoed B.V. de appartementen van Fonkel verkoopt. Je ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

Wanneer je, na toewijzing van een bouwnummer, tot aankoop van één van de appartementen in Fonkel overwens te gaan kan de koopovereenkomst worden ondertekend met VaMaS Vastgoed B.V. en de aannemingsovereenkomst met Van Agtmaal B.V.

De volgende stap bij de aankoop van jouw appartement is een gesprek met één van de kopers begeleiders van Van Agtmaal. Daarnaast ontvang je vanuit de showroom(s) een uitnodiging om jouw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. In het persoonlijk gesprek met onze kopers begeleiders wordt uitleg gegeven over ons kopersportaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. Je krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kun je inloggen en ben je automatisch gekoppeld aan jouw woning. Verderop vindt je informatie over dit portaal.

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

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zijn vervuld krijg je hiervan vanuit VaMaS Vastgoed BV bericht, de zogenaamde "Hoera-brief".

Het notariële transport kan plaatsvinden als ook jouw 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 een woning wordt overgedragen aan jou, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwwoning gaat het veelal om de overdracht van het bouwperceel, ingeval van een appartement gaat dit om het zogenaamde "appartementsrecht". De bouw ga je in termijnen rechtstreeks aan Aannemersbedrijf van Agtmaal BV betalen.

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

Je kunt te allen tijde inloggen op jouw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat jouw complete bouwdoos voor je klaar. Het bouwdoos bestaat uit onder andere de verkoopbrochure, de verkooptekeningen en de door jou gekozen opties. Ook vindt je hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. Je kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleiders, hierdoor is de lijn kort en heb je snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw zie je de vorderingen van jouw appartement en kun je kennis maken met jouw nieuwe burens.

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

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

Stappenplan bij de aankoop van uw appartement

1. Oriëntatie



Verkoopgesprek bij de makelaar

2. Aankoop



Ondertekenen koop-/aannemings-overeenkomst.

3. Opties



Gesprek met de kopers begeleider



Keuze afbouw optielijst



Bezoek showroom keuken en sanitair/tegelwerk



Vervullen opschortende voorwaarden

4. Bouw



Notarieel transport



Start bouw



Tijdens de bouw blijft u op de hoogte via "hoomctr!"

5. Aangenaam wonen



Vooroplevering van het appartement



Kijkdag(en) op de bouw



Oplevering van het appartement



Verhuizen, inrichten...



Genieten van uw nieuwe thuis!

Technische informatie

3. Indeling gebouw en appartementen

Gebouw

Het project Fonkel bestaat uit vier aan elkaar geschakelde appartementengebouwen op een gezamenlijke verdiepte parkeergarage met daarbovenop een gezamenlijke binnentuin. De vier appartementengebouwen tellen gezamenlijk 236 appartementen, waarvan de 69 koopappartementen zich bevinden in het zogenoemde blok C, gelegen aan de westzijde, grenzend aan de Tuinzigtlaan.

Algemene ruimten

In de parkeergarage worden parkeerplaatsen, een gezamenlijke fietsenstalling, een wko-ruimte, een reinwater kelder ten behoeve van de sprinkler, een pompkamer, een techniek ruimte en een werkkast ten behoeve van de appartementen gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven op tekening.

Op de begane grond bevinden zich de (hoofd)entree(s), met trappenhuizen en liften van het gebouw, de appartementen en de toegang naar de gezamenlijke binnentuin alsmede de containerruimte, werkkast(en) en scootmobielruimte. Om de verdiepingen van blok C bevindt zich op de kop van de liftschacht een werkkast.

Appartementen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL) worden ruimten anders benoemd dan in de verkoopdocumentatie 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 (indien van toepassing)
- slaapkamer 3 (indien van toepassing)

Overige ruimten:

- hal: verkeersruimte
- meterkast: meterruimte
- toilet: toiletruimte
- badkamer: badruimte
- techniek / berging: techniekruimte in appartement

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 ter bepaling van de vereiste daglichttoetreding. Waar de krijtstreepmethode van toepassing is, is deze aangeduid op de verkooptekening met de aanduiding "Krijtstreep VG". Bij de appartementen wordt de technische ruimte in het kader van de bouwbesluittoets als overige gebruiksfunctie aangemerkt (nevenfunctie van de woonfunctie). De oppervlakte van de technische ruimte is uiteraard wel meegenomen in het woonoppervlak.

