

*Technische omschrijving  
3 loft-appartementen  
te Breda*

Bouwnummers 176, 177 en 178



Gentapand Breda



***T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g***  
***3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n***  
***t e   B r e d a***

**Een ontwikkeling van**  
V.O.F. Tuinen van Genta  
Stadsplateau 14  
3521 AZ Utrecht  
Tel.nr. 088 - 010 57 00

**Architect**  
Inbo Rotterdam  
Goudsesingel 202  
3011 KD Rotterdam  
Tel.nr. 010 - 496 19 00  
[www.inbo.com/nl](http://www.inbo.com/nl)

**Realisatie**  
Hazenberg Bouw B.V.  
Molenstraat 2  
5262 ED Vught  
Tel.nr. 073 – 658 05 80  
[info@hazenberg.nl](mailto:info@hazenberg.nl)  
[www.hazenberg.nl](http://www.hazenberg.nl)

**Inlichtingen en verkoop**  
Van de Water  
Keizerstraat 91-93  
4811 HL Breda  
Tel.nr. 076 – 524 24 00  
[nieuwbouw@vandewatergroep.nl](mailto:nieuwbouw@vandewatergroep.nl)  
[www.vandewatergroep.nl](http://www.vandewatergroep.nl)

***T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g***  
***3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n***  
***t e   B r e d a***

## **Inhoudsopgave**

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE .....	4
1    INLEIDING .....	4
2    ALGEMENE INFORMATIE .....	4
3    BOUWPLAN .....	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	11
1    MATEN EN PEIL.....	11
2    GRONDWERK .....	11
3    BESTRATING.....	12
4    TERREINRICHTING / GROENVOORZIENING.....	12
5    FUNDERING EN VLOEREN .....	12
6    GEVELS EN WANDEN .....	13
7    DAKEN.....	13
8    KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN .....	14
9    HANG- EN SLUITWERK .....	14
10    BEGLAZING .....	15
11    SCHILDERWERK.....	15
12    AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS .....	15
13    TEGELWERK, KUNSTSTEEN EN NATUURSTEEN.....	15
14    VLOERAFWERKING .....	16
15    TRAPPEN, BORDESSEN EN BALKONS .....	16
16    AFTIMMERWERK .....	16
17    KEUKEN.....	17
18    VENTILATIE .....	17
19    WATER .....	18
20    VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE .....	18
21    GASINSTALLATIE .....	19
22    SANITAIR.....	19
23    ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	20
24    ROOKMELDER.....	21
25    BELINSTALLATIE .....	21
26    TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN .....	21
27    GLAS- EN GEVELREINIGINGSINSTALLATIE.....	21
28    METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN .....	22
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....	23
TOT SLOT .....	26

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

## **ALGEMENE PROJECTINFORMATIE**

### **1   INLEIDING**

Deze technische omschrijving bevat informatie over de loft-appartementen en de bijbehorende algemene ruimten. Het is mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is voor uw woning. De 3 loft-appartementen zijn een onderdeel binnen het project transformatie en renovatie Gentapand. Het andere onderdeel binnen het project zijn 4 stadswoningen (verkocht met een appartementsrecht).

### **2   ALGEMENE INFORMATIE**

Als u een nieuwe woning koopt, komt er veel op u af. Hieronder hebben wij de belangrijkste informatie voor u op een rij gezet en geven wij antwoord op veel voorkomende vragen.

Deze algemene informatie en technische omschrijving behoren bij de aannemingsovereenkomst en vormen samen met de verkooptekening van de woning het contractstuk van de aankoop.

### **3   BOUWPLAN**

Het project transformatie en renovatie Gentapand is gelegen achter de Hoge Steenweg en maakt onderdeel uit van het plan Tuinen van Genta in Breda. Het totale plan op de locatie bestaat uit 4 stadswoningen en 3 loft-appartementen en een gezamenlijke binnentuin. De 3 loft-appartementen zijn gelegen achter de stadswoningen aan de Hoge Steenweg. Van de bestaande panden zullen alleen de monumentale gevel aan de Hoge Steenweg en de Noord- en Oostgevel van het Gentapand behouden blijven. Achter deze gevels worden loft-appartementen en stadswoningen gerealiseerd. In de gemeenschappelijke binnentuin is een gezamenlijke fietsenstalling opgenomen, deze is vanuit het achtergelegen terrein via een poort bereikbaar.

### **DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Na uw besluit om een appartement in het Gentapand te kopen, gaat u voor de aankoop van uw woning bij de makelaar de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst gaat u aan met V.O.F. Tuinen van Genta en de aannemingsovereenkomst gaat u aan met Hazenberg Bouw B.V. (hierna te noemen Hazenberg). De overeenkomst wordt conform het model van het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de bouwer worden vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat aan u geleverd moet worden, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale grond- en aanneemsom, terwijl wij door medeondertekening van Tuinen van Genta VOF en Hazenberg ons verplichten tot levering van de grond en tot de bouw en levering van de woning.

### **BEDENKTIJD**

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten aan de koper heeft u het recht de koop- en aannemingsovereenkomst te ontbinden.

### **SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

De woningen die wij verkopen, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) Garantie- en waarborgregeling 2020.

### **Wat betekent de Garantie- en waarborgregeling voor u?**

Als u een huis met SWK-garantie koopt, betekent dit voor u onder meer het volgende:

- Gaat Hazenberg tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt SWK u een financiële schadeloosstelling.

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

- Hazenberg garandeert de kwaliteit van de woning zoals omschreven in de brochure SWK garantie- en waarborgregeling 2020. SWK waarborgt de garantieverplichting van Hazenberg, anders gezegd: als Hazenberg niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en Hazenberg. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en Hazenberg evenwichtig vastgelegd.
- De model aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en Hazenberg mochten ontstaan over de kwaliteit van het appartement, dan kan SWK hierin bemiddelen.

