DE MARK VESTE

Technische Omschrijving

BOUWBEDRIJF BOOT

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
33 appartementen Mark Veste Breda

Project: **De Mark Veste Breda**
Transformatie gebouw tot 33 appartementen

Datum: **21-08-2026**

Betrokken partijen:

Ontwikkelaar:

Naam	:	Interesting Vastgoed
Adres	:	Gebouw Donna (Strijp-S)
Postcode/plaats	:	5617 AK Philitelaan 57 Eindhoven
E-mail	:	info@interestingvastgoed.nl
Website	:	www.interestingvastgoed.nl

Bouwkundig aannemer:

Naam	:	Bouwbedrijf Boot bv
Adres	:	Grenssteen 27
Postcode/plaats	:	4815 PP BREDA
Telefoon	:	076-5415597
E-mail	:	info@bouwbedrijfboot.nl
Website	:	www.bouwbedrijfboot.nl

Elektrotechnisch installateur:

Naam	:	Van Aalst Elektro
Adres	:	IABC 5260
Postcode/plaats	:	4814 RD BREDA
Telefoon	:	076-5149199
E-mail	:	Breda@vanaalstelektro.nl
Website	:	www.vanaalstelektro.nl

Werktuigbouwkundig installateur:

Naam	:	Theo Boons
Adres	:	Schootense Dreef 29
Postcode/plaats	:	5708 HZ, Helmond
Telefoon	:	0492-218666
E-mail	:	Info@theoboons.nl
Website	:	www.theoboons.nl

Bouwkundig ontwerp:

Naam	:	BB Architecten
Adres	:	Markkade 1
Postcode/plaats	:	4815 HJ Breda
Telefoon	:	076-5934451
E-mail	:	Info@bb-architecten.nl
Website	:	www.bb-architecten.nl

Constructief ontwerp:

Naam	:	Adviesbureau Tielemans
Adres	:	Insulidelaan 113
Postcode/plaats	:	5642 CV Eindhoven
Telefoon	:	040-2814455
E-mail	:	Info@tielemans.nl
Website	:	www.tielemans.nl

Inhoud

1. Algemene beschrijving van het gebouw 1
2. Garantievoorwaarden 3
3. Digitaal portaal: Volg je Woning 3
4. Peil 3
5. Grondwerk 3
6. Rioleringswerken 3
7. Bestratingen, terreininventaris en groen 4
8. Funderingen 4
9. Metselwerken/ Gevelafwerking 4
10. Vloeren 4
11. Daken 5
12. Ventilatievoorzieningen 5
13. Kozijnen, ramen en deuren 6
14. Hang- en sluitwerk 6
15. Trappen balustrades en hekwerken 7
16. Betimmeringen 7
17. Goten en hemelwaterafvoeren 7
18. Vloer -, wand – en plafondafwerking 7
19. Tegelwerk 8
20. Overige voorzieningen 9
21. Keukeninrichting 9
22. Beglazing en schilderwerk 9
23. Waterinstallaties 10
24. Sanitair 10
25. Elektrische installatie 11
26. Verwarmingsinstallatie 13
27. Schoonmaak en oplevering 14
28. Wijzigingen tijdens de bouw 14
29. Diversen 14

1. Algemene beschrijving van het gebouw

Het appartementencomplex bestaat uit 33 appartementen en 1 commerciële ruimte.
Het project wordt gebouwd op een plaats waar voorheen een kantoorgebouw c.q. winkel heeft gestaan. Het binnenterrein wordt binnen het project uitgewerkt met parkeerplaatsen.

Het appartementengebouw bestaat uit:

- Bergingen en commerciële ruimte op de begane grond;
- 17 huur appartementen op de 1e/ 2e en 3e verdieping;
- 13 koopappartementen op de 1e/ 2e en 3e verdieping;
- 3 koop penthouses op de 4e verdieping.

In het gebouw is 1 lift en 1 hoofdtrappenhuis aanwezig.

De gebouwstructuur is opgebouwd uit een bestaand betonskelet, de extra bouwlaag wordt gerealiseerd door middel van het slopen van de bestaande dakvloer, het toepassen van een stalen constructie op de bestaande betonkolommen, kanaalplaatvloer, wandpanelen in combinatie met stalen kolommen en een stalen dakplaat.
De gevels gelegen aan de Nieuwe Ginnekenstraat en de Marksingel worden grotendeels uitgevoerd in metselwerk, plaatselijk wordt een natuursteen plint aangebracht. De gevels aan de achterzijde (binnenterrein) en de gevels van de 4de verdieping worden aan de buitenzijde voorzien van gevelstucwerk. De kozijnen van de commerciële plint en van de hoofdentree worden uitgevoerd in aluminium, alle overige gevelkozijnen worden uitgevoerd in hout.