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. 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 ontstoppingsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave Gemeente Breda.

7. Terreininventaris

Het terrein rondom het gebouw zal worden ingericht als toekomstig openbaar gebied. Een en ander zoveel mogelijk conform ontwerp als opgenomen in de tekeningen en impressies. De detailuitwerking hiervan dient plaats te vinden conform opgave en goedkeuring van gemeente Breda. De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn derhalve indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op het dek van de parkeerkelder wordt een gezamenlijke en publiek toegankelijke binnentuin gerealiseerd conform tekening.

De appartementen met bouwnummer 1, 33, 34, 35, 36 en 37 worden voorzien van een voortuin conform tekening. Deze voortuin wordt aangelegd globaal op hoogte van het appartement door middel van betonnen keerwanden afgewerkt met metselwerk en voorzien van balustrade. De tuinen van bouwnummers 34, 35, 36 en 37 worden voorzien van een trap die toegang geeft naar het maaiveld bestaande uit prefab betonnen treden. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond. Het terras van de privétuin wordt voorzien van betonnen tegels. De appartementen met bouwnummer 19, 20 en 21 worden voorzien van een privé terras in afmeting conform contracttekening welke gelegen is aan de gezamenlijke binnentuin. De opbouw van dit terras zal worden uitgevoerd conform de daktuin en afgewerkt met betontegels op een door de leverancier van de daktuin voor te schrijven onderconstructie. De afscheiding tussen privaat en gezamenlijk wordt indicatief aangeduid door middel van enkele losstaande bloembakken.

8. Fundering

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

9. Gevels

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen voor de buitenmuur in de kleur grijswit genuanceerd, volgens opgave architect. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende kunststof stootvoegroosters 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 iets terugliggend uitgevoerd in een grijze kleur. Tevens wordt conform opgave architect metalen gevelbekleding toegepast in de kleur warm grijs. Een en ander op een houten achter constructie en indien nodig voorzien van vereiste folies en brandwerende beplating.

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

Alle binnenspouwbladen welke constructief zijn alsmede de constructieve wanden, worden uitgevoerd in (prefab)beton. Dit geldt ook voor de wanden van de liftschachten/trappenhuizen. Binnenspouwbladen welke niet constructief zijn worden uitgevoerd als houtskeletbouw. De schachten in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Alle overige binnenwanden welke niet dragend zijn, worden uitgevoerd in metalstud wanden (metalen profielen met daar tegenaan gipsbeplating geschroefd).

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

10. Vloeren

De vloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonnen vloer welke gevlierd afgewerkt wordt. De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, waar dit vereist is wordt de vloer aan de onderzijde geïsoleerd. De begane grondvloer van de binnentuin wordt uitgevoerd als prefab kanaalplaatvloer. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerde breedplaatvloer voorzien van een zwevende dekvloer. De verdiepingsvloeren van het trappenhuis worden uitgevoerd als breedplaatvloeren en aan de onderzijde, indien vereist, voorzien van akoestisch materiaal. De tussenbordessen van de algemene trappen worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen/ breedplaatvloer, waar vereist 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:

- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking losliggend met ballast laag op blok A en C, op blok B en D mos-sedumdak;
- dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Platte dak van de parkeergarage afgewerkt als binnentuin:

- prefab betonnen vloer;
- waterdichte bedekkende laag;
- daktuin bestaande uit substraat, half verharding, hemelwaterafvoeren, beplanting, e.d., een en ander conform opgave leverancier en constructeur.

Plat dak ter plaatse van de dakterrassen van de appartementen met bouwnummer 187 en 193:

- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking voorzien van dakterragestegels (50x50cm) op niet-nivellerende (afschot volgend) tegel dragers. Er worden alleen hele en halve dakterragestegels toegepast, reststroken worden aangevuld met grind.