**Let op: het SWK-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

#### **Wat valt beperkt of niet onder de SWK-garantie?**

Onderdelen die niet door of via Hazenberg worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

#### **Uitsluitingen van garantie**

Het appartement wordt zonder keukeninrichting verkocht, de betreffende inrichting is dan ook uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten het appartement, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde afscheidingen die met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

#### **Voorrang SWK-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

#### **VRIJ OP NAAM**

Het appartement wordt 'Vrij Op Naam' (VON) aan u verkocht. Dat betekent dat in de grond- en aanneemsom zowel de bouw- en grondkosten zijn begrepen, als alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, B.T.W., kadastrale inmeting, de kosten voor het aanleggen van water- riool- en elektraleidingen en de kosten SWK. Een totale prijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met financieringen en rente tijdens de bouw, en exclusief de door u aan te vragen aansluitingen van data, telefoon en/of glasvezel, gemeentelijke heffingen, meer-/minderwerken en het op naam zetten van verbruiksmeters van NUTS-aansluitingen na de oplevering.

#### **HYPOTHEEK EN BIJKOMENDE KOSTEN**

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van u. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

#### **PRIJSSTIJGINGEN**

De hiervoor omschreven totale koopsom in uw koop- en aannemingsovereenkomst staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Hazenberg.

# *T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g*

## *3 l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e B r e d a*

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog 'opschortende voorwaarden' zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen, nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken bij een showroom), zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, en om dat feit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

#### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht gebeurt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst staat op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven dat u op de leveringsdatum verschuldigd bent. Dit bedrag moet u tijdig, eventueel via uw geldverstrekker, aan de notaris overmaken. Het hypotheekbedrag dat bij uw geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de termijnen die vanaf de leveringsdatum nog verschuldigd zijn. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel ontbrekende bedrag worden aangevuld uit eigen middelen.

#### **BETALINGEN**

Zodra de bouw is gestart, ontvangt u termijnfacturen. De termijn 'grondkosten' bent u verschuldigd zoals die vermeld staat in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn 'grondkosten' als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Indien u beschikt over 'eigen geld' kunt u hiermee de termijn 'grondkosten' en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van uitstelrente. Nadat de leveringsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u een kopie van de termijnfacturen - voorzien van uw handtekening -, die daarna verschijnen door naar uw geldverstrekker, zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen. Vanaf het passeren van de hypotheekakte betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag minus de eventueel te ontvangen rente over het bedrag dat nog in depot staat.

#### **BELASTINGVOORDEEL**

Alle kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten inzake hypotheek.

#### **VERZEKERING**

Tijdens de bouw zijn door Hazenberg alle appartementen binnen het project verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering moet u zelf zorgen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

#### **BOUWBESLUIT**

Uw appartement wordt gerealiseerd conform de op 1 januari 2022 geldende eisen en regelingen van het bouwbesluit 2012 uitgaande van de regels van het niveau verbouw (hierbij wordt gesteld dat mag worden volstaan met het 'rechtens verkregen niveau'). Daar waar geen verbouw eisen zijn geformuleerd wordt uitgegaan van het niveau bestaande bouw.

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in het appartement anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke.

# *T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g*

## *3 l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e B r e d a*

Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement aangeduid, afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken.

#### **Benaming op tekening**

Woonkamer / keuken / slaapkamer  
Hal / overloop/ trap  
Inpandige berging / kast / zolder  
Toilet of wc  
Badkamer

#### **Benaming volgens Bouwbesluit**

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Overige gebruiksruimte  
Toiletruimte  
Badruimte

#### **BOUWNUMMERS EN SITUATIESCHETS**

De nummers van de appartementen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering bekendgemaakt.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Bij oplevering van uw appartement kan het zo zijn, dat de woonomgeving nog niet klaar is. Enige hinder van bouwstraat en woonverkeer kan zich dan ook voordoen. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

#### **OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN**

Het appartement wordt 'bezemschoon opgeleverd'. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden gewassen zodat een juiste inspectie kan plaatsvinden bij oplevering.

#### **DUURZAAM BOUWEN**

Duurzaam bouwen wil zeggen dat we tijdens het ontwerpen en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Daarbij zijn de voornaamste doelen het beperken en optimaal scheiden van afval; het gebruiken van hoogwaardige materialen die tijdens de productie en het gebruik het milieu minder schaden (en bij voorkeur daarna kunnen worden hergebruikt).

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast besteden wij veel aandacht aan de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners. Dit betekent onder meer dat iedereen op de bouwplaats een helm en/of beschermende kleding draagt, dat we waar nodig veiligheidsvoorzieningen plaatsen.

#### **VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING**

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') zijn wij tijdens de uitvoering (= de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die op het bouwterrein is.

Dit betekent dat wij als uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk zijn voor letsel aan personen op het bouwterrein. Wij laten daarom alleen ter zake kundig personeel van ons bedrijf of van onze onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van ons als uitvoerend bouwbedrijf.

In het verlengde daarvan en in het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf en onze onderaannemers mag u het bouwterrein niet vrijelijk betreden, en kunnen we uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet toestaan. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstig appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, organiseren wij kijkdagen. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van (nieuws)brieven maken wij de data van deze kijkdagen aan u bekend.

# *T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g*

## *3 l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e B r e d a*

#### **WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN**

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. (Zie voorgaande punt)

#### **OPLEVERING EN SLEUTELOVERHANDIGING**

Als het appartement bijna klaar is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de 'voorschouw' uw appartement te inspecteren voor oplevering. Spoedig na deze voorschouw maken wij de datum van oplevering aan u bekend. Bij de oplevering ontvangt u van onze kopersbegeleider aanvullende kopersinformatie met daarin onder andere: adresgegevens, revisiebescheiden en ons boekje 'Woonwijzer'. In 'Woonwijzer' geven we u adviezen over het gebruik en onderhoud van de in uw appartement aanwezige installaties en de gebruikte materialen. Tijdens de oplevering wordt het appartement definitief aan u overgedragen. Hierbij leggen we samen met u en – indien u dit wenst – een deskundige van Vereniging Eigen Huis eventuele onvolkomenheden schriftelijk vast en verhelpen we deze punten waar mogelijk direct. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis zijn voor uw rekening.

