

# DE FAAM

MUNTKANTOOR

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

d.d. 1 juni 2026

# DE FAAM

## Technische Omschrijving Appartementsgebouw het Muntkantoor



2 stadswoningen en 29 appartementen  
(bouwnummers 248, 249 en 255 t/m 283)



Definitief 1 juni 2026

## Vooraf

U gaat een nieuwe woning kopen in het project DE FAAM. DE FAAM is een ontwikkeling van Fijn Faam Fantastisch V.O.F. (een samenwerking van Stebru Ontwikkeling B.V. en Synchronon B.V.) en bestaat uit verschillende bouwdelen, welke in fasen zullen worden gerealiseerd.

Met een rijk industrieel verleden vormt Breda een inspirerende basis voor nieuwe ontwikkelingen. Het project De FAAM laat zien dat het aanwezige industriële erfgoed behouden kan blijven. De historie van het gebied wordt zorgvuldig ingepast in de nieuwe ontwikkeling.

Bij Stebru geloven we dat echte verandering begint met lef. Durven om verder te kijken, buiten de gebaande paden te treden en te blijven innoveren. We ontwikkelen en bouwen meer dan huizen. We creëren plekken waar mensen kunnen wonen, leven en groeien. Plekken die de toekomst omarmen en bijdragen aan een betere samenleving.

Met onze ervaring in complexe, binnenstedelijke gebieden durven we het aan om precies daar te ontwikkelen en bouwen waar de ruimte schaars is en de uitdaging groot. Wij combineren moderne, duurzame bouwtechnieken met een visie op welzijn, betaalbaarheid en sociale cohesie. Juist die mix maakt dat we dit soort opgaven durven aan te gaan. Bouwen met Stebru betekent bouwen met zekerheid. We staan bekend om ons vakmanschap, onze transparantie en onze afspraak-is-afpraak mentaliteit. Als familiebedrijf combineren we betrouwbaarheid met een ondernemende houding: we denken mee, zoeken oplossingen en gaan uitdagingen niet uit de weg. Met ruime ervaring in uiteenlopende projecten, van complexe binnenstedelijke hoogbouw tot grootschalige herontwikkelingen, kiezen we bewust voor plekken waar lef nodig is en waar bouwen écht iets toevoegt aan de leefomgeving.

De locatie van DE FAAM kent een rijke historie. De grondlegger van de voormalige snoepfabriek 'de FAAM' is Henricus de Bont, die een bakkerij bezat aan de Catharinastraat in Breda. Sinds 1838 produceerde hij suikerwerken en pepermunt. Zijn zoon, die het bedrijf in 1851 overnam, ontwierp een machine voor de productie van Engelse pepermunt. De pepermuntjes kregen het stempel "De Faam", naar de Romeinse godin Fama, die aanvankelijk ook als beeldmerk figureerde.

Op 1 januari 2014 sloot de fabriek haar deuren en werd de productie van snoep verplaatst naar het Belgische Turnhout. Na vertrek van de snoepfabriek heeft het oude complex van De Faam diverse gebruikers gehuisvest, zoals Brouwerij Frontaal, De Uitvindfabriek, Boerschappen, Impact Sport Academy en Talentenfabriek de Faam.

Een van de belangrijke speerpunten in de herontwikkeling van de Faamlocatie is het behoud en de transformatie van het bestaande fabriekscomplex. Het nieuwe programma van DE FAAM biedt ruimte voor wonen, werken, bezoeken en verblijven.

*DE FAAM is onderverdeeld in de volgende bouwdelen:*

- *de Citroencentrale: 15 koopappartementen, een commerciële ruimte (aan de Faamhal gerelateerde horeca) en 15 parkeerplaatsen in een autolift-systeem;*
- *de Framboosfabriek: 122 sociale-, 2 midden-huur appartementen en 41 autostallingplaatsen, waarvan 31 worden toegewezen aan kopers van een*

appartement in het Muntkantoor en 10 worden verhuurd aan bewoners van de Droptoren.

- de Droptoren: 80 midden-, 23 vrije sector huurappartementen en 10 tweelaagse vrije sector huurwoningen (stadswoningen);
- het Muntkantoor: 2 midden-koopappartementen, 27 vrije sector-koopappartementen en 2 tweelaagse vrije sector koopwoningen (stadswoningen);
- Erfgoed Faamcomplex (Faam- en Fuséehal); een eigentijds werkconcept in het te renoveren en transformeren deel van DE FAAM;
- Bouwdeel B (nog in ontwikkeling): 298 woningen (appartementen en stadswoningen) verdeeld in het koopsegment, alsmede in het sociale-, midden- en vrije sector huur segment.



Om een indruk te geven hoe de woningen en het appartementsgebouw worden samengesteld, afgewerkt en hoe diverse ruimten zijn afgewerkt, is deze technische omschrijving per onderdeel beschreven. Deze omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van een woning en is onlosmakelijk verbonden met de koperscontracttekeningen. Bij onverhoopte tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en koperscontracttekeningen, geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de koperscontracttekeningen.

De woningen zijn met veel zorg ontworpen en worden met evenveel zorg gerealiseerd. Omdat compleetheit, kwaliteit, karakter en duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de aanschaf van een nieuwe woning, hebben wij deze samengebracht in een compleet en mooi eindproduct in het project DE FAAM.

## Inhoud

1. Algemeen .....	5
2. Peil van woongebouw, stallingsgarage en woningen .....	11
3. Grondwerk .....	11
4. Riolering en hemelwaterafvoer .....	12
5. Terreininrichting.....	12
6. Fundering .....	12
7. Vloeren .....	12
8. Bouwmuren.....	13
9. Gevels.....	13
10.Gevel- en algemene kozijnen, ramen en deuren .....	13
11.(Dak)terrassen, loggia's en balkons.....	<del>15</del> <u>1514</u>
12.Dak .....	15
13.Binnenwanden .....	15
14.Binnenkozijnen en –deuren .....	15
15.Trappen en balustraden .....	16
16.Plafondafwerking .....	16
17.Wandafwerking .....	16
18.Vloerafwerking .....	17
19.Schilderwerk.....	18
20.Keuken.....	18
21.Sanitair .....	19
22.Loodgieterswerk.....	19
23.Verwarmingsinstallatie en koeling .....	20
24.Ventilatie-installatie .....	21
25.Elektrotechnische installatie .....	22
26.Rookmelders .....	22
27.Algemene voorzieningen appartementsgebouw.....	23
28.Ruimtestaat woningen .....	26
29.Ruimtestaat algemene ruimten .....	29
30.Kleur- en materiaalstaat exterieur .....	30
31.Tot slot.....	32

## 1. Algemeen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces, waarbij naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De verkoopdocumentatie en de artist impressies zijn nadrukkelijk geen contractstuk. U wordt daarom aangeraden de bijlagen bij de aannemingsovereenkomst in het online woningdossier vóór ondertekening zorgvuldig door te nemen. Deze technische omschrijving en alle verkoopdocumentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is Stebru Bouw B.V. genoodzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen van constructies;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats van en het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installatieonderdelen en eventuele lokaal verlaagde plafonds;
- het kleur- en materiaalgebruik;
- de definitieve invulling van de woonomgeving.