Op de daken worden de nodige voorzieningen aangebracht ten behoeve van dak doorvoeren, installaties zoals PV-panelen, buitenunit WKO, e.d. Voorts zullen de daken van de appartementen gebouwen worden voorzien van aanlijnvoorzieningen en dak toegang middels luiken voorzien van harmonicatrap, vanuit de trappenhuisen.

12. Ventilatievoorzieningen

Algemene ruimten

De ventilatie van de gemeenschappelijke ruimtes en het trappenhuis vindt plaats conform voorschriften middels balans ventilatie via een ventilatie-unit met warmte-terug-winning of op natuurlijke wijze. Het uitgangspunt is dat de parkeergarage geforceerd natuurlijk wordt geventileerd.

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:

- woonkamer/keuken;
- toiletruimte;
- badruimte;
- technische ruimte/inpandige berging (opstelplaats wasautomaat)..

Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:

- woonkamer/keuken;
- slaapkamer(s)

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, toiletruimte, technische ruimte/inpandige berging, 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.

De spouwmuren worden geventileerd d.m.v. open stootvoegen voorzien van een kunststof stootvoegrooster.

13. Materiaalomschrijving

Kozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimten

Het buitenkozijn van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium conform opgave architect. In het aluminium kozijn van de hoofdentree zal een digitaal oproepscherm worden voorzien met een videofoonaansluiting welke wordt gevoed via de centrale meterkast. In de hal van de hoofdentree bevinden zich alle postvakken. De buitenkozijnen van de overige entrees worden uitgevoerd in hardhout.

De toegangsdeur naar de parkeergarage wordt uitgevoerd middels een metalen hekwerk (speedgate) conform opgave architect. Het buitenkozijn van de afvalbergruimte wordt uitgevoerd in hout bekleed met een lamellenhekwerk in de kleur conform opgave architect.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten ten behoeve van installaties en de werkkasten worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dichte stompe fabrieksmatige afgewerkte binnendeuren. De binnendeurkozijnen van de kelder, containerruimte en sprinklerruimte worden voorzien RVS-hoekstrips, de binnendeuren worden uitgevoerd in hardhout voorzien van RVS-schopplaten. Er worden hardhouten binnendeurkozijnen toegepast bij de ruimten welke uitkomen op de gemeenschappelijke ruimten en tussen gemeenschappelijke ruimten onderling. Waar dit volgens Bbl wordt vereist worden de binnenkozijnen van de gemeenschappelijke ruimten c.q. appartementen brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd. Deze hardhouten binnendeurkozijnen worden voorzien van stompe deuren met een glasstrook.

Appartementen

De buitenkozijnen en -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof met een blokprofiel. De kleur aan de buitenzijde is warm grijs, de kleur aan de binnenzijde is wit glad.

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

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht. Ter plaatse van de meterruimte en technische ruimte wordt het bovenlicht vervangen door een dicht houten paneel. In dragende wanden worden deze indien noodzakelijk uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte opdek 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.

Vluchtdeuren naar en vanuit het vluchttrappenhuis worden voorzien van paniekbeslag. De cilindersloten van het appartement maken onderdeel uit van het sleutelplan voor de algemene ruimten van het appartementencomplex.

De binnendeuren van liftporta(a)l(en) en/of gangen worden, waar dit volgens de regelgeving wordt vereist, voorzien van een kleefmagneet die gekoppeld is aan de rookmelders; deze sluiten in geval van brand.

Waar nodig volgens Bbl wordt bij de buitenkozijnen van de appartementen een doorvalbeveiliging aangebracht.

Trappen, hekwerken en liftinstallatie

De trappen in het gemeenschappelijke trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen met boom voorzien van antislipmotief. De trappen worden conform de voorschriften voorzien van metalen buisleuning en hekwerk.

De loggia's worden voorzien van een metalen balustrade in de kleur warm grijs conform opgave architect. De uitkragende balkons aan de westzijde, noordzijde en zuidzijde van blok C worden voorzien van doorzichtige beglazing en een warm grijze metalen handrail en omkadering conform opgave architect. De loggia's aan de westzijde van blok C worden voorzien van een glazen vouw wand. De overige uitkragende balkons worden voorzien van een metalen lamellen hekwerk in de kleur warm grijs conform opgave architect.