Wij zorgen ervoor dat onvolkomenheden die we tijdens de oplevering geconstateerd hebben en schriftelijk vastgelegd zijn in principe binnen 3 werkweken hersteld en/of uitgevoerd tenzij het een nalevering van materiaal betreft tot een maximum van 3 maanden. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag vóór oplevering moeten alle openstaande facturen inclusief het meerwerk op onze rekening zijn bijgeschreven. Als u hier niet aan heeft voldaan, zal het appartement wel worden opgeleverd, maar kunnen we u de sleutel van uw appartement niet afgeven.

#### **5% REGELING**

Wij zullen, in het kader van de 5% regeling, voor uw appartement een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van uw appartement. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

#### **OPLEVERINGSVOLGORDE**

Het bouwplan van uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individueel appartement wellicht niet altijd continu zal verlopen. U kunt om die reden geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen en appartementen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Via nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan en de voortgang van het project.

#### **ONDERHOUDSPERIODE**

In de zes maanden na oplevering kunt u het ons schriftelijk melden als er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Als al deze gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, hebben wij aan onze verplichtingen voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken'. Zo verwerken we bij de bouw van uw appartement diverse materialen, in diverse afmetingen. Deze materialen kunnen onderhevig zijn aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw appartement kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen optreden. Deze krimp zal na verloop van tijd ophouden. De genoemde scheurtjes doen géén afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door Hazenberg op te leveren of al opgeleverde product.

#### **ADRESWIJZIGING**

Als u tussentijds gaat verhuizen, vragen wij u om ons tijdig een adreswijziging te sturen. Alleen dan kunnen wij garanderen dat u alle belangrijke informatie ontvangt.



# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

#### **KOPERSKEUZES**

Eén van de voordelen van een nieuwbouwwoning is de mogelijkheid om het appartement naar uw eigen wensen en behoeften te vormen. Vanzelfsprekend proberen wij u daarbij zo goed mogelijk van dienst te zijn. Daarom bieden we u de keuze voor een aantal mogelijkheden; de zogenaamde koperskeuzes. Voor dit project zijn uw keuzeopties terug te vinden in de optielijst in uw kopersdocumentatie. De meer- en minderwerken zijn uiteraard facultatief. Voor het geval u dat wel wenst, informeren wij u over het tijdstip waarop uw opdracht voor het verwerken van wijzigingen bij ons bekend moet zijn, om in de bouwstroom te kunnen worden meegenomen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan de geldende eisen conform o.a. het bouwbesluit en de NEN-normen. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen kunnen mogelijk niet al uw wensen worden gerealiseerd.

Om uw garanties te waarborgen, kunt u uw meerwerkopdrachten alleen met ons regelen. De procedure voor het opdragen van de koperskeuzes is terug te lezen in het document 'koperskeuzetraject meer- en minderwerk' dat u kunt vinden in de kopersdocumentatie.

#### **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

- Alle wijzigingen in opdracht van Hazenberg en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.
- Deze algemene informatie en technische omschrijving zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, gemeente, nutsbedrijven en de overige adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een appartement vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen bij de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Indien er wijzigingen optreden nadat u het appartement heeft gekocht, zult u vanuit Hazenberg een separaat erratum ontvangen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Hazenberg is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement.
- Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen ingeschreven maten zijn 'circa' maten en eventuele maatverschillen zijn derhalve niet verrekenbaar.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- De verkoopbrochure is met de grootste zorg opgemaakt om belangstellenden een goede indruk van de aangeboden appartementen te geven. Deze vormt echter geen contractstuk en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

#### **VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)**

Als eigenaar van een appartement en parkeerplaats bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

De wet eist dat de VvE tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de VvE. Het bestuur van de vereniging of de VvE neemt alle beslissingen over het

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er uiteraard nog andere zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering wordt overgelaten.

#### **HET APPARTEMENTSRECHT**

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan de fietsenstalling en de gezamenlijke binnentuin.

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

#### **Politiekeurmerk Veilig Wonen®**

Het appartement is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Er wordt echter geen certificaat verstrekt.

#### **Veiligheidsbeglazing in gebouwen**

De NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen in sommige gevallen. In het project is derhalve beglazing conform NEN 3569 niet opgenomen en het Bouwbesluit biedt voldoende veiligheid daar waar het dit toelaat.

#### **Inhuizen bouwnummers 177 en 178**

De toekomstige bewoners van bouwnummers 177 en 178 moeten zich bewust zijn dat het inhuizen van groot meubilair niet geheel zonder problemen zal verlopen. De toegangen beperken zich tot enkele deuren (balkon en overloop) en de omloop naar boven via de omklede spiltrap.

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

In deze technische omschrijving leest u hoe wij uw appartement en de algemene ruimten van de gemeenschappelijke zaken afwerken en opleveren.

### **1   MATEN EN PEIL**

#### **Maten en maatvoering**

Alle genoemde maten op de verkooptekeningen zijn "circa-maten". Deze kunnen zowel positief als negatief afwijken van de werkelijke maten bij oplevering. Afwijkingen geven geen der partijen recht tot verrekening in zowel positieve als negatieve zin. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden, zoals bijvoorbeeld leveranciers van vloerafwerking of raambekleding. Deze maten dienen in het werk ingemeten te worden.

Aangezien het een transformatie betreft van een voormalig bedrijfs/fabriekspand naar appartementen zijn wij genoodzaakt de contouren van de bestaande bouw te volgen. Ondanks dat het gebouw is ingemeten kan de maatvoering iets afwijken van de koperstekeningen en is het mogelijk dat de hoeken niet geheel haaks zijn.