Eventueel noodzakelijke veranderingen, ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Stebru Bouw B.V. is gerechtigd om tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzaak tijdens de uitvoering blijkt. Stebru Bouw B.V. streeft na relevante aanpassingen tijdens de realisatie middels een zogenoemd erratum te communiceren. Deze wijzigingen geven u geen recht tot het vragen van financiële verrekening.

De maten in de tekeningen, de technische omschrijving en de bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied afgebeeld. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt in opdracht van de ontwikkelcombinatie Fijn Faam Fantastisch V.O.F. (een samenwerking tussen Stebru Ontwikkeling en Synchron) in samenwerking met de gemeente Breda uitgewerkt, ingericht en woonrijp gemaakt. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet of indicatief op de tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door gemeente en nutsbedrijven vastgesteld. Het openbaar gebied maakt geen onderdeel uit van de oplevering van de woning. De renovatie en transformatie van het fabriekscomplex De Faam (werkconcept), inrichting van de commerciële ruimten en het openbaar gebied vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies op de website en overige communicatiekanalen zijn bedoeld om belangstellenden een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindelingen, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning of het project DE FAAM. Hiervoor zijn de koperscontracttekeningen bedoeld. De werkelijke kleuren van gevels en daken kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect/ Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda goedgekeurde materialen.

*Waar merknamen worden vermeld, behoudt Stebru Bouw B.V. zich het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.*

*Van toepassing zijnde voorschriften bij de realisatie van de woningen in DE FAAM (regelgeving):*

- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zoals dit luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning (2025);
- De Gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Breda;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
  - o Gemeentelijk bouwtoezicht;
  - o Nutsbedrijven;
  - o Brandweer (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant);
- De bepalingen van Woningborg conform de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 incl. Bijlage A d.d. 01-01-2026.

### *Woningborg*

De woningen in DE FAAM worden gerealiseerd met een Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt kopers tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van de woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen.

Stebru Bouw B.V. garandeert de kwaliteit van de woning. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte of geen garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kunt u nalezen in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling" die op de woning van toepassing is. Ongeacht hetgeen is vermeld in de brochure met technische omschrijving, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval een bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, dan prevaleren de bepalingen van Woningborg. Meer informatie staat op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

De installatie waarmee warmte, koeling en warmtapwater wordt opgewekt is eigendom van, en wordt geëxploiteerd door, een nader te bepalen energie exploitant. De tarieven zijn vastgelegd in de Warmtewet. De voorwaarden waaronder dit gebeurt zijn vastgelegd in de overeenkomsten. De realisatie en exploitatie van deze installatie en de levering van warmte,

koeling en warmtapwater valt niet onder de verantwoordelijkheid van Woningborg en is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

#### *Volgorde van stukken*

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onvereenigbaar of nadeliger is voor een koper, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij onverhoopte tegenstrijdigheden tussen de contractstukken gaan de technische omschrijving en de specificatie sanitair en tegelwerk voor de koperscontracttekeningen.

#### *Besluit bouwwerken leefomgeving en andere regelgeving*

In het Besluit bouwwerken leefomgeving, dat periodiek wordt herzien, worden woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning bouwen in aanmerking te komen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, verkeers- en onbenoemde ruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing kunnen zijn op uw woning:

<b>Benaming Besluit bouwwerken leefomgeving</b>	<b>Benaming brochure / technische omschrijving</b>
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, gang, overloop,, galerij
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in de woning)
Installatie- en/of bergruimte	Berging, MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras, tuin

*Bij sommige woningen is sprake van een onbenoemde ruimte in verband met de eisen aan daglichttoetreding. Deze ruimte voldoet, met uitzondering van het aspect daglicht, aan alle overige eisen die aan een verblijfsruimte worden gesteld.*

*Daarnaast zijn er ook enkele woningen waarbij voor het voldoen aan de eisen voor daglichttoetreding gebruik is gemaakt van de krijtstreepmethode.*

*In beide gevallen voldoet de woning aan de eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Indien de krijtstreepmethode is toegepast, is dit aangegeven op de koperscontracttekening.*

#### *Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)*

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau. Bij een woongebouw gelden de BENG-eisen dus per woongebouw. Daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject

(bijvoorbeeld de individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden. Dit is nodig zodat de energieprestatie bekend is voor potentiële kopers en gebruikers. Het is mogelijk dat er verschillende energielabelklassen zijn bij de individuele appartementen in een woongebouw.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moeten berekeningen plaatsvinden van de energiebehoefte, het primair fossiel energieverbruik en het aandeel hernieuwbare energie. Bij registratie van de energieprestatie op verblijfsobjectniveau voor een vergunningsaanvraag, wordt een energielabel afgegeven met status 'voorlopig'. Bij oplevering moet elk individueel verblijfsobject een geregistreerd energieprestatierapport (energielabel) hebben. Hiervoor wordt de energieprestatie ter plaatse opgenomen. Voor de geregistreerde energieprestatie wordt een energielabel afgegeven met de status 'definitief'. Door onder meer wijzigingen in de regelgeving en/of rekenmethodiek kan het definitieve energielabel afwijken van het voorlopige energielabel.

Het/de in de verkoopdocumentatie, technische omschrijving, prijslijst, website of overige uitingen vermelde energielabel en/of energieprestatie betreft uitsluitend een voorlopige indicatie, gebaseerd op de ten tijde van het ontwerp geldende uitgangspunten, berekeningsmethodiek (BENG) en regelgeving.

Het definitieve energielabel wordt na gereedmelding van de woning vastgesteld door een daartoe bevoegde en gecertificeerde energieadviseur, op basis van de werkelijke uitvoering en de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Afwijkingen tussen het voorlopige energielabel en het definitief vastgestelde energielabel en/of energieprestatie – ongeacht de oorzaak of omvang daarvan – geven koper geen recht op ontbinding of vernietiging van de koop-/aannemingsovereenkomst, opschorting van betalingsverplichtingen, prijsvermindering of verrekening, of schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Een afwijking in het energielabel en/of de energieprestatie wordt uitdrukkelijk niet aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst, mits de woning voldoet aan de ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende wettelijke minimumeisen.

### *Kopersopties*

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woningen standaard worden samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u te kiezen c.q. gekozen individuele kopersopties kan hiervan worden afgeweken conform de omschrijving van deze opties.

Tot een nader te bepalen sluitingsdatum heeft u de gelegenheid uw keuzes te maken ten aanzien van wat in de technische omschrijving beschreven, met betrekking tot:

- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties;
- Keukeninstallatie;
- Toilet- en badkamerinrichting;
- Tegelwerk;

- Buitenzonwering, volgens een nader door de architect te bepalen uitvoering en randvoorwaarden zoals is (c.q. zal worden) bepaald in de akte van splitsing.