De liftinstallatie(s) welke aangebracht worden hebben een stopplaats op iedere bouwlaag, behalve de plateaulift in blok A, deze plateaulift brengt je van maaiveld tot op de begane grond van het appartementengebouw. De liftinstallatie in blok A is uitgevoerd als brandweerlift. De liftinstallatie is conform de voorschriften van het Nederlands Instituut voor lifttechniek en conform de voorschriften als genoemd in Geboden Toegang t.b.v. rolstoelvervoer/ brancardvervoer.

Aftimmerwerk

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

De meterkast wordt voorzien van de benodigde betimmeringen. Dagkanten van raamkozijnen worden indien nodig voorzien van houten betimmering. Boven de buitenkozijnen bij de loggia's zal een onderhoudsvrije plaat worden toegepast.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoer boven de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium.

14. Vloer-, wand en plafondafwerkingen

Plafondafwerking

Algemene ruimten

De plafonds van de algemene verkeersruimten, zitruimten en scootmobielruimtes worden voorzien van akoestisch spuitwerk. Het plafond van de lift wordt afgewerkt conform de standaard afwerking volgens de leverancier van de lift. Het plafond ter plaatste van de verdiepte algemene entrees, containerruimte en in de kelder, daar waar zich een appartement boven bevindt, worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaat. De plafonds van de overige algemene ruimten worden niet nader afgewerkt.

Appartementen

De betonplafonds van het appartement, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. Het plafond van de loggia bij bouwnummers 164, 187, 188, 189, 190, 191 en 192 worden afgewerkt middels een geïsoleerde houtwolcementplaat.

Wandafwerking

Algemene ruimten

De binnenwanden van de (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten en trappenhuizen op de begane grond worden voorzien van wandtegels tot een hoogte van twee meter, daarboven worden de wanden afgewerkt met glasvliesbehang, voorzien van sauswerk. De gang naast de trappenhuizen en de trappenhuizen in de parkeergarage worden voorzien van tegelwerk tot plafondhoogte.

De binnenwanden van de gangen op de verdiepingen, scootmobielruimte en trappenhuizen op de verdiepingen worden voorzien van glasvliesbehang, voorzien van sauswerk.

De binnenwanden van de lift worden afgewerkt conform de standaard afwerking van de leverancier van de lift. De binnenwanden van de technische ruimte en containerruimte worden niet nader afgewerkt. Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast(en) wordt tegelwerk geplaatst, de overige delen van de wand worden niet nader afgewerkt. Daar waar dit is vereist worden de wanden van de algemene ruimtes geïsoleerd.

Appartementen

De wanden in de appartementen, met uitzondering van de meterkast (en deels badruimte en toiletruimte), 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 korrel dikte vanaf 2,5 mm.

Vloerafwerking

Algemene ruimten

De (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten, trappenhuizen op de begane grond en containerruimte worden voorzien van tegelwerk met plinttegels, waarbij er een schoonloopmat wordt toegepast ter plaatse van de (hoofd)entree(s). De vloer in de trappenhuizen van de parkeergarage worden voorzien van vloertegels. De gangen van de verkeersruimten, scootmobielruimte en werkkast(en) worden afgewerkt met pvc vloerbedekking en voorzien van een houten plint in dezelfde kleur als de wand.

Het trappenhuis wordt voorzien van pvc vloerbedekking met uitzondering van de trappen in het trappenhuis en de tussenbordessen, deze blijven onafgewerkt als prefab betonnen vloer.

De vloer van de lift wordt uitgevoerd in een standaard afwerking volgens leverancier lift.

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

De vloer van de parkeergarage wordt afgewerkt als gevulderd beton, waarbij belijning met nummering zal worden aangebracht voor de parkeervakken.

Appartementen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer, uitgezonderd ter plaatse van de douchehoek in de badruimte. 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. Uw vloerleverancier kan u hierover informeren. In de appartementen worden geen plinten toegepast.