#### **Peil van het gebouw**

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het onderste appartement. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Breda.

### **2   GRONDWERK**

#### **Grondwerken**

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein en zo nodig afgevoerd.

Ter plaatse van de entree van het appartement (begane grond) zal de bestrating worden aangelegd tot 2 cm beneden peil. De grond van de tuin sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop.

#### **Rioleringswerken**

De riolering van het complex worden uitgevoerd als een gescheiden rioleringssysteem. Dat houdt in dat het vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeente riool. Het rioleringssysteem, voorzien van de benodigde hulpstukken wordt uitgevoerd in pvc met hergebruikgarantie. De hemelwaterriolering lost op een nieuw aan te leggen terreinriolering.

De riolering van de diverse lozingstoestellen in de woningen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en voorzien van de nodige stankafsluiters. De huisinstallatie is aangesloten op verticale verzamelleidingen. Standleidingen worden bovendaks belucht.

In de overige bestrating (zoals paden en terrassen) rond het woongebouw zijn straatkolken opgenomen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering. Deze riolering is aangesloten op het openbare riool.

De rioleringsleidingen binnen de erfgrens (dus tot de openbare weg) worden eigendom van de Vereniging van Eigenaars. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsysteem maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst.

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**3 l o f t - a p p a r t e m e n t e n**  
**t e B r e d a**

### **3 BESTRATING**

De bestrating van het terras en het gemeenschappelijk binnenterrein is aangegeven op de situatietekening. Deze bestrating van de terrassen is voorzien van een standaard grijze betontegel met een afmeting van 30 x 30 cm. De overige bestrating in de binnentuin en in de fietsenberging wordt uitgevoerd middels beton klinkers.

Overig straatwerk is niet van toepassing.

### **4 TERREININRICHTING / GROENVOORZIENING**

#### **Terreininventaris**

De terreininventaris van de gezamenlijke binnentuin maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. De plaats van de tuinmuur, gezamenlijke fietsenstalling en plantenbakken is op tekening aangegeven. De binnentuin inrichting is indicatief ingetekend op de verkooptekeningen.

De gemeenschappelijke binnentuin afgeschermd door een gemetselde tuinmuur met poort, wordt ingericht met groenvoorzieningen en een gezamenlijke fietsenstalling. Op de situatietekeningen zijn vakken ingetekend welke worden voorzien van zaaigras en bomen.

Bij de hoofdentree, conform de situatietekening, wordt een overdekte plaatsingsmogelijkheid voor 34 fietsen (17 boven en 17 onder) gerealiseerd bestaande uit een stalen frame met sedum dak. Het staal dat hiervoor gebruikt wordt komt uit het Gentapand en mag niet worden verwijderd.

In de binnentuin komen, daar waar op verkooptekening aangegeven, plantenbakken als terrasafdeling bij de woningen. De bakken worden uitgevoerd in cortenstaal, afm. [b x h x l] 50 x 80 x 200 cm. Deze worden uitsluitend voorzien van teelaarde.

Deze voorzieningen zullen door de mede-eigenaars worden onderhouden en in stand worden gehouden. Deze binnentuin is toegankelijk voor alle bewoners van de woningen en appartementen gelegen in het complex.

De buitenruimte met uitzondering van de balkons en erfafscheidingen, als plantenbakken, vallen buiten de garantie van SWK.

Rond om het complex legt de gemeente Breda verharding en inrichtingselementen aan en plaatst waar nodig lantaarnpalen en bomen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan afbeeldingen en tekeningen waar deze ter indicatie zijn aangegeven

#### **Techniekkast**

In de gezamenlijke binnentuin is een installatiekast voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze kast wordt afgesloten en is niet toegankelijk voor bewoners, wel voor de beheerder VvE en/of Nuts. Aan de buitenzijde van de kast is een watertappunt opgenomen.

### **5 FUNDERING EN VLOEREN**

#### **Fundering**

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken is bepaald dat de nieuw in te vullen bouwdelen gefundeerd worden op een paalfundering. De bestaande gevels van het Gentapand behouden hun originele fundering, onafhankelijk van de nieuw te realiseren fundering. Bij het maken van de fundering wordt uitgegaan van een systeem dat de naastgelegen bebouwing niet beschadigt. De funderingsbalken worden uitgevoerd van in het werk gestort beton. Eén en ander volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Voor de installaties en dienstleidingen van nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren en sparingen aangebracht.

#### **Vloeren van het complex**

De geïsoleerde begane grondvloer is een op het zand in het werk gestorte betonvloer. Deze heeft een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering zoveel mogelijk zijn opgenomen. De exacte dikte van deze vloeren volgt uit de berekeningen van de constructeur. De zogenaamde V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond.

#### **LET OP**

In verband met installaties in de betonvloeren is het niet mogelijk om dieper dan 4 cm te boren in de betonnen plafonds. In de bovenzijden van de vloeren mag niet worden geboord in verband met de vloerverwarming.

## **6   GEVELS EN WANDEN**

### **Constructieve wanden en kolommen**

Voor de diverse constructie-onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- In de appartementen zijn de binnenspouwbladen gemaakt van kalkzandsteen
- In het appartement zijn de kolommen en oplegging van de betonvloer gemaakt van staal.
- Eén en ander conform uitwerking constructeur.

Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

### **Gevels**

De bestaande Noord- en Oostgevel van het historische Gentapand worden gereinigd en daar waar nodig gerestaureerd. Voor de nieuw uit te voeren gevels, lijkend op het origineel, van de appartementen heeft de architect een handvormsteen uitgekozen in waalformaat, in een kleurstelling volgens de kleur- en materiaalstaat. De gevelstenen worden verwerkt in wildverband en voorzien van een licht grijze verdiepte voeg. In de gevels zullen waar nodig dilataties worden aangebracht.