De 33 appartementen bestaan uit koop- en huurappartementen. De wijze van ventileren en verwarmen verschilt per type appartement. Om een en ander te verduidelijken treft u op de volgende pagina een overzicht van de appartementen met type ventilatie, wijze van verwarmen en of het een koop- of huurappartement betreft**.**

Bouwnr.	Type	Ventilatie	Verwarmen	Huur/koop
1.01	Studio	MV	E-radiatoren	huur
1.02	Studio	MV	E-radiatoren	huur
1.03	Studio	MV	E-radiatoren	huur
1.04	Appartement	MV	E-ketel	koop
1.05	Appartement	WTW	E-ketel	koop
1.06	Studio	WTW	E-ketel	huur
1.07	Appartement	WTW	E-ketel	koop
1.08	Studio	WTW	E-radiatoren	huur
1.09	Studio	WTW	E-radiatoren	huur
1.10	Studio	WTW	E-radiatoren	huur
1.11	Studio	WTW	E-radiatoren	huur
2.01	Studio	MV	E-Radiatoren	huur
2.02	Studio	MV	E-Radiatoren	huur
2.03	Studio	MV	E-Radiatoren	huur
2.04	Appartement	MV	E-ketel	koop
2.05	Appartement	WTW	E-ketel	koop
2.06	Appartement	WTW	E-ketel	huur
2.07	Appartement	WTW	E-ketel	koop
2.08	Studio	WTW	E-Radiatoren	huur
2.09	Studio	WTW	E-Radiatoren	huur
2.10	Studio	WTW	E-Radiatoren	huur
2.11	Studio	WTW	E-Radiatoren	huur
3.01	Appartement	MV	E-Ketel	koop
3.02	Appartement	MV	E-Ketel	koop
3.03	Studio	MV	E-Ketel	huur
3.04	Appartement	WTW	E-Ketel	koop
3.05	Appartement	WTW	E-Ketel	koop
3.06	Appartement	WTW	E-Ketel	koop
3.07	Appartement	WTW	E-Ketel	koop
3.08	Appartement	WTW	E-Ketel	koop
4.01	Penthouse	WTW	Lucht WP	koop
4.02	Penthouse	WTW	Lucht WP	koop
4.03	Penthouse	WTW	Lucht WP	koop

MV = Mechanische Ventilatie
WTW = Warmte Terug Win systeem
E-radiator = Elektrische Radiator
E-Ketel = Elektrische ketel
Lucht WP = Lucht Warmtepomp

2. Garantievoorwaarden

Op dit project is van toepassing de Woningborg Garantie- en waarborgregeling transformatie 2024 met de bijhorende algemene Voorwaarden transformatie, vastgesteld door Woningborg op 1 januari 2024. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Indien enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3. Digitaal portaal: Volg je Woning

Bouwbedrijf Boot maakt gebruik van een digitaal portaal om met kopers te communiceren. Na de aankoop van het appartement ontvangt u een inlogcode voor dit portal zodat u de verkoopstukken en koperopties in kunt zien. Via het portal kunt u uw wensen kenbaar maken, de gekozen opties worden opgemaakt, verwerkt en doorgezet naar de leveranciers en onderaannemers van Bouwbedrijf Boot. Met dit portaal wordt er een overzichtelijk dossier gevormd over afspraken, orders en dergelijke wat zowel het bouwproces, de communicatie en de kwaliteit van uw appartement ten goede komt.

4. Peil

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer gemeten achter de voordeur en achter de deur van de centrale entree van de appartementen. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald. In alle appartementen is ruimte gehouden voor een 15mm afwerklaag welke door de kopers kan worden aangebracht op dekvloeren

5. Grondwerk

De nodige grondwerken te verrichten voor funderingen & leidingen.

6. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten zijn inbegrepen in de koopsom van het grondaandeel.
Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in hittebestendig materiaal. Het rioleringssysteem wordt be -en ontlucht, is voorzien van ontstoppings-mogelijkheden en wordt aangesloten op het gemeenteriool.

7. Bestratingen, terreininventaris en groen

Bestrating, inrichting en begroeiing volgens het terreinplan.
Het terrein rondom het gebouw zal afgewerkt worden overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren en ingericht worden volgens het terreinplan. Het overige terrein wordt een openbare ruimte.
De gehele aanleg van het terrein is inbegrepen in de koopsom en wordt door de ontwikkelaar van het plan aangelegd.