### *Beperkingen kopersopties*

De woning voldoet bij oplevering aan het Besluit bouwwerken leefomgeving inclusief de daarbij behorende NEN-bladen, de eisen van nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordening(en), zoals deze ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning (Bbl) van kracht waren. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het verplaatsen, wijzigen en/of het laten vervallen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren en meterkasten;
- Het wijzigen van buitengevels en/of kozijnen voor zover niet in de koperskeuzelijst opgenomen;
- Het verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie, waaronder ook wordt verstaan de bijbehorende toe- en afvoerpunten;
- Het laten vervallen van de elektrische installatie voor zover niet in de koperskeuzelijst opgenomen;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

### *Werkzaamheden direct na oplevering*

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie afwerken van de vloer en stucwerk. Na oplevering kan het binnenklimaat vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt in het algemeen scheurvorming en de verkleuring van de afwerkingen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. Stebru Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor deze schade.

### *Krimp*

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Stebru Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor het ontstaan hiervan. Krimpscheuren kunnen bij het toekomstig onderhoud van de woning door u als eigenaar worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

### *Opruimen en schoonmaken*

De woningen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstige afval wordt afgevoerd. Sanitair, ruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

## *Vereniging van Eigenaars (VvE)*

Bij de koop van een woning in een appartementsgebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt men van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) die de gedeelde belangen van de eigenaars behartigt.

Het project DE FAAM bestaat uit meerdere appartementsgebouwen, waarvan sommige met een gemeenschappelijke (dak)tuin en / of een gemeenschappelijke stallinggarage. Om onderscheid te kunnen maken tussen de gemeenschappelijke servicekosten voor een eventuele (dak)tuin en / of stallinggarage en de gemeenschappelijke servicekosten per appartementsgebouw is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (gemeenschappelijke delen) en in sommige gevallen ook een Vereniging van Ondereigenaars (per gebouw/stallinggarage). De verdeling van servicekosten tussen de Vereniging van Eigenaars en Vereniging van Ondereigenaars is vastgelegd in respectievelijk de Akte van (Hoofd)splitsing en Akte van Ondersplitsing van de gebouwen en de gemeenschappelijke stallinggarage. Tevens zal door de beheerder(s) van de VvE('s) een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) worden opgesteld. Uit de vereniging wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het appartementsgebouw in goede staat te houden. Naast het bestuur kiezen de leden onder andere de 'kascommissie', die de taak heeft het bestuur te controleren. Enkele maanden voor oplevering wordt de eerste Algemene Ledenvergadering gehouden waarin de VvE wordt geactiveerd en wordt overgedragen aan de eigenaars. Voor de eerste periode is (zal) een VvE beheerder (worden) gecontracteerd. Deze VvE-beheerder zal het initiatief nemen voor deze eerste bijeenkomst. Hiervoor ontvangen kopers te zijner tijd een uitnodiging.

## *WKO-installatie*

In het project DE FAAM worden meerdere bouwdelen op dezelfde collectieve warmte/koude installatie (hierna "WKO-installatie") aangesloten. Per bouwdeel waarin zich een ruimte bevindt ten behoeve van de WKO-installatie wordt een hoofd- en onderopstalrecht gevestigd. De aanwezigheid van de WKO-voorzieningen in de (andere gedeelten van de betreffende) bouwdelen wordt middels een ander zakelijk recht (uitgangspunt is een erfdienstbaarheid) geborgd. Het hoofdopstalrecht wordt door de ontwikkelaar gevestigd ten behoeve van een beheerentiteit zijnde een (WKO) vereniging onder zo ruim mogelijke opstalvoorwaarden, waarvan het bestuur wordt gevormd door de voorzitters (of nader aan te wijzen bestuurslid) van de Vereniging van Eigenaars. Vervolgens wordt (onder ontbindende voorwaarden) een onderopstalrecht gevestigd door de beheerentiteit ten behoeve van de exploitant onder de voorwaarden van de exploitant. Hierdoor komt de WKO-installatie collectief toe aan de gebouwen en de opvolging in de exploitatie van de WKO-installatie na verloop van tijd is gewaarborgd. Tevens worden afnameverplichtingen en bijbehorend ketting-/boetebeding dan wel een andere zakelijke regeling ten behoeve van de exploitant gevestigd in relatie tot de te sluiten leveringsovereenkomsten.

Ten behoeve van de WKO-installatie kan er een nader te bepalen aantal PV-panelen op het dak van de Faam- en Fuséehal worden aangebracht.

## *Schoorsteen*

De voormelde beheerentiteit is tevens verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de schoorsteen, die thans gedeeltelijk is gelegen op het perceel gemeente Breda, sectie D, nummer 9370. Deze schoorsteen zal geen onderdeel van het toekomstig openbaar gebied, maar toebehoren aan het project DE FAAM. De schoorsteen zal kadastraal worden ingemeten en vervolgens juridisch worden geleverd aan de beheerentiteit. De kosten voor het beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de schoorsteen zullen worden doorbelast conform de toepasselijke kostenallocatie die onderdeel wordt van de statuten van de beheervereniging.

## *Verzekering*

De namens Stebru Bouw B.V. afgesloten CAR verzekering (die schades dekt tijdens de bouw) eindigt op de dag van oplevering. De VvE zal uiterlijk op de datum van oplevering het appartementsgebouw en alle aanhorigheden verzekeren tegen onverhoopte schade door onder andere wateroverlast, brand en/of storm. Alle bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering.

## *Aansluitkosten*

De aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van warmte/koude, water, elektriciteit, telecommunicatie en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten voor het gebruik van warmte, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Stebru Bouw B.V. De afleverset voor warmte en koude en de verbruiksmeters voor water en elektra worden geplaatst en aangesloten door de betreffende leverancier. De levering van warmte en koude in de woningen wordt verzorgd door een nader te bepalen energie exploitant. De levering van drinkwater wordt verzorgd door Brabant Water. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij uw eigen elektriciteitsleverancier en internetprovider c.q. kabelexploitant te kiezen.

## *Huisnummer*

Huisnummers en straatnamen worden door de gemeente vastgesteld. Voor DE FAAM zijn deze bij het opstellen van de technische omschrijving nog niet bepaald. Mede daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de uiteindelijke huisnummering en/of de te volgen bouwvolgorde of oplevering.

## **2. Peil van woongebouw, stallingsgarage en woningen**

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt is de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer (peil = 0). Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

## **3. Grondwerk**

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering en leidingen in de grond. Het terrein onder het appartementsgebouw wordt uitgegraven tot

de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het aansluitende terrein conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd. In de kruipruimte wordt zand aangebracht als bodemafsluiting.

## 4. Riolering en hemelwaterafvoer

### *Buitenriolering*

*De buitenriolering wordt aangesloten op het gemeenteriool volgens de lokale aansluitvoorwaarden.*

### *Binnenriolering*

In de woning worden vanaf diverse sanitaire aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp op het hoogste dak.

### *Hemelwaterafvoer*

De afvoer van hemelwater (regenwater) van de platte daken en (dak)terrassen vindt, indien mogelijk, plaats via inpandige afvoeren in de schachten van de appartementen. De balkons en loggia's worden voorzien van uitpandige hemelwaterafvoeren. Het uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. De hemelwaterafvoeren van balkons worden aangesloten op het vuilwater afvoersysteem.