De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van de vereiste thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen van het nieuwe metselwerk komen rollagen en worden lateien opgenomen van gecoat metaal. Onder de kozijnen op de verdiepingen worden bakstenen waterslagen toegepast.

De bovenzijde van de gevel wordt afgewerkt met een op kleur afgewerkte aluminium afdekkap met verhoogde rand.

De nieuwe tuinmuur ter afscheiding van de gemeenschappelijke binnentuin wordt uitgevoerd in metselwerk en tussen de penanten afgewerkt met een met geperforeerde staalplaat tussen de opgemetselde penanten. Een en ander zoals weergegeven in de kleur- en materiaalstaat.

### **Binnenwanden**

De niet dragende binnenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet dragende ruimtescheidende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als een lichte scheidingswand van metalstud. Het systeem bestaat uit metalen c-profielen met aan weerszijde gipsbeplating (vochtwerend in de natte ruimten). Alle wanden worden voorzien van geluidsisolerende isolatie tussen de gipsbeplating.

De binnenwanden worden, met uitzondering van de meterkast, binnen bergingen, techniekruimten en opstelruimten wasmachine, behangklaar opgeleverd.

## **7   DAKEN**

### **Platte daken**

Op de platte daken van het woongebouw wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van dakbedekking. De daken hebben een gemiddelde isolatiewaarde  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

Op de dakbedekking komt een ballastlaag van grind, waar nodig aangevuld met betontegels. De dakranden worden afgewerkt met een gecoate aluminium afdekkap met verhoogde rand in kleur.

#### **Voorzieningen**

Op of in het dak worden op nader te bepalen plaatsen dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van rioolontluchting, mechanische ventilatie, pv-panelen en warmtepomp. De posities van deze voorzieningen worden door de installateur bepaald. Op de verkooptekeningen zijn deze indicatief ingetekend.

Waar noodzakelijk worden, voor het uitvoeren van onderhoud, de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen. Voor de toegang tot het platte dak wordt een kooiladder opgenomen tegen de Zuidgevel van het gebouw. Het dak van het gebouw is voorzien van de benodigde noodoverstorten.

## **8   KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN**

#### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De gevelkozijnen, inclusief de draaiende delen, van de historische gevels en nieuwe gevels van de appartementen van het historische Gentapand worden passend voorzien van houten kozijnen en hardhouten deuren. Alle nieuw uit te voeren gevelkozijnen van het appartement, inclusief de draaiende delen, worden gemaakt van duurzaam hardhout.

Alle bewegende delen zijn voorzien van kierdichting en het benodigde hang- en sluitwerk. De draairichting van de bewegende delen staan aangegeven op de geveltekeningen. De voordeuren worden daar waar aangegeven, conform de geveltekeningen, uitgevoerd met een glasopening. De houten gevelkozijnen worden dekkend geschilderd in een kleur conform de kleur en materiaalstaat.

Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

#### **Gezamenlijke binnentuin**

Ter afsluiting van de gemeenschappelijke binnentuin wordt een afsluitbaar hekwerk met dubbele deuren van gecoat metaal gemonteerd. De poort is middels een sleutel te ontgrendelen.

#### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnenkozijnen in het appartement zijn fabrieksmatig wit afgewerkte houten montagekozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

## **9   HANG- EN SLUITWERK**

#### **Buiten**

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig aan het Bouwbesluit en de basisnorm van Politiekeurmerk Veilig Wonen®. De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven keurmerk.

De te openen ramen worden voorzien van draai- en/of kiepbeslag. De draairichtingen zijn zoals aangegeven op de geveltekeningen.

In de buitendeuren van het appartement zijn 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. Alle cilinders van sloten in de buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen. De entredeuren van de loft-appartementen zijn voorzien van een dranger die elk afzonderlijk zijn aangesloten op de rookmelder in betreffende loft-appartement .

De actieve stalen buitendeur van de dubbele deuren van de gemeenschappelijke binnentuin wordt voorzien van een deurdranger.

#### **Binnen (appartement)**

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en het toilet;

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n**  
**t e   B r e d a**

- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren.

De deurkrukken, schilden en raambomen zijn van aluminium in geëloxeerde uitvoering.

## **10 BEGLAZING**

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende beglazing (HR++ glas). In de glasopening van de voordeur wordt inbraakwerend glas toegepast.

## **11 SCHILDERWERK**

De architect heeft de verschillende kleuren van de buitenkozijnen bepaald, conform kleur en materiaalstaat. De gevelkozijnen en niet fabrieksmatig afgewerkte aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf.

De eventueel in het zicht komende water- en rioleringsleidingen in toilet(ten) en badkamer(s) worden geschilderd. Leidingwerk in bergingen, meterkasten, technische ruimte, wasruimte en kasten worden niet geschilderd.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd met een oplosmiddelarme verf conform de eisen van duurzaam bouwen.

## **12 AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS**

### **Wandafwerking**

De wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

### **Plafondafwerking**

In het appartement worden het plafond en de wanden boven het tegelwerk in de badkamer en toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. De V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond.

## **13 TEGELWERK, KUNSTSTEEN EN NATUURSTEEN**

### **Tegelwerk**

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels (Mosa Residential). De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur donkergrijs/koel grijs (1105 of 1104), afmeting 300 x 300 mm, en uitgevoerd in blokverband. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels (Mosa Residential) worden standaard uitgevoerd in de kleur wit (27010 of 27510), afmeting 150 x 300 mm en liggend verwerkt. In het toilet tot een hoogte van 1,5 m en in de badkamer tot een hoogte van 2,1 m. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Dit houdt in dat de verticale voegen van het wandtegelwerk niet aansluit op de voegen van het vloertegelwerk. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip.

### **Algemeen**

Bij zowel de wand- als vloertegels heeft u de keuze uit een viertal kleuren uit dezelfde serie, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen.