8. Funderingen

De bestaande fundering wordt daar waar nodig versterkt door het aanbrengen van nieuwe palen en uitgebreid in gewapend beton conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

9. Metselwerken/ Gevelafwerking

Voor de diverse wanden worden de navolgende materialen toegepast:
- Buitengevels voorgevel; metselwerk in baksteen, voegwerk platvol geborsteld en daar waar nodig gedilateerd.
- Buitengevels achtergevel; gevelisolatie met stucwerk en voorzien van sauswerk.
- Buitengevels vierde verdieping; gevelisolatie met stucwerk en voorzien van sauswerk.
- Topgevels aangrenzend aan de naastgelegen gebouwen worden voorzien van gevelisolatie met stucwerk en voorzien van sauswerk.
- Kleur gevelstenen en voegwerk volgens keuze architect en monsterbord.
- Tussen de appartementen worden lichte woning scheidende wanden aangebracht.
- De gevels van de penthouses, alsmede enkele onderliggende appartementen worden om constructieve redenen uitgevoerd met dragende elementen.
- Alle overige niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.
- Wanden van de bergingen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

10. Vloeren

- De begane grondvloer is een bestaande betonvloer, welke op een aantal posities wordt aangepast of uitgebreid. Deze begane grond vloer wordt niet afgewerkt; de bestaande dekvloer cq. Vloerafwerking blijft in het zicht.
- De verdiepingsvloeren zijn bestaande betonvloeren, welke op een aantal posities wordt aangepast of uitgebreid. Hierop komen nieuwe zwevende dekvloeren.
- De bestaande dakvloer wordt geheel gesloopt. Op een onderliggend stalen constructie wordt een nieuwe kanaalplaatvloer gelegd. Deze wordt voorzien van een nieuwe zwevende dekvloer. De nieuwe dakvloer van de 4^{e} verdieping wordt uitgevoerd in staalplaat.
- De vloeren van de balkons aan de achtergevel worden gerealiseerd met traanplaat-beplating (of gelijkwaardig), wat ook de eindafwerking is.
- De vloeren van de balkons aan de voorzijde (Marksingel) worden uitgevoerd in staalconstructie met houten balklaag, afgewerkt met een dakbedekkingssysteem waarop betontegels op tegeldragers worden aangebracht.

- De balkonvloeren van de appartementen gelegen aan de Nieuwe Ginnekenstraat (app. 1.05 - 2.05 en 3.04) bestaan uit de bestaande betonvloer, deze worden afgewerkt met een dakbedekkingssysteem op afschotisolatie waarop betontegels op tegeldragers worden aangebracht.
- De vloeren van de dakterrassen van de penthouses worden uitgevoerd in nieuwe kanaalplaatvloeren met druklaag, afgewerkt met een dakbedekkingssysteem op afschotisolatie waarop betontegels op tegeldragers worden aangebracht.

11. Daken

- Het dak van de penthouses wordt uitgevoerd in een staalconstructie welke onder afschot wordt aangebracht voorzien van stalen dakplaten.
- De dakafwerkingspakketten op de platte daken en terrassen bestaan uit een isolatielaag en een bitumineuze dakbedekking.
- De randen worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

12. Ventilatievoorzieningen

Op pagina 2 van deze technische omschrijving is aangegeven welke studio's en appartementen worden voorzien van Mechanische Ventilatie of van een Warmte Terug Win systeem WTW). In de appartementen en studio's gelegen aan de achterzijde op de 1e, 2e en 3e verdieping wordt een MV-installatie aangebracht; in alle overige studio's, appartementen en penthouses wordt een WTW-systeem aangebracht.

Mechanische Ventilatie (MV)
Het appartement of studio is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Dit systeem zorgt voor de afvoer van gebruikte en vochtige lucht uit ruimtes zoals de keuken, badkamer en het toilet. Tegelijkertijd wordt verse buitenlucht op natuurlijke wijze aangevoerd via zelfregelende ventilatieroosters in de gevel.