### *Noodoverlopen*

De hoofddaken worden voorzien van noodoverlopen. Dit zijn aanvullende afvoeren die het hemelwater afvoeren wanneer de reguliere hemelwaterafvoeren onvoldoende functioneren. De noodoverlopen worden uitgevoerd als rechthoekige kokers die uit het metselwerk steken.

## 5. Terreininrichting

### *Inrichting openbaar gebied*

De inrichting van het openbaar gebied rondom de footprint op de begane grond van de gebouwen wordt conform het ontwerp van de landschapsarchitect in samenwerking met de gemeente Breda uitgevoerd en is ter indicatie aangegeven op de situatietekening.

## 6. Fundering

Het appartementsgebouw wordt gefundeerd op betonpalen, waarvan het type en de afmetingen door de constructeur worden vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd als in het werk gestort gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

## 7. Vloeren

De vloer van de stallinggarage onder de Framboosfabriek wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte monolithisch afgewerkte (gevlinderde) betonvloer. De begane grondvloer van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd met geïsoleerde kanaalplaatvloeren. De

verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd met prefab betonnen bekistingsplaatvloeren met hierop een in het werk gestorte druklaag. De dikte van de vloeren en benodigde wapening wordt bepaald door de constructeur. De afwerking van plafonds en vloeren van de algemene ruimten in het appartementsgebouw en in de woning vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

## 8. Bouwmuren

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd met gewapend beton volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. Woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd in beton. Het staat de Stebru Bouw B.V. vrij in een later stadium te kiezen alle of een aantal bouwmuren in geprefabriceerde elementen te realiseren, mits constructief mogelijk. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

## 9. Gevels

Het te behouden deel van de voormalige gevel van het kantoorgebouw van DE FAAM bestaat uit metselwerk. De gevels van de nieuwbouw op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping worden eveneens uitgevoerd in metselwerk. De gevels op de 3<sup>e</sup> t/m de 10<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in metaal.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met een gevelsteen, passend bij het bestaande en te handhaven metselwerk conform de vastgestelde kleur- en materialenstaat. De voegen worden uitgevoerd in een lichtgrijze kleur.

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als houten binnenspouwbladen, met uitzondering van de dragende (betonnen) binnenspouwbladen. De dichte gevels met een houten binnenspouwblad zijn als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen): gevelmetselwerk of metaal op regelwerk – luchtspouw – waterkerende dampopen folie - stijl- en regelwerk met thermische isolatie - dampdichte folie – gipsplaat. De dichte gevels met een betonnen binnenspouwblad zijn als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen): gevelmetselwerk of metaal – luchtspouw – thermische isolatie – betonnen binnenspouwblad.

Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van een composiet vensterbank, tenzij het kozijn aansluit op de vloer. In dat geval wordt er geen vensterbank aangebracht. Voor de kleur, afwerking en posities wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat en de koperscontracttekening.

Vanuit de ambitie om 'natuurinclusief' te bouwen, worden op diverse plekken in het plan voorzieningen voor vleermuizen, vogels en insecten opgenomen.

## 10. Gevel- en algemene kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in kunststof (in metselwerk gevels) en in aluminium (in metalen gevels), conform kleur- en materiaalstaat, en voorzien van draaiende delen volgens de koperscontracttekeningen. De grijze kunststof gevelkozijnen worden aan de binnenzijde wit uitgevoerd; de aluminium kozijnen zijn wit

aan de buiten- en binnenzijde. De draaiende delen worden voorzien van aluminium hang- en sluitwerk in blank geëloxeerde, weerbestendige uitvoering.

De dubbele deuren in de stadswoningen draaien naar buiten; de 'deuren' naar de dakterrassen, balkons en loggia's worden uitgevoerd als grootformaat draai-/kiepraam. De onderdorpel ter plaatse van deze 'deuren' is een standaard onderdorpel profiel met aluminium slijtstrip, waarbij de 'deuren' aan de binnenzijde worden voorzien van een afsluitbare raamkruk en aan de buitenzijde van een greep en een zogenoemde snapper.

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de woning die bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving (Bbl) voor inbraakwerendheid uitgevoerd.

De binnenkozijnen en -deuren van het gemeenschappelijke deel van het appartementsgebouw en de woningentrees worden uitgevoerd met een HPL-beplating en hardhouten kantlatten, kleuren conform de kleuren- en materialenstaat. De hardhouten kantlatten en eventuele glaslatten worden niet behandeld. De kozijnen bij de toegang van de hoofdentree worden uitgevoerd als bestaande kozijnen in de bestaande gevel. Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot en, waar geëist conform geldende wet- en regelgeving, voorzien van een zelfsluitende voorziening middels deurdrangers. Uitgangspunt is een 3-sleutelsysteem: drie sleutels welke te gebruiken zijn voor de hoofdentree, entree fietsenstalling, de containerruimte en scootmobielruimte. Drie sleutels voor de toegang via maaiveld naar de stallingsgarage onder de Framboosfabriek. Drie sleutels met afwijkende cilinder voor de toegang tot uw woning. Het definitieve sluitplan zal op een later moment worden vastgesteld. De deuren van de hoofdentree, de containerruimte, scootmobielruimte, lobby,, lifthal op de begane grond en entree vanaf maaiveld naar de stallingsgarage onder de Framboosfabriek worden voorzien van een deurautomaat. Deze zijn aan de binnenzijde te openen met een drukknop/elleboogschakelaar en van buiten naar binnen met een sleutelschakelaar.

#### Geluidluwe spui ventilatie

Om in een korte periode grote hoeveelheden vervuilde of warme lucht uit de woning te kunnen afvoeren wordt er gebruik gemaakt van de ventilatiecapaciteit van draai-/kiepramen. Voor een aantal woningen is het noodzakelijk dat deze ventilatiemogelijkheid geluidluw wordt uitgevoerd met een zogenaamd spuikozijn. Met deze oplossing is het mogelijk om binnen de wet- en regelgeving grote hoeveelheden lucht te ventileren. De positie en afmeting van deze geluidluwe voorziening zijn indicatief aangegeven op de koperscontracttekening van de bouwnummers 262, 265, 268, 270, 271, 273, 274, 276, 277, 279 en 280.

#### *Beglazing*

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de appartementen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing (dubbelglas), in geluid- en/of brandwerende uitvoering indien vereist conform de vergunningsrapportage. Er wordt veiligheidsbeglazing toegepast waar dit volgens regelgeving noodzakelijk is.

## 11. (Dak)terrassen, loggia's en balkons

De terrassen op de begane grond voor de bouwnummers 248 en 249 worden voorzien van betontegels 20x50 cm volgens de ruimtestaat.

De dakterrassen worden voorzien van grijze betontegels 50x50 cm, aangebracht op tegel dragers (de tegels volgen het afschot van de ondergrond). De balkons worden uitgevoerd als prefab betonelementen voorzien van antislip. De balkons worden geproduceerd met afschot, opstanden en goten. De dakterrassen en prefab balkons worden voorzien van hemelwaterafvoeren.