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

#### **Onderdorpels**

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Hiermee is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner kan worden aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

#### **Vensterbanken**

De kozijnen, met uitzondering van de badkamer en de kozijnen op maaiveld niveau, worden aan de binnenzijde voorzien van kunststeen vensterbanken, welke ca. 20 mm uitsteken voor de wand.

#### **14 VLOERAFWERKING**

We hebben er rekening mee gehouden dat u als bewoner nog een vloerafwerking van circa 15 mm aanbrengt. De vloeren van het appartement die niet voorzien zijn van tegelwerk krijgen een dekvloer.

In verband met de vloerverwarming is het de verantwoordelijkheid van de leverancier en de koper om vooraf te onderzoeken en vast te stellen of de gekozen afwerking voldoet aan alle hechtingseisen van de toplaag. Daarnaast kunnen de verschillende diktes van dekvloeren mogelijk een versturende werking hebben op de warmteafgifte van de vloerverwarming (zie ook punt 20). Door aanwezigheid van leidingen in de afwerkplaten kan hierin niet worden gespikeerd, geboord of geschroefd.

#### **15 TRAPPEN, BORDESSEN EN BALKONS**

##### **Algemene voorziening**

De uitpandige wenteltrap met tussenbordes zijn van geperforeerd staal met stalen bomen. De treden zijn voorzien van een antislip profiel. Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde gecoate metalen leuning. Ten behoeve van het beperken van nagalm worden de trappen en bordessen voorzien van akoestisch absorberend materiaal. De trap zal buitenlangs voorzien worden van stalen geperforeerde omkleeding.

##### **Balkons**

De buitenruimten (balkons) van de appartementen op de verdiepingen zijn opgebouwd uit een staalconstructie met een houten balklaag met houten delen, conform opgave constructeur. Aan de buitenzijde worden spijlenhekken van gecoat metaal toegepast.

Aan de kopse zijde, aan de kant van de spoorlijn, de Noordzijde, is tegen de balustrade een glazen geluidscherm aangebracht.

##### **Kooiladder**

Tegen de Zuidgevel van het gebouw wordt een metalen kooiladder opgenomen t.b.v. de bereikbaarheid van het dak van het gebouw.

#### **16 AFTIMMERWERK**

De achterwand van de meterkast in het appartement wordt voorzien van plaatmateriaal. Op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

Daar waar nodig wordt de staalconstructie afgewerkt met een brandwerende betimmering.

In het appartement worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur dekkend geschilderd.



**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**3 l o f t - a p p a r t e m e n t e n**  
**t e B r e d a**

## **17 KEUKEN**

Het appartement wordt niet voorzien van een keukeninrichting. U dient u er rekening mee te houden dat de keuken altijd pas na de oplevering gemonteerd en geïnstalleerd kan worden.

De aansluitpunten komen in dat geval op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken. Na oplevering dient u zelf een keuken te (laten) plaatsen.

Voor een juiste werking van de mechanische ventilatie is er geen aansluitpunt voor de wasemkap opgenomen. Er dient rekening gehouden te worden met de toepassing van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters.

Wel worden de volgende standaard aansluitpunten ter plaatse van de keukenopstelling opgenomen en aangebracht:

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

## **18 VENTILATIE**

De ventilatie in het appartement wordt geregeld middels een WTW systeem. WTW staat voor “Warmte Terug Win”. Dit systeem regelt de verversing van de lucht in het appartement zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden. Met het systeem van warmteterugwinning wordt de energie van de af te voeren warme lucht overgedragen aan de verse, frissere buitenlucht.

In de woonkamer en slaapkamer zijn luchttoevoerventielen opgenomen. In het toilet, de badkamer, de opstelplaats van de wasmachine en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond opgenomen. De inblaas- en afzuigpunten zijn niet te verplaatsen.

Het ventilatiesysteem is voorzien van automatische regeling met CO<sub>2</sub> meting. Bij een te hoge CO<sub>2</sub> waarde in de lucht gaat de ventilator automatisch in een hogere stand. Een handmatige hoofdbediening is aangebracht in de keuken.

De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem u tijdig de filters dient te reinigen en vervangen.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 35 mm aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, zodat het systeem in balans blijft. In deze 35 mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm waardoor er 20 mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast worden aangebracht middels roosters aan de bovenzijde en aan de onderzijde van de deur.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n**  
**t e   B r e d a**

## **19 WATER**

Vanaf de watermeter in de meterkast van het appartement is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan ter plaatse van de keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) ter plaatse van de keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

## **20 VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE**

Het appartement wordt voorzien van een individuele lucht/water warmtepompinstallatie om het appartement te voorzien van warmwater en verwarming. De hoofdregering wordt aangebracht in de woonkamer.

Het gehele appartement, met uitzondering van de toiletruimte, technische ruimte en bergkast, wordt voorzien van vloerverwarming, als hoofdverwarming. De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag van de vloer.

De temperatuurregeling geschiedt door middel van een hoofdregering aangebracht in de woonkamer

De verdeelunit van de verwarming wordt in de technische ruimte geplaatst, conform opgave installateur. De verwarming verdeelunits komen zo dicht mogelijk bij de schachten.

De badkamer wordt naast de vloerverwarming ook voorzien van een elektrische handdoekradiator om zo te kunnen voldoen aan de vereiste minimale temperatuur.

De te behalen en te handhaven temperaturen (warmte-eis) in de woningen zijn conform de wet- en regelgeving van het Bouwbesluit.

Het appartement is voorzien van een laag temperatuursysteem. Hierdoor kan geen garantie worden gegeven op de door SWK aangegeven opwarmtijden van de vertrekken. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt dringend afgeraden.

De door het SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

De afgifteberekeningen voor de vloerverwarming zijn gebaseerd op een vloerafwerking met een maximale van 0,09 m<sup>2</sup>K/W. Laat u door uw leverancier van de vloerafwerking informeren of de door u gekozen vloerafwerking hieraan voldoet.

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

## **21 GASINSTALLATIE**

Er wordt geen gasinstallatie voor de appartementen aangelegd.