Tegelwerken

Algemene ruimten

De vloer van de (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten, containerruimte en trappenhuizen op de begane grond en in kelder worden afgewerkt met vloertegels (formaat 60 x 60 cm) met plinttegels (tot 10 cm hoogte), ter plaatse van de entree(s) wordt een schoonloopmat toegepast.

De binnenwanden van de (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten en trappenhuizen op de begane grond worden voorzien van wandtegels in een strokenpatroon (formaat 20 x 120 cm) tot een hoogte van 2 meter. In de werkkast(en) wordt circa 2 m² voorzien van wandtegels (formaat 20 x 25 cm), ter plaatse van de uitstortgootsteen.

Appartementen

In de badkamer en de toiletruimte van de appartementen worden vloertegels (formaat 30 x 30 cm) en wandtegels (formaat 25 x 40 cm), liggend aangebracht conform bemonstering. Ter plaatse van de douchhoek worden vloertegels (formaat 15 x 15 cm) aangebracht. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1,25 m gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden, daar waar gemetselde/ HSB borstweringen zijn, vensterbanken van "Bianco C" composiet aangebracht.

Onder de raamkozijnen worden, aan de buitenzijde aansluitend op het metselwerk aluminium 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 staan aangegeven op tekening. Standaard wordt geen keuken meegeleverd in het appartement. Echter bieden wij wel de mogelijkheid voor u om een keuken af te nemen bij Bruynzeel Keukens als keukenleverancier. De keuken zal dan na oplevering geplaatst worden.

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen: conform 0-tekening keuken.

- 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;
- twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De ramen en deuren van de kunststof kozijnen worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de meterkast en technische ruimte in de appartementen worden voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkelglas.

Daar waar dit conform Bbl 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 worden dekkend geschilderd;
- de houten binnendeurkozijnen worden dekkend geschilderd en de binnendeuren van de interne bergingen, nuts-, meter- en werkkast worden fabrieksmatig afgewerkt;
- de wanden van de algemene ruimtes die voorzien worden van glasvliesbehang 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 en wordt vanuit daar naar de individuele meterkasten van de appartementen gebracht. De appartementen worden voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf die afsluit-/ aftapbaar is in de meterkast van het appartement.

Algemene ruimten:

- stopkraan in de technische ruimte;
- uitstortgootsteen met mengkraan op close-in boiler in werkkast;
- de parkeergarage wordt voorzien van een sprinklerinstallatie.

Appartementen:

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt koudwater (hoekstopkraan)
Toiletruimte:	closetpot fontein
Badkamer:	wastafel douche closetpot (indien van toepassing)
Technische ruimte:	wasautomaat

Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van het afgiftepunt in de in pandige berging/technische ruimte van het appartement welke wordt gevoed door de algemene (collectieve) installatie.

De volgende warmwatertappunten in de appartementen worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt warmwater (hoekstopkraan)
Badkamer:	wastafel douche

Voor de opwekking van warmte en warm water wordt gebruik gemaakt van een collectieve installatie met warmwatervoorziening als omschreven in hoofdstuk 21 "Verwarming". De opstelplaats voor de collectieve installatie bevindt zich in de technische ruimte in de kelder van het appartementengebouw.

18. Sanitair

Het te leveren sanitair, Geberit in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De kranen zijn van het fabricaat Grohe.

Algemene ruimten

Werkkast:

- uitstortgootsteen met stootrand aan de voorzijde, verchroomd emmerrooster, compleet met afvoerplug;
- mengkraan met boventuitloop 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

Badkamer: wastafel met wastafelmengkraan
inloopdouche: RVS doucheputje, douchethermostaatkraan, glijstangset met slang en
douchekop
wandcloset inclusief zitting en deksel (indien van toepassing)

Technische ruimte: tapkraan t.b.v. wasautomaat

19. 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(en), verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangelegd en aangesloten op de centrale meterruimte en verdeeld over voldoende groepen met aardlekschakelaars naar diverse aansluitpunten.

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 betonwanden 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 (hoofd)entree(s), de trappenhuisen en algemene gevelverlichting wordt automatisch geschakeld door middel van een schemerschakelaar.