De buitenruimtes ter plaatse van de metselwerkgevels worden afgewerkt met een metselwerk borstwering. De buitenzijde wordt afgewerkt met hetzelfde metselwerk als de gevel, conform kleur- en materialenstaat. De borstwering aan de woningzijde wordt afgewerkt met een gevelbeplating volgens de kleur- en materiaalstaat. De lekdorpel wordt uitgevoerd in aluminium zetwerk. Bouwnummer 3 wordt in plaats van een gemetselde borstwering voorzien van een metalen lamellen hekwerk. De buitenruimtes ter plaatse van de metaalgevels worden afgewerkt met een glasbalustrade met metalen balusters.

## 12. Dak

De platte daken worden voorzien van isolatie met een gemiddelde isolatiewaarde conform het Besluit bouwwerken leefomgeving en waterdicht afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Ook de liftopbouw op het dak van het appartementsgebouw wordt volledig ingeplakt met dakbedekking. Op de daken worden diverse installatieonderdelen geplaatst, zoals onder andere de gevelonderhoudsinstallatie, rioolontluchting, aan- en afvoerkanalen van het ventilatiesysteem, hemelwaterafvoeren, etc. Afhankelijk van het definitieve installatieontwerp van de luchtkanalen, is het mogelijk dat deze van buitenaf zichtbaar zijn. Dakranden worden afgewerkt met aluminium zetwerk en/of daktrim, kleur conform opgave architect. Aan de rand van het dakvlak wordt op verschillende posities een noodoverloop opgenomen, volgens opgaaf van de constructeur.

Voor de toegang naar het hoogste dak wordt in het plafond van de verkeersruimte op de tiende verdieping een afsluitbaar dakluik met een schaartrap met leuning aangebracht. Het dak is alleen toegankelijk voor inspectie en onderhoud door of namens de VvE.

## 13. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit cellenbetonelementen met een wanddikte van 7 cm en 10 cm. De toe te passen dikte en uitvoering wordt nader met de leverancier, conform de regelgeving, uitgewerkt. Daar waar vereist worden in de woning voorzetwanden toegepast, afhankelijk van de situatie met een gipsplaat. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

## 14. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig wit (RAL 9010) afgelakte plaatstalen opdek montagekozijnen met afgeslankte bovendorpel en bovenlicht van helder glas. In uitzondering op het voornoemde worden de binnenkozijnen in de

bouwnummers 282 en 283 niet voorzien van een afgeslankte bovendorpel, maar van een vaste bovendorpel. Ter plaatse van de meterkast en de installatie- c.q. bergruimte waar de WTW-unit is geplaatst is het bovenlicht een dicht paneel in de kleur van de deur. Voor de ventilatie van de meterkast komen er roosters in de deur of een rooster in de deur in combinatie met een ventilatieopening in het paneel. De kozijnen in constructieve betonwanden worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

De honingraat opdek binnendeuren zijn voorzien van een loopslot en aluminium deurbeslag. De deuren van het toilet en de badkamer krijgen een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastdeurslot. Ter plaatse van de woningtoegangsdeur wordt een dorpel toegepast. Onder de deuren van het toilet en de badkamer wordt een antraciet dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woning komen geen dorpels. Binnendeuren van de installatie-/berg ruimte(n) die grenzen aan een verblijfsruimte worden daar waar volgens wet- en regelgeving noodzakelijk verzaamd uitgevoerd.

Onder de deuren wordt ca. 2,8 cm vrije ruimte gehouden ten behoeve van vloerafwerking en de uiteindelijk benodigde vrije ruimte van ca. 2 cm voor een goede werking van het ventilatiesysteem in uw woning.

## 15. Trappen en balustraden

De bouwnummers 248 en 249 worden uitgevoerd met een open trap van de begane grond naar de eerste verdieping. De trap met spijlenhekken wordt gemaakt van vurenhout en in de fabriek voorzien van grondverf. Vóór oplevering worden de spijlen, bomen en traphekken voorzien van een witte aflaklaag. De treden worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen.

De gemetselde borstwering van de buitenruimten wordt aan de bovenzijde voorzien van een metalenrelingprofiel in kleur conform kleur- en materialenstaat.

## 16. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen bekistingsplaten zichtbaar. In verband met het noodzakelijke kanaal- en leidingwerk kan het voorkomen dat in enkele situaties een verlaagd plafond wordt uitgevoerd, volgens de koperscontracttekening. Ter plaatse van de entreehal van de bouwnummers 248 en 249 wordt een verlaagd plafond aangebracht.

## 17. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd conform de volgende richtlijnen:

- Wandafwerking in het werk gestorte beton- en wanden behangklaar conform TBA-Tabelkaart 2 'Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' groep 3;
- Wandafwerking binnenwanden cellenbeton behangklaar conform TBA richtlijn 1.3 groep 2;

- Wandafwerking binnenwanden gipskarton- en gipsvezelplaten behangklaar conform TBA richtlijn 'Afwerkingsniveau van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en-plafonds' klasse C.

De genoemde behangklare wandafwerking houdt in dat de wanden geschikt zijn voor dikker behang en dat er nog oneffenheden en kleurverschillen in en/of op de wand aanwezig kunnen zijn. Het is noodzakelijk dat u de wanden voorafgaand aan het aanbrengen van de wandafwerking specifiek geschikt maakt voor de door of namens u aan te brengen afwerking.

### *Tegelwerk*

Het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegelwerk. Op de eventueel voorkomende uitwendige hoeken van wit tegelwerk worden witte kunststof tegelprofielen toegepast..

### *Toilet*

Wandtegelwerk rondom tot een hoogte van ca. 140 cm (één hele tegel boven het plateau van het inbouwreservoir). De wandtegels hebben een afmeting van 40x20 cm en worden liggend uitgevoerd in de kleur mat wit met wit voegwerk (koperswensen zijn tot het verstrijken van de sluitingsdatum mogelijk in het koperskeuzetraject bij de tegelshowroom). Boven het tegelwerk wordt de wand tot aan het plafond voorzien van wit structuurspuitwerk.

### *Badkamer*

Wandtegelwerk rondom tot het plafond. De wandtegels hebben een afmeting van 40x20 cm en worden liggend uitgevoerd in de kleur mat wit met wit voegwerk (koperswensen zijn tot het verstrijken van de sluitingsdatum mogelijk in het koperskeuzetraject bij de tegelshowroom).

Voor een overzicht van het standaard tegelwerk en keuzemogelijkheden binnen deze standaard wordt verwezen naar de specificatie sanitair en tegelwerk d.d. 1 juni 2026.

## **18. Vloerafwerking**

De constructievloeren in de woningen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer (afwerkvloer op een isolatielaag). De dekvloer in de badkamer wordt uitgevoerd als niet-zwevende zandcement dekvloer, tenzij de badkamer is gelegen boven een onderliggende verblijfsruimte. In dat geval wordt ook de dekvloer in de badkamer zwevend uitgevoerd. De douchehoek wordt niet-zwevend uitgevoerd en op afschot gelegd richting de douchegoot.