## **22 SANITAIR**

Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd. De inrichting van de sanitaire ruimte is zoals in de verkooptekeningen staat aangegeven. Via de showroom is het mogelijk om ander sanitair te kiezen. Het standaard sanitair zal dan worden verrekend met het gekozen sanitair.

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

b) Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo fontein wit
- Hansgrohe Focus fontein kraan chroom
- Plugbekersifon met muurbuis en rozet chroom

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Ecostat Comfort douchekraan thermostatisch
- Plieger Project glijstangset compleet 60cm chroom
- Easydrain vloergoot, lengte 80cm incl. rooster

b) Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Geberit Xeno2 wastafel wit, afmetingen 120 x 48 met 2 kraangaten
- Hansgrohe Focus 1- gats wastafelkraan inclusief waste chroom
- Viega universele plug bekensifon inclusief muurbuis en rozet chroom
- Spiegel rechthoekig 60 x 40 cm (los te leveren / ophangen volgens verzoek)

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

c) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

De opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x 3/4 chroom
- Viega kunststof bekensifon met vloerbuis rozet

### **Geen casco oplevering**

In verband met de huidige regelgeving is het niet mogelijk om het toilet en/of de badkamer, zonder sanitair, kranen, wand- en vloertegelwerk en dekvloer op te leveren (casco).

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

#### **23 ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De elektrische installatie en de meterkast van het appartement is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3 x 25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder).
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder).
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien van voor het werk benodigde groepen en aardlekschakelaars.

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar. Al het schakelmateriaal is van het fabricaat Gira, systeem 55, kunststof wit, oppervlak glanzend.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

De plaats van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op de verkooptekening indicatief aangegeven. Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in verblijfsruimten en niet verblijfsruimten);
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m (in verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en in de berging 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m ter plaatse van de afzuigkap;
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m;
- de (loze) leidingen ten behoeve van telefoon, ICT en/of C.A.I. 0,3m;
- de (loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur, zie 0-tekening keuken.

Per slaapkamer wordt één schakelaar gecombineerd met één enkele wandcontactdoos op 1,05 m naast de slotzijde van de deur. De thermostaat en de bediening van de mechanische ventilatie worden op een hoogte van 1,50 m aangebracht in de woonkamer.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad en afdekkap.

Nabij buitendeur van het balkon/terras van het appartement wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur aangebracht.

#### **Zonnepanelen**

Elk appartement worden voorzien van zonnepanelen op het gezamenlijke dak. De zonnecellen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een omvormer welke wordt geplaatst ter plaatse van de techniek opstelling. Deze omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. Plaats, aantal en afmetingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen is indicatief en kan wijzigen als gevolg van de energetische berekeningen van de installateur.

Of er stroom terug geleverd kan worden aan het elektranet is afhankelijk van uw eigen energieleverancier.

#### **Gezamenlijke binnentuin**

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke binnentuin is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast en wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaars.

De elektrische installatie en de meterkast van de gemeenschappelijke binnentuin is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3 x 25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder).
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder).

## *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

### *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

#### *t e   B r e d a*

- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien van 2 groepen met de volgende opbouw:  
30 m A aardlekschakelaar met:
  - 1 groepsschakelaar voor de verlichting van de fietsenstalling
  - 1 groepsschakelaar voor de terreinverlichting

In het omliggende terrein zijn vrijstaande verlichtingsarmaturen aangebracht met LED verlichting. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van schemerschakelaars en bewegingssensoren.

#### **24 ROOKMELDER**

Het appartement krijgt aan het plafond één of meerdere rookmelder(s) die zijn aangesloten op het lichtnet. Ze hebben een batterij als back-up. De plaats van de rookmelder(s) is aangegeven op de verkooptekeningen.

#### **25 BELINSTALLATIE**

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop naast de voordeur;
- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast
- een geïntegreerde bel-/spreek-/luisterunit in de tuinmuur bij de hoofdentree van de gemeenschappelijke binnentuin;
- een spreek-/luisterunit in de woning;
- een bedienknop voor de deuropener van de toegangspoort gemeenschappelijke binnentuin.

#### **26 TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN**

De aansluiting, toegang en/of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer en hoofdslaapkamer worden voorzien van twee (tegenover elkaar gelegen) leidingen vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos. Alle overige verblijfsruimten worden voorzien van één loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos. Alle loze leidingen zijn voorzien van controledraad.

Alle overige verblijfsruimten worden voorzien van één loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

#### **27 GLAS- EN GEVELREINIGINGSINSTALLATIE**

Het gebouw wordt niet voorzien van een glas- en/of gevelreinigingsinstallatie voor het onderhouden en bewassen van de gevels van de appartementen.

*T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g*  
*3 l o f t - a p p a r t e m e n t e n*  
*t e B r e d a*

**28 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN**

**Postkasten**

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de tuinmuur opgenomen. Deze hebben huisnummeraanduiding aan de voorzijde. Het front, de briefkleppen, de naamhouders met huisnummer aan de voorzijde zijn van RVS. In het front is het bellentableau en de intercom opgenomen.

**Huisnummer en algemene borden**

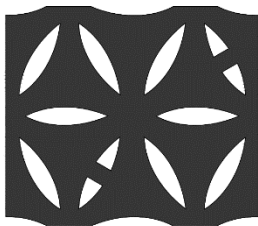
Naast de voordeur wordt een huisnummer, 12,5cm hoog, met afstandhouders aangebracht, uitgevoerd met zwarte zinken cijfers .