De verse lucht stroomt vanuit de woon- en slaapkamers door de woning naar de ruimtes waar afzuiging plaatsvindt. Via ventilatieventielen wordt de gebruikte lucht vervolgens afgevoerd door de mechanische ventilatie-unit. Hierdoor blijft de lucht in de woning continu ververst en wordt vocht en ongewenste luchtjes effectief afgevoerd.
De ronde ventilatieventielen (kleur wit) die benodigd zijn voor de mechanische afvoer worden aangebracht in de wanden of plafonds. De posities hiervan zijn aangegeven op de verkooptekening. De gevelroosters voor de toevoer van verse lucht worden boven de beglazing aangebracht.
De mv-afzuigunit wordt in de studio's geplaatst in de technische kast en in de appartementen in de berging. De luchtverplaatsing tussen de verschillende ruimtes vindt plaats via de ruimte onder de binnendeuren.
De ventilatie is handmatig bedienbaar middels een driestandenschakelaar in de woonkamer/keuken en een driestandenschakelaar in de badkamer (zie verkooptekening voor de posities).
De afzuigkap van de keuken kan niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem. U dient er rekening mee te houden een recirculatiekap te kiezen bij uw keukenleverancier.

Warmte Terug Win systeem (WTW)
Een WTW-ventilatiesysteem zorgt continu voor de aanvoer van frisse lucht en de afvoer van vervuilde lucht. In uw woning wordt een WTW-unit aangebracht die de warmte uit de afgevoerde binnenlucht terugwint en gebruikt om de binnenkomende verse buitenlucht te verwarmen.

De verse lucht wordt via toevoerventielen ingeblazen in de woon- en slaapkamers. Tegelijkertijd wordt gebruikte en vochtige lucht via afvoerventielen afgezogen uit ruimtes zoals de keuken, badkamer en toiletten. De luchtstromen komen samen in de WTW-unit, waar de warmte uit de afgevoerde lucht wordt teruggewonnen en overgedragen aan de verse buitenlucht. Hierdoor blijft de woning goed geventileerd met minimaal warmteverlies.

Het systeem werkt bovendien CO2 gestuurd. Sensoren meten de luchtkwaliteit in de woning. Wanneer het C02 gehalte stijgt (bijvoorbeeld als er meerdere mensen aanwezig zijn), verhoogt het systeem automatisch de ventilatie. Zodra de luchtkwaliteit weer op peil is, schakelt het systeem terug naar een lager ventilatieniveau.

De posities van de toevoer- en retourroosters, alsmede de positie van de WTW-unit staat aangegeven op de verkooptekening.

De afzuigkap van de keuken kan niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem, u dient er rekening mee te houden een recirculatiekap uit te kiezen bij uw keukenleverancier.

13. Kozijnen, ramen en deuren

- De gevelkozijnen- en ramen worden van de woningen worden uitgevoerd in hout.
- De ramen en kozijnen van de commerciële ruimte worden aan de voorzijde uitgevoerd in aluminium.
- De voordeuren zijn inpandig gesitueerd en worden uitgevoerd in houten kozijnen en houten deuren. De deuren worden uitgevoerd zonder glasopening en briefplaat en worden voorzien van een deurspion.
- De bergingsdeur wordt uitgevoerd als een vlakke dichte deur in een houten kozijn, met een ventilatiesparing aan de bovenzijde.
- Kleuren conform opgave architect.
- De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden uitgevoerd in kunststof of kunststeen;
- In alle appartementen worden plaatstalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgewerkte witte opdek binnendeuren toegepast;
- Ten behoeve van voldoende overstroom is er minimaal 12mm. ruimte benodigd tussen de afgewerkte vloer en onderzijde deur.
- Kozijnen en deuren worden, daar waar het conform wet- en regelgeving noodzakelijk is, brandwerend toegepast.

14. Hang- en sluitwerk

- De buitendeuren worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en hebben gelijk-sluitende cilinders;
- De binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk, vrij- en bezetsloten op deuren badkamer en toilet, kastslot op de meterkast en loopsloten op alle overige binnendeuren.

15. Trappen balustrades en hekwerken.

- De huidige aanwezige trappen en tussenbordessen in de gemeenschappelijke ruimtes blijven gehandhaafd. Bestaande gebruikssporen zijn en blijven zichtbaar.
- De nieuwe trap van de 3e naar 4e verdieping gelegen naast de lift wordt uitgevoerd in beton.
- De noodtrap van de derde naar de vierde verdieping wordt uitgevoerd in een vurenhouten trap, welke geschilderd wordt.
- De trapgaten zijn voorzien van bestaande stalen leuningen en hekwerken op kleur. De nieuwe trappen en het bordes naar de 4e verdieping worden voorzien van nieuwe leuningen en hekwerken.
- Balkons en terrassen worden afgezet met een metalen hekwerk van stripstaal.
- Tussen de balkons en terrassen op de 4e verdieping, gelegen aan de zuidgevel (Marksingel) Komen privacy scherm bestaande uit een metalen frame met een hoogte van 1,8 m1 met daarin een niet- doorzichtige plaat.