Aandachtspunten voor kopers met betrekking tot het aanbrengen van de vloerafwerking:

- Het is belangrijk om bij het aanbrengen van een vloerafwerking rekening te houden met de warmteweerstand van verschillende vloeren in relatie tot het beoogde resultaat en comfort van de vloerverwarming en -koeling. Er wordt aangeraden een vloerafwerking te kiezen met een lage warmteweerstand (Rc waarde lager dan 0,09 W/m<sup>2</sup>K). Een vloerenleverancier kan u hierbij adviseren;
- De (door derden) aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;

- Afhankelijk van de vloerafwerking kan het zijn dat de dekvloer vooraf geëgaliseerd en/of geschuurd moet worden;
- Er dient in verband met contactgeluid grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten;
- In de vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins gewerkt worden vanwege de installaties die zich in de vloeren bevinden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen (badkamer alleen warmte).

In de woningen worden het toilet en de badkamer voorzien van keramische vloertegels in de kleur almond, afmetingen 30x30 cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot naar de douchegoot aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht.

### *Voegen tegelwerk*

Het tegelwerk op de wanden en vloeren wordt afgewerkt met een waterdichte grijze voeg. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende kit.

## 19. Schilderwerk

De houten binnenkozijnen in algemene ruimtes buiten de woning en van de woningentrees worden aan de binnen- en buitenzijde geschilderd in de kleur (nader te bepalen) volgens opgave van de architect.

In het zicht blijvende leidingen binnen de woning worden niet geschilderd.

## 20. Keuken

Het leveren en plaatsen van een keuken is niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Bruynzeel Keukens heeft voor DE FAAM per woningtype een aantrekkelijke projectkeuken samengesteld. Voor de aanbidding van deze projectkeuken wordt verwezen naar de online brochure van Bruynzeel Keukens.

De installatiepunten voor een na oplevering te plaatsen keuken worden gerealiseerd conform de zogenoemde nul-tekening van Bruynzeel Keukens. In de woning worden volgens de nul-tekening de onderstaande installatiepunten gerealiseerd:

- 2 dubbele wandcontactdozen (horizontaal) boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijk gebruik;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een combi-oven (aparte groep);
- 1 perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat met geïntegreerde afzuiging 2x230V (2 fasen);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (aparte groep);
- 1 loze leiding t.b.v. een elektrische boiler;
- Afdopte riolering voor de spoelbak;
- Koud- en warmwaterleiding met hoekstopkraantjes voor keukenkraan;

- Koudwaterleiding met tapkraan voor vaatwasser;
- Ter plaatse van de standaard positie van de keukenopstelling liggen geen vloerverwarmingsleidingen.

## 21. Sanitair

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de koperscontracttekening is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. Het toilet en de badkamer worden uitgevoerd met het sanitair conform de specificatie sanitair en tegelwerk d.d. 1 juni 2026.

### Toilet specificatie:

- Geberit Duofix inbouwreservoir
- Geberit Renova set wand-wc diepspoel TurboFlush, met wc-zitting wandcloset
- Geberit bedieningsplaat sigma 01
- Geberit Renova fontein 40 x 25\_cm met kraangat en overloop wit
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan toiletkraan Chromo
- Viega chromen sifon met muurbuis

### Badkamer specificatie:

- Geberit RenovaPlan wastafel 85\_cm met 1 kraangat en overloop, wit
- Geberit Smyle Square wastafel 120\_cm met 2 kraangaten en overloop, wit (alleen in de badkamer van de bouwnummers 248 en 249 en de badkamer en suite van de bouwnummers 282 en 283)
- Spiegel 90 x 60\_cm
- Spiegel 120 x 60\_cm (alleen in de badkamer van de bouwnummers 248 en 249 en de badkamer en suite van de bouwnummers 282 en 283)
- Wastafelmengkraan Grohe Eurosmart Cosmopolitan ES Chromo
- Viega chromen sifon met muurbuis en pop-up waste
- Grohe Grohtherm 800 thermostatische douchemengkraan Chromo
- Grohe Tempesta Cosmopolitan 100 doucheset, 60\_cm
- Douchegoot 70\_cm
- Elektrische handdoekradiator

## 22. Loodgieterswerk

Vanaf een door het drinkwaterbedrijf Brabant Water te plaatsen hoofdaansluiting in de centrale invoerkast in het appartementsgebouw en een drukverhogingsinstallatie in de hydrofooruimte op de begane grond, wordt een waterinstallatie aangelegd. Deze installatie wordt door het nutsbedrijf voorzien van een watermeter. De uitvoering van de waterinstallatie zal geheel conform de voorschriften geschieden. De waterleidingen in het toilet en de badkamer worden in de wand verwerkt. De vuilwaterafvoerleidingen worden ingestort in de verdiepingsvloer en worden aangesloten op de rioolstandleidingen in de schachten. De aansluitingen op de vuilwaterafvoerleidingen worden bij het fonteintje in het toilet en bij de wastafel in de badkamer uitgevoerd middels een muurbuis.

De waterinstallatie in de woning bestaat globaal gezien uit:

*Alleen koud water naar;*

- de tapkraan voor de wasmachine in de installatie- c.q. bergruimte in de woning;
- het inbouwreservoir in het toilet;
- het fonteinkraantje in het toilet;
- het vulpunt in de ruimte met de vloerverwarmingsverdeler, ingeval de opstelplaats voor de wasmachine zich in een andere ruimte bevindt dan de vloerverwarmingsverdeler.

*Koud en warmtapwater naar;*

- de mengkraan in de keuken;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer.

## 23. Verwarmingsinstallatie en koeling

In DE FAAM wordt een collectief warmte- en koudeopwekkingssysteem (WKO) toegepast. De opwekking en distributie van warmte en koude wordt centraal geregeld vanuit de energiecentrale in de Faamhal middels warmtepompen. Vanaf deze centrale wordt er een warmte en koude distributienet aangelegd naar de afleverset in de zgn. warme meterkast in de woningen. De afleverset bestaat uit aansluitingen voor verwarming, koeling en warm tapwater. De afleverset is voorzien van een energiemeter die de verbruikte energie ten behoeve van ruimteverwarming en tapwateropwekking registreert. Hier ligt tevens de leveringsgrens tussen de installatie van de energie exploitant en uw binneninstallatie. Om uw woning duurzaam te kunnen verwarmen of te koelen maakt de energie exploitant gebruik van een warmtesysteem dat bestaat uit een warmte-koudeopslag-systeem in combinatie met droge koelers. Met dit systeem wordt warmte en koude lokaal opgeslagen in de bodem. Zo kan in de winter de opgeslagen warmte van de zomer worden gebruikt om uw woning te verwarmen. In de zomer werkt het precies andersom en wordt de koude gebruikt om uw woning te verkoelen.

De distributieleidingen van warmte en koude worden aangebracht in de warme meterkast in de woning.