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

Alle lichtpunten in de algemene ruimten worden voorzien van armaturen.

De centrale meterkast(en) en invoerkast(en) nutsvoorzieningen worden in de parkeergarage gesitueerd binnen de techniek ruimte, een en ander conform voorschriften nutsbedrijven.

Op het dak worden PV-panelen aangebracht ten behoeve van compensatie in de energievoorziening van de algemene ruimten.

Aangesloten op de algemene meterkast(en):

- Lichtpunten compleet met armaturen conform vereist verlichtingsniveau in hoofdentree, overige entree(s) en trappenhuisen en kelder;
- Lichtpunt compleet met armatuur in werkkast;
- De wandcontactdozen in de gemeenschappelijke verkeersruimten (afsluitbaar gelijksluitend);
- De lift(en);
- De videofooninstallatie ter plaatse van de hoofdentree;
- Close-in boiler in werkkast(en);
- Ventilatie-unit ten behoeve van ventilatie gangen;
- Brand technische installaties en afvoerpomp(en) (hydrofoor).

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 appartementen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet. In de badruimte wordt een elektrische radiator geplaatst.

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 van 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 voorzien van een armatuur.

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.

20. Telecommunicatievoorzieningen

De aansluitkosten van CAI/glasvezel, 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. De aanleg van de loze leiding ten behoeve van CAI/glasvezel, data of telefoon naar uw appartement wordt wel aangelegd door de aannemer. Deze loze leidingen worden toegepast in de woonkamer en hoofdslaapkamer op 300 mm boven de vloer.

21. 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. De appartementen worden aangesloten op de collectieve lucht-waterwarmtepomp(en). De warmte en koude uit de distributieleiding wordt door deze elektrische warmtepompen op de gewenste temperatuur gebracht. Vanuit hier wordt de warmte verder getransporteerd naar de appartementen. Op deze wijze wordt de warmte via vloerverwarmingsleidingen afgegeven en kun je in de zomer (beperkt) koelen.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van één kamerthermostaat in iedere verblijfsruimte.

De temperatuurregeling geschiedt middels een master-slave regeling. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat (Master), waarmee je de gewenste temperatuur kan instellen. Middels de thermostaten in de slaapkamers (slave) is naregeling van de vloerverwarming van de slaapkamers mogelijk.

is vergelijkbaar met een kraan op de radiator, bij warmtevraag van de hoofdthermostaat in de woonkamer is de warmtevraag naar de slaapkamers indien benodigd te knijpen en daarmee te reduceren. Aangezien deze enkel de warmtelevering kan knijpen, is deze niet in staat om warmte te laten leveren als deze niet wordt gevraagd door de hoofdthermostaat in de woonkamer (master), dit zoals aangegeven vergelijkbaar met de radiatorkraan. Hiermee kan een beperkt temperatuurverschil van een paar graden worden voorzien voor de slaapkamers, waarbij deze door te knijpen koeler kan zijn dan de temperatuur in de woonkamer gedurende het stookseizoen.

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
Badruimte:		22° C

22. Schoonmaken en opleveren

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

23. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de bouwonderneming 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.

24. Afwerkstaat appartement per ruimte

Entree

Plafond	spackspuitwerk
Wand	behangklaar
Vloer	zwevende dekvloer

Woonkamer

Plafond	spackspuitwerk
Wand	behangklaar
Vloer	zwevende dekvloer

Keuken

Plafond	spackspuitwerk
Wand	behangklaar
Vloer	zwevende dekvloer

Slaapkamer(s)

Plafond	spackspuitwerk
Wand	behangklaar
Vloer	zwevende dekvloer

Badruimte

Plafond	spackspuitwerk
Wand	tegelwerk tot plafond
Vloer	tegelwerk

Toiletruimte

Plafond	spackspuitwerk
Wand	tegelwerk tot 1,25m daarna spackspuitwerk tot plafond
Vloer	tegelwerk

Technische ruimte

Plafond	spackspuitwerk
Wand	behangklaar
Vloer	zwevende dekvloer