16. Betimmeringen

Er worden geen plinten aangebracht in de appartementen en of bergingen.
De algemene ruimten worden voorzien van houten plinten.

17. Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC, standaard grijs waarvan de onderste 3 meter in verzinkt staal wordt uitgevoerd.

18. Vloer -, wand – en plafondafwerking

Vloerafwerking

- De niet betegelde vloeren in de woning worden afgewerkt met een zwevende cementdekvloer.
- Toiletten en badkamers worden voorzien van vloertegels.
- Ter plaatse van de douche wordt het tegelwerk op afschot naar het afvoerpunt toe gesmeerd.
- Vloerafwerking bergingen begane grond als bestaand, daar waar nodige worden de grootste sparingen hersteld met zandcement, er wordt geen egalisatie laag aangebracht. Bestaande gebruikssporen blijven zichtbaar.
- Vloerafwerking hoofdentree in PVC, afwerking houten plint.
- Vloerafwerking gangzones in PVC, afwerking houten plint.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met een door de bewoner aan te brengen vloerafwerking
Van maximaal 15mm. Er wordt hierbij rekening gehouden met de benodigde ventilatie die onder de binnendeuren plaatsvindt.

Wandafwerking

- De badkamers worden voorzien van wandtegels tot een hoogte van 1.50 m, met uitzondering van de douchehoek; deze wordt betegeld tot plafond. Boven de 1.50 m worden de wanden behangklaar afgewerkt. Bovenzijde tegelwerk, bij hoogte tegels 1.50 m, wordt niet afgewerkt met een hoekprofiel (bovenkant tegel blijft in het zicht).
- De toiletten worden voorzien van wandtegels tot een hoogte van ca 1.20 m. Het plateau van het inbouwreservoir wordt ook voorzien van tegelwerk. Boven de 1.20m worden de wanden behangklaar afgewerkt. Bovenzijde tegelwerk (+1.20 m) wordt niet afgewerkt met een hoekprofiel.
- De niet betegelde wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt.
- Bestaande betonnen kolommen in badkamer en toiletten worden behangklaar opgeleverd.
- De overige bestaande betonkolommen worden niet afgewerkt.
- Bergingswanden worden opgebouwd uit lichte scheidingswanden zonder afwerking. De binnen gevels zijn opgebouwd uit geïsoleerde elementen zonder afwerking
- Nieuwe wanden van de algemene ruimten worden voorzien van scanbehang en sauswerk

Plafondafwerking

- De onderkant van de bestaande betonvloeren blijven onbehandeld (mits niet anders aangegeven op de plattegronden). Gebruikerssporen en oneffenheden blijven zichtbaar. Bestaande sparingen worden gedicht.
- Verlaagde plafonds (welke met regelmaat voorkomen), worden uitgevoerd in gipsplaat en behangklaar afgewerkt (klasse B).
- In de badkamer, toilet en entreehal van de woningen wordt een verlaagd plafond aangebracht.
- Op de 1e, 2^{e} en 3e verdieping komt het bij de meeste appartementen voor dat ook in de keuken, al dan niet gedeeltelijk, een plaatselijk verlaagd plafond wordt aangebracht.
- In appartement 3.02 wordt in het gehele appartement een verlaagd plafond aangebracht.
- In de penthouses wordt in het gehele appartement een verlaagd plafond aangebracht.
- Verlaagde plafonds zijn op de verkooptekening van het appartement geruit aangeduid.
- In de centrale verkeersgebieden op de begane grond, de verdiepingen en trappenhuizen wordt een systeemplafond aangebracht.
- Als gevolg van de bestaande en nieuw aan te brengen constructie in het gebouw zijn de plafonds in de appartementen niet overal vlak en doorgaand. Constructieve onderdelen, waaronder staalconstructies en koppen van betonkolommen, kunnen plaatselijk onder het plafondvlak uitsteken. Hierdoor ontstaan plaatselijk hoogteverschillen, onderbrekingen en verspringingen in het plafondbeeld. Deze constructieve onderdelen blijven zichtbaar en worden afgetimmerd (niet geschilderd). De posities hiervan zijn zoveel mogelijk op de verkooptekening aangegeven.