De woningen worden standaard voorzien van een warmtapwatervoorziening conform klasse CW4. Het is mogelijk dat in verband met koperskeuzes (o.a. wijzigingen in de badkamer, waardoor de vraag naar warmtapwater toeneemt) CW4 niet meer kan voldoen aan de gestelde eisen. In dit geval zal een verhoging naar klasse CW5 tijdens het keuzetraject bij u in rekening worden gebracht. De bouwnummers 282 en 283 worden standaard voorzien van een warmtapwatervoorziening conform klasse CW5.

De woningen worden uitgevoerd met vloerverwarming en -koeling die bediend worden middels een thermostaat.

De woningen worden voorzien van ten minste één vloerverwarmingsverdeler. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst volgens de koperscontracttekeningen, indien de verdelers in een kast of technische ruimte geplaatst zijn worden deze niet voorzien van een omkasting. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat en in de slaapkamer(s) bevinden zich ruimtethermostaten waarmee de

temperatuur per ruimte is in te stellen. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd te verwarmen en te koelen. De vloerkoeling heeft als functie om op warme dagen de temperatuur in de woning af te vlakken tot enkele graden onder de buitentemperatuur. Aan de hand van de instelling op de hoofdthermostaat bepaalt de regelaar of er verwarming of koeling nodig is. De verwarmings- en koelinstallatie werkt het meest efficiënt door één vaste ruimtetemperatuur in te stellen. De vloerverwarming in de badkamer wordt in de koelstand uitgeschakeld. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator met thermostaatregeling geplaatst.

In de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 incl. bijlage A d.d. 1-1-2026 worden eisen gesteld aan de te behalen en te handhaven temperatuur per ruimte. Uitgangspunt hierbij is het gelijktijdig functioneren van alle verwarming met gesloten ramen en deuren en het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, tot een buitentemperatuur van -10°C. In de onderstaande tabel staat welke temperatuur er minimaal per ruimte behaald moet worden, voor zover daar door de ondernemer verwarming is aangebracht.

Tabel 1 (het gaat om minimum temperaturen)

Ruimte	Temperatuur in °C <sup>8</sup>
De woonkamer en keuken (verblijfsruimten)	22°C
De slaapkamer(s) en/of andere verblijfsruimten	20°C
Verkeersruimten (zoals zin van het BB/het Bbl zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Inpandige bergruimte	15°C

#### *Algemene ruimten*

De algemene ruimten buiten de woning worden niet verwarmd. De distributieleidingen van de warmte en koude en inpandige nuts- en installatietracés ten behoeve van de woningen worden in de fietsenstalling, scootmobielruimte, stallingsgarage, installatieruimte/werkkast en containerruimte onder het plafond in het zicht gemonteerd.

## 24. Ventilatie-installatie

Uw woning wordt voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning (WTW), waarbij verse lucht mechanisch wordt ingeblazen en vervuilde lucht mechanisch wordt afgezogen. Het systeem wordt in basis automatisch aangestuurd door de CO<sub>2</sub>-sensoren in de woon- en hoofdslaapkamer (slaapkamer 1). In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem. De hoofdbediening betreft de CO<sub>2</sub> bedieningssensor.

De unit voor de balansventilatie wordt geïnstalleerd in de installatie- c.q. bergruimte in de woning. Indien de WTW-unit niet aan een betonwand kan worden gemonteerd, wordt de WTW-unit op een montageframe op de vloer geplaatst. De inblaas- en afzuigpunten zijn op de koperscontracttekening indicatief weergegeven en bevinden zich voornamelijk in het plafond. Daar waar dit niet mogelijk is worden inblaas- en afzuigpunten conform opgave van de installateur in de wand uitgevoerd.

De containerruimte wordt geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging. De algemene inpandige (verkeers)ruimten worden geventileerd middels mechanische toevoer en afvoer.

## 25. Elektrotechnische installatie

In de woning wordt de elektrotechnische installatie uitgevoerd als een gemodificeerd centraaldozensysteem. De leidingen in de woning worden opgenomen in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. Uitzonderingen zijn de installatie in de meterkast, gemeenschappelijke installatieruimten, het parkeren en het leidingwerk achter de keuken, deze installaties worden uitgevoerd als opbouw.

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door het energiebedrijf (Enexis). Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal wordt horizontaal uitgevoerd (tenzij op de koperscontracttekening anders aangegeven) in wit van het merk Jung. Dubbele wandcontactdozen en enkele wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden als compact wandcontactdozen verticaal uitgevoerd. De twee wandcontactdozen boven het aanrechtblad worden horizontaal geplaatst conform de nul-tekening van de keukenshowroom.

Loze leidingen (LL) kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor het aanbrengen en afmonteren van kabel TV (CAI), internet (UTP) of vaste telefonie (Tel) bedrading. De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen, dit gebeurt met een zogenaamde trekveer. Loze leidingen worden uitgevoerd op de positie(s) conform de koperscontracttekeningen en komen uit in de meterkast.

Standaard wordt door KPN Netwerk en Ziggo internet (glasvezel) tot in de meterkast ingevoerd. In de woonkamer wordt één UTP (Cat6) aansluitpunt afgemonteerd.

De appartementen worden voorzien van een videfooninstallatie met kleurenscherm voor communicatie vanuit de woning naar de hoofdentree. Daarnaast wordt bij de voordeur een beldrukker aangebracht.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de koperscontracttekening aangegeven. De posities van de aansluitpunten zijn bij benadering aangegeven en kunnen afwijken ten opzichte van de tekening.

## 26. Rookmelders

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in de woningen optische rookmelders geplaatst. Deze worden apart op het lichtnet aangesloten en indien er volgens regelgeving meerdere rookmelders noodzakelijk zijn worden deze met elkaar gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. De

woningentreedeuren worden voorzien van een vrijloopdranger, aangestuurd door een rookmelder in de hal/gang van de woning.

In belang van de veiligheid is het zaak dat de rookmelders blijven functioneren en dient u volgens het Bbl de rookmelders na tien jaar compleet te vervangen.

## 27. Algemene voorzieningen appartementsgebouw

### *Huisvuil*

Huisvuil wordt collectief verzameld in de daarvoor bestemde containerruimte op de begane grond van het appartementsgebouw. De containerruimte wordt gedeeld met de huurders c.q. bewoners van het appartementsgebouw de Droptoren.

### *Centrale entree*

De hoofdentree van het appartementsgebouw wordt voorzien van een automatische deur. De toegang voor bezoekers tot het appartementsgebouw wordt geregeld via een code/scroll paneel. Via dit paneel kan een spreek-/luister- en beeldverbinding tot stand worden gebracht met de videofooninstallatie die in de woonkamer wordt aangebracht. In het appartementsgebouw worden de brievenbussen van de postkasten uitgevoerd in de buitengevel bij de hoofdentree. De bovenzijde van de brievenbussen wordt afgewerkt met een afgeschuinde kap.

De hal van de hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat en vloertegels met bijpassende plinttegel, conform de kleur- en materiaalstaat. De wanden van de hoofdentree worden voorzien van pleisterwerk. Het plafond van de hoofdentree wordt voorzien van een verlaagd en wit geschilderd akoestisch gipsplafond. Uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van het nutstracé wordt een uitneembaar systeemplafond toegepast.