*T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*  
*3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*  
*t e   B r e d a*

**KLEUR- EN MATERIAALSTAAT**

**EXTERIEUR**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk bestaand	Baksteen	Als bestaand, reinigen
Gevelmetselwerk nieuw	Baksteen, waalformaat, wildverband	Bruinrood
Voegwerk gevelstenen	Licht verdiept (Max. 3 mm terugliggend)	Grijs
Geveldraggers of lateien	Thermisch verzinkt staal	Antraciet Ral 7021
Gevelkozijnen incl. draaiende delen (in historische gevel)	Hardhout	Donkerbruin, Ral 8017
Overige Gevelkozijnen incl. draaiende delen	Hardhout	Antraciet, Ral 7021
Westgevel Gentapand	Stucwerk	Donkergrijs
Voordeur	Hardhout	Antraciet, Ral 7021
Kolommen en liggers t.b.v. balkons	Staalwerk, gecoat	Antraciet, Ral 7021
Hekwerken balkons	Staalwerk, gecoat	Antraciet, Ral 7021
Stalen spiltrap t.b.v. woningtoegang met stalen geperforeerde omkleiding	Staalwerk, gecoat	Antraciet, Ral 7021
Kooiladder	Staalwerk, gecoat	Antraciet, Ral 7021
Beglazing	HR++ glas (dubbel)	Naturel Melkwit (badkamerraam 2 <sup>e</sup> verd.)
Platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Verzinkt metaal	Zink, naturel
Zetwerk dakrand	Aluminium	Gepoedercoat Antraciet, Ral 7021
<i>Gezamenlijke binnentuin</i>		
Gevelmetselwerk tuinmuur	Baksteen, waalformaat, wildverband	Bruinrood
Voegwerk gevelstenen	Platvol, geborsteld	Donkergrijs
Bestrating terras	Betontegel 300 x 300mm	Standaard grijs
Bestrating binnentuin	Betonklinker, waalformaat	Bruinrood
Toegangspoort en hek tussen penanten tuinmuur	Staalwerk met geperforeerde staalplaat, gecoat	Antraciet, Ral 7021
Fietsenstalling	Staalwerk, hergebruik constructieve onderdelen uit fabrieksgedeelte	Gepoedercoat, Antraciet
Plantenbakken tussen de terrassen	Cortenstaal	Naturel



Model perforatie stalen spiltrap (niet op schaal)

*T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*  
*3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*  
*t e   B r e d a*

**INTERIEUR WONING**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren	Hout met honingraat vulling	Wit
Binnenkozijnen	Houten montagekozijn zonder bovenlicht	Wit
Beslag binnendeuren	Aluminium	Naturel
Vensterbanken	Composiet	Bianco C
Dorpels badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Vloertegels	Keramisch 300 x 300 mm	Grijs
Wandtegels	Keramisch 150 x 300 mm	Wit
Aftimmerwerk	Hout, MDF	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit



***T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g***  
***3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n***  
***t e   B r e d a***

**RUIMTESTAAT WONING**

<b>Ruimte</b> (benaming volgens Bouwbesluit)	<b>Afwerking wand</b>	<b>Plafond</b>	<b>Vloer</b>
Entree (verkeersruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Toilet (toiletruimte)	Tegels tot 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels tot 2,1 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Slaapkamer (verblijfsruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Installatieruimte / berging, (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**3 l o f t - a p p a r t e m e n t e n**  
**t e B r e d a**

**TOT SLOT**

**1. De kleine lettertjes**

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de nutsbedrijven.
- De artist impressions, brochuretekening geeft een impressie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.

**2. Beperkingen**

Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen
- los te leveren bouwmaterialen, zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp of mechanische installatie (inclusief de ventielen);

**3. Afwerkvloeren**

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

**4. Sanitair en tegelwerk**

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw appartement. De SWK Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

**5. Verkoopdocumenten**

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij (de aannemer) ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar ons oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

# *T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*

## *3   l o f t - a p p a r t e m e n t e n*

### *t e   B r e d a*

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de appartementen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

#### **6. Gebruikskosten**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

#### **7. Consumentendossier**

Bij oplevering van uw appartement verstrekt Hazenberg aan u het digitale consumentendossier van uw appartement. Dit dossier bevat digitale gegevens en bescheiden die u waarschijnlijk al deels, tijdens het verkoop- en het realisatieproces, van ons heeft ontvangen. Tevens zijn in het digitale dossier aanvullende gegevens en bescheiden opgenomen over de "As-Built" situatie van uw appartement. Aan de hand van deze informatie uit het consumentendossier, kunt u beoordelen of u de kwaliteit krijgt opgeleverd die u contractueel met Hazenberg bent overeengekomen en of de woning naar de eisen van het bouwbesluit en goed en deugdelijk werk is opgeleverd. In het consumentendossier treft u tevens aan aanwijzingen voor gebruik en onderhoud van uw woning.

Het consumentendossier is onderverdeeld in een tweetal onderdelen:

1. De digitale versie van de contractstukken behorend bij de aannemingsovereenkomst van uw appartement, die kan bestaan uit:

- Technische omschrijving (incl. kleur- en materiaalstaat);
- De contract- en optietekeningen;
- De eventuele verstrekte staat van wijzigingen (errata);
- Procesverbaal van Oplevering
- Het energielabel van het appartement
- Een eventueel door u ondertekende "Aanvullende overeenkomst inzake gelimiteerde SWK Garantie- en Waarborgregeling" voor het vervallen van een bepaald garantie onderdeel in de woning;
- SWK documenten

2. De aanvullende digitale informatie van het appartement, bestaande uit:

- De koperskeuze tekening van uw appartement met daarop de door u gekozen opties verwerkt;
- De opdrachtbevestiging van alle gekozen opties op uw naam;
- Woonwijzer;
- W-installaties:
  - o Inregelrapportage ventilatiesysteem
  - o Handleiding ventilatiesysteem
  - o Handleiding warmtepomp
  - o Handleiding thermostaat
- E-installaties:
  - o Groepenkaart meterkast
  - o Handleiding rookmelders
  - o Handleiding PV-panelen en omvormer
- Technisch onderhoudsadvies schilderwerk
- Onderhoudsadvies binnendeuren;
- Revisietekeningen installaties