19. Tegelwerk

Vloertegels

De vloeren van de toiletten en badkamers worden betegeld met vloertegels en voorzien van voegwerk. Voor de aankoop van vloertegels is een stelpost opgenomen van € 30,00 per m2 inclusief BTW opgenomen. De tegels worden gelijmd en het loondeel is gebaseerd op tegels met een grootte van maximaal 45x45cm, recht verwerkt en in 1 kleur.

Wandtegels

Voor de aankoop van wandtegels is een stelpost van € 30,00 per m2 inclusief BTW opgenomen. De tegels worden gelijmd en het loondeel is gebaseerd op tegels met een grootte van maximaal 25x33cm, recht verwerkt en in 1 kleur. De voegen van de wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

20. Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden, waar mogelijk, aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken type Bianco C (of gelijkwaardig) toegepast. Aan de buitenzijde worden aluminium waterslagen toegepast.

21. Keukeninrichting

De koopappartementen worden niet voorzien van een keukeninrichting.
Wateraansluitingen, afvoer riolering, elektravoorzieningen en afzuigpunten ten behoeve van de mechanische ventilatie worden volgens tekening aangebracht.
Kranen en vaatwasser dienen door uw keukenleverancier geleverd en aangebracht te worden op de aangeboden afgedopte waterleidingen.
De op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen. De maatvoering is indicatief. Bij het ontwerp van de keuken moet worden uitgegaan van een recirculatiekap.

De voedingen en aansluitpunten worden afgedopt opgeleverd. De keuken kan direct na oplevering geplaatst worden. Gewijzigde aansluitpunten en leidingverloop ten opzichte van de standaard keukeninrichting wordt als kopers meer- en minderwerk met de aannemer verrekend.

Uw woning wordt gasloos gerealiseerd, hierdoor dient de keuken te worden voorzien van een kookplaat met elektrische aansluiting.

22. Beglazing en schilderwerk

Beglazing
Alle buitenkozijnen, -ramen en –deuren worden voorzien van isolatieglas (HR++).
Door de verschillende dikten van HR++ beglazing kan onderling kleurverschil in de beglazing optreden.

Schilderwerk
Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

23. Waterinstallaties

In de watermeterkast op de begane grond nabij de hoofdentree komt een centrale aansluiting voor het hele gebouw op het waternet. Daar wordt een drukverhogingsinstallatie geplaatst waarvandaan het waterleidingnet verdeeld wordt naar de meterkasten van de appartementen.

De koud waterleiding t.b.v. het appartement wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De volgende tappunten worden aangesloten, voor zover op in het appartement aanwezig:
- 1x koud water wasmachine
- 1x koud water vaatwasser
- 1x koud en warm water keukenkraan
- 1x koud en warm water douche
- 1x koud en warm water wastafel
- 1x koud water toilet + fontein
- 1x warmwatertoestel

Voor de opwekking van warm tapwater worden per woontype de volgende installaties aangebracht;

Studio's	:	verticale elektrische boiler van 100 liter
Appartementen	:	verticaal voorraadvat van 200 liter gecombineerd met een elektrische ketel
Penthouses	:	200 liter voorraadvat gecombineerd met lucht/water warmtepomp

Alle sanitaire toestellen zijn met hoekstopkranen of een afsluitbare koppeling individueel afsluitbaar.

Bij het ontwerp van de waterinstallatie wordt rekening gehouden met het voorkomen van legionellabesmetting. Hierbij kan men denken aan het voorkomen van het opwarmen van de koud tap waterleidingen en het realiseren van een voldoende hoge temperatuur van het warm tapwater. Ook alle afsluitende elementen zoals kranen e.d. worden met keramische kleppen uitgevoerd .

Alle doorvoeren door brandwerende constructies worden brandwerend afgedicht en afgewerkt door middel van brandmanchetten rondom leidingen. De leidingdoorvoeren door verticale brandscheidingen worden tweezijdig voorzien van brandmanchetten en brandwerende afwerking.

24. Sanitair

Het onderstaande sanitair wordt geleverd en aangebracht.
De sanitaire toestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

<u>Toiletcombinatie alle appartementen:</u>
- Hangtoilet Villeroy en Boch type Saval wit
- Toiletzitting Pressalit Soft-Close wit
- Inclusief ophangsysteem en duwplaat 2-toets

<u>Fonteincombinatie alle appartementen;</u>
- Fontein Villeroy en Boch type Saval pro 40cm wit
- Inclusief potsifon en koudwaterkraan

Enkele Wastafelcombinatie alle appartementen;
- Wastafel Villeroy en Bocht type Saval Pro 60x45,5 cm. Wit
- 1-greepmenkraan nobili ABC met coldstart
- Potsifon

Wastafelcombinatie dubbel; alleen bij penthouses;
- Dubbele wastafel Geberit Icon 120x48,5
- 2 st. 1-greepsmengkraan Nobili ABC met coldstart
- Potsifon

Douchecombinatie; Studio en appartementen;
- Douchethermostaat Nobili Tyko chroom
- Doucheset Fito Clic 3-jet incl. zeepschaal
- Doucheput Viega Kerdi met opzetstuk en rooster 15x15cm.
- Let op; geen douchescherm

Douchecombinatie penthouses;
- Douchethermostaat Nobili Tyko chroom
- Doucheset Fito Clic 3-jet incl. zeepschaal
- Douchegoot Carrodrain Twiggi 80-110cm.

Let op; doucheschermen, spiegels, sanitaire accessoires en planchetten zijn niet opgenomen.

Overige sanitaire voorzieningen:
- een tapkraan t.b.v. de wasmachine
- een tapkraan t.b.v. de vaatwasser in de keuken.

25. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast in de entreehal en verdeeld over voldoende groepen, volgens veiligheidsvoorschriften nutsbedrijven en het normblad NEN 1010.
In de algemene meterkast worden alle algemene voorzieningen en ruimten aangesloten.

Voor de posities van de elektrische aansluitpunten per appartement verwijzen wij u naar de verkooptekening. Let op; U kunt geen rechten ontlenen aan het aantal, de plaats en de afmeting van de elektrapunten zoals aangegeven op de tekening. Indien de voorschriften anders eisen zullen deze worden aangepast zonder enige vorm van verrekening.

De schakel- en wandcontactdozen worden uitgevoerd in het merk Bush-Jaeger reinwit en hebben een netto-inbouwdiepte van 50mm.
Wandcontactdozen worden aangebracht op 30 cm boven de vloer. Schakelaars worden aangebracht op 150 cm boven de vloer. Gecombineerde schakelaar/wandcontactdozen worden aangebracht op 105 cm boven de vloer.

De leidingen in het appartement worden zoveel als mogelijk weggewerkt en er wordt inbouwmateriaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, berging/technische ruimte en in de ruimten waar het niet mogelijk is om een inbouwinstallatie te voorzien. Zo zullen de lichtpunten in de verblijfsruimten als opbouwinstallatie aangebracht worden.

In de technische ruimte of badkamer worden de volgende elektrische aansluitpunten voor de wasmachine en/of wasdroger geplaatst;
- De studio's worden voorzien van één wandcontactdoos op aparte groep voor de wasmachine
- De appartementen en penthouses worden voorzien van één wandcontactdoos op aparte groep voor de wasmachine en één wandcontactdoos op aparte groep voor de droger.

Niet bedrade (loze) leidingen in het appartement alsmede het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een witte afdekplaat (blindplaat). In loze aansluitingen is een controledraad opgenomen. Deze controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad voor bekabeling.

Centrale voorzieningen
Ten behoeve van elke woning is in het ontwerp voorzien in een separate berging. Iedere berging wordt voorzien van een lichtpunt (excl. armatuur) geschakeld op een losse schakelaar. De bergingen worden aangesloten op de algemene meterkast.

Ten behoeve van de parkeerplaatsen zullen er 3 loze mantelbuis aangebracht worden met een diameter van 50mm om in de toekomst laadvoorzieningen aan te brengen.

De winkelruimte wordt casco opgeleverd.

Rookmelders
De appartementen worden voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform de vereiste voorschriften. Deze rookmelders bevatten tevens een ingebouwde nood accu. De rookmelders zullen de vrijloopdeurdrangers van de voordeuren aansturen.

Video- / intercomsysteem
De toegang naar het woongebouw vindt plaats door middel van een algemene hoofdtoegangsdeur welke toegang geeft tot de centrale entreehal. Deze hoofdtoegangsdeur is vanuit het privé gedeelte te openen.

Nabij de algemene hoofdtoegangsdeur wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee contact kan worden gelegd met de belinstallatie in het appartement. De hoofdpost is voorzien van een camera en toetsen, al dan niet alfanumeriek.

In het appartement wordt in de woonkamer een binnen toestel geplaatst waarbij middels een toets op het toestel de centrale hoofdtoegangsdeur ontgrendeld kan worden zodat bezoekers toegang krijgen tot het appartementencomplex. Bij de eigen woningtoegangsdeur is een beldrukker voorzien welke gekoppeld zit aan het binnen toestel. Op het moment dat bezoekers voor de eigen woningtoegangsdeur staan zal op het binnen toestel een afwijkend akoestisch signaal klinken.

PV-installatie
Op het hoge dak worden zonnepanelen gelegd. Per appartement worden 2 PV panelen toegekend. 10st. PV-panelen worden verdeeld tussen de commerciële ruimte en de algemene meterkast van het appartementencomplex (ten gunste van de VVE), de exacte verdeling wordt in een later stadium bekend.

Noodverlichting
In verband met veilig vluchten zullen er pictogramarmaturen aangebracht worden. Deze staan op tekening aangegeven. De armaturen zullen beschikken over een accu.

Liftinstallatie
Er wordt een liftinstallatie aangebracht. De laagste stopplaats van de lift is op het niveau van de begane grond en de bovenste stopplaats is op de hoogst bereikbare verdieping van de betreffende lift. Dit is op tekening aangegeven.

26. Verwarmingsinstallatie

Verwarmingsinstallatie in de studio's:
De studio wordt voorzien van elektrische radiatoren. In de badkamer wordt een verticale radiator aangebracht.

Verwarmingsinstallatie in de appartementen:
Een appartement wordt voorzien van een elektrische ketel die voorziet in warmte voor de vloerverwarming (45-35°C) en de voorraad warmtapwater (200l).
Het appartement wordt geheel voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming.

Positie verdeler vloerverwarming conform de verkoopplattegronden.
De installatie wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer en een naregeling in de slaapkamers. In de badkamer wordt een elektrische verticale radiator aangebracht.

Verwarmingsinstallatie in de penthouses:
Het penthouse wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp. Deze warmtepomp wordt uitgevoerd als combitoestel met een geïntegreerde boiler t.b.v. warmtapwater (200liter).
De binnenunit van de warmtepomp wordt geplaatst in de berging, de buitenunit wordt geplaatst op het dak van het appartementengebouw.

Het penthouse wordt geheel voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming(45-35°C).
Positie verdeler volgens de verkoopplattegronden. De installatie wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer en een naregeling in de slaapkamers.

De warmtepomp van het penthouses is naast verwarmen ook geschikt om mee te koelen. Dit is instelbaar via de thermostaat in de woonkamer. In de badkamer wordt een elektrische verticale radiator aangebracht.

Bij de vloerafwerkingskeuzes dient u rekening te houden met de isolatie-eigenschappen van het gekozen materiaal daar deze de warmteafgifte van de vloerverwarmingsinstallatie en het koelend vermogen kan verstoren. De maximale Rc- waarde voor de vloerafwerking waarmee rekening gehouden wordt in de berekeningen is 0,10 m^2K/W.

27. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het glas, sanitair en het tegelwerk wordt schoon opgeleverd.

28. Wijzigingen tijdens de bouw

Tijdens de uitvoering van de bouw kan het om praktische of esthetische redenen, dan wel wegens nadere eisen van overheidswege, noodzakelijk zijn om een wijziging in constructie en/ of materiaal aan te brengen. De verkoper/aannemer behoudt zich het recht voor om hiertoe over te gaan voor zover sprake is van gelijkwaardige kwaliteit, zonder hiervoor aansprakelijk te kunnen worden gesteld.
Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/ of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

29. Diversen

De kosten voor het gebruik van water en elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. Voor merknamen te lezen: “of gelijkwaardig”. De aansluitkosten voor ZIGGO en KPN zijn voor rekening van de koper.

Krimpscheuren
Bij de bouw van de appartementen worden veel verschillende materialen gebruikt, op de aansluitingen waar verschillende materialen tegen elkaar komen kunnen krimpscheuren ontstaan.
Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van uw woning, herstel hiervan wordt niet onder garantie uitgevoerd.

Algemene ruimtes
De algemene ruimtes worden afgewerkt volgens de onderstaande beschrijvingen. Bij oplevering worden deze ruimtes overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren. Tot de algemene ruimtes behoren de volgende ruimtes en onderdelen;
- Gevels, inclusief de balustrades
- Daken, exclusief de bestratingen voor de buitenruimtes van de appartementen.
- Trappenhuizen en lift

Buitenruimte zoals op tekening aangegeven:
- Verbindingsgangen
- Technische ruimte

Alles achter de voordeuren van de appartementen en de bergingen behoort niet tot de gemeenschappelijke delen van de Vereniging van Eigenaren.