### *Technische installatieruimte/werkkast*

Op de begane grond wordt een werkkast gerealiseerd ten behoeve van het onderhouden en schoonmaken van het gebouw. Deze wordt voorzien van een uitstortgootsteen met boiler. In deze ruimte bevindt zich tevens de hydrofoor en de WTW-unit voor de ventilatie van de algemene ruimten. Verder afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat.

### *Gemeenschappelijke verkeersruimten*

De vloeren van de verkeersruimte en hal van het trappenhuis en gemeenschappelijke verkeersruimten op de verdiepingen worden voorzien van tapijt in kleur conform kleuren- en materialenstaat met een kunststof plint. De wanden in gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van spuitpleisterwerk. Ter plaatse van de corridors en in de lifthal op de verdiepingen wordt een geluidsabsorberend plafond aangebracht. Uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat.

### *Trappenhuis*

In het trappenhuis worden prefab betontrappen met trapbomen en antislip rillen aangebracht, waar noodzakelijk in combinatie met prefab bordessen met schrobranden. Alle prefab betonelementen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. De trappen worden

aan één zijde voorzien van een leuning. De wanden van de trappenhuisen worden voorzien van spuitpleisterwerk conform de kleur- en materiaalstaat. De onderzijde van de bordessen in het trappenhuis worden geluidsabsorberend afgewerkt.

### *Stallinggarage*

De bewoners van het Muntkantoor, behoudens de bewoners van bouwnummers 259 en 260, delen een stallinggarage met de huurders c.q. bewoners van het gebouw de Droptoren. De stallinggarage in de kelder onder het appartementsgebouw de Framboosfabriek is vanaf de Terheijdenseweg bereikbaar via een hellingbaan. De hellingbaan wordt voorzien van elektrische verwarming en verlichting. De betonvloer van de stallinggarage wordt monolithisch en slijtvast afgewerkt. De vloer van de garage wordt voorzien van stallingplaatsaanduiding. De garage wordt ontsloten via een rol-sectionaaldeur, te openen met een handzender, met anti-passback systeem en is toegankelijk voor personenauto's met een doorrijhoogte van maximaal 200 cm. De stallinggarage beschikt over 31 privé stallingplaatsen bestemd voor de bewoners van het Muntkantoor (behalve de bouwnummers 259 en 260, deze bouwnummers worden verkocht zonder parkeerplaats).

Aan de kopers van een parkeerplaats in de stallinggarage zal als kopersoptie een oplaadpunt voor een elektrische personenauto worden aangeboden, waarbij met behulp van software wordt bijgehouden hoeveel en door wie er wordt geladen.

### *Scootmobielruimte*

Op de begane grond bevindt zich een scootmobielruimte uitsluitend bedoeld voor de bewoners van het Muntkantoor. De scootmobielruimte zal worden voorzien van enkele wandcontactdozen ten behoeve van het opladen van scootmobielen.

### *Gemeenschappelijke fietsenstalling*

Het appartementsgebouw wordt voorzien van een gemeenschappelijke fietsenstalling met fietsenrekken, welke gedeeld wordt met de huurders c.q. bewoners van het appartementsgebouw de Droptoren. De bewoners van het Muntkantoor beschikken over tenminste 3 fietsparkeerplekken per appartement. In de fietsenstalling zullen enkele wandcontactdozen worden aangebracht ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen.

### *Liften*

Het appartementsgebouw wordt voorzien van twee elektrisch aangedreven personenliften. De afmeting van de liftkooi (breedte x diepte x hoogte) is circa 110 cm x 210 cm x 220 cm. Tenminste één liftkooi wordt uitgevoerd met een verhoogde liftkooi met een afmeting van (breedte x diepte x hoogte) circa 110 cm x 210 cm x 235 cm. De hiervoor genoemde maten zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### *Gevelonderhoudsinstallatie*

Ten behoeve van glasbewassing en gevelonderhoud van het Muntkantoor wordt op het hoogste dak een gevelonderhoudsinstallatie geplaatst, bestaande uit een railsysteem en dakwagen met gondel.

## *Algemeen*

De installatie van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals verlichting, liften en hydrofoor worden aangesloten op de centrale voorzieningenmeter (CVZ) van het woongebouw. De installatie van de stallinggarage wordt met een tussenmeter aangesloten op de CVZ van de Framboosfabriek.

## 28. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform koperscontracttekening )
Entreehal (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitpleisterwerk wit	Lichtschakelaar, enkele wandcontactdoos, rookmelder, plafondlichtpunt
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitpleisterwerk wit	Lichtschakelaars, wandcontactdozen, plafondlichtpunten, aansluitpunt UTP, videofoon, kamerthermostaat (master), CO <sub>2</sub> sensor en toevoerpunt(en) mechanische ventilatie
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitpleisterwerk wit	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik, afzuigventielen en standenschakelaar van de mechanische ventilatie, aansluitpunten conform nul-tekening keuken (zie online woningdossier)
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitpleisterwerk wit	Lichtschakelaar, wandcontactdozen, plafondlichtpunt(en), loze leiding, thermostaat, CO <sub>2</sub> sensor (enkel in hoofdslaapkamer), toevoerpunt(en) mechanische ventilatie
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels kleur almond 30 x 30 cm	Wandtegels mat wit 40 x 20 cm liggend tot ca. 140 cm, daarboven spuitpleisterwerk	Spuitpleisterwerk wit	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcloset, fonteintje, fonteinkraantje, afzuigpunt mechanische ventilatie
Badkamer (badruimte)	Vloertegels kleur almond 30 x 30 cm	Wandtegels mat wit tot plafond 40 x 20 cm liggend	Spuitpleisterwerk wit	Lichtschakelaar, standenschakelaar mechanische ventilatie, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, dubbele wandcontactdoos, elektrische

				handdoekradiator, wastafel met mengkraan (uitvoering sanitair volgens specificatie sanitair en tegelwerk), spiegel, douchemengkraan met glijstangcombinatie en handdouche, douchegoot, afzuigpunt mechanische ventilatie
Balkon 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	prefab beton met anti-slip	Gemetselde borstwering (met gevelbeplating aan de binnenzijde in de kleur wit) met reling (lichtgrijs)	Beton, grijs gerold (korrel structuur)	Een vanuit de woonkamer geschakeld wand- of plafondlichtpunt inclusief armatuur (wit), positie volgens de koperscontracttekening.
Dakterras 3 <sup>e</sup> en 10 <sup>e</sup> verdieping	betontegels 50x50cm	Glazen balustrade met metalen balusters	Plaatmateriaal	Een vanuit de woonkamer geschakeld wand- of plafondlichtpunt inclusief armatuur (wit), positie volgens de koperscontracttekening.
Balkon en loggia 3 <sup>e</sup> t/m 10 <sup>e</sup> verdieping	prefab beton met anti-slip	Glazen balustrade met metalen balusters, wanden loggia's met gevelbeplating (wit)	Beton, grijs gerold (korrel structuur), bouwnummer 277 plaatmateriaal	Een vanuit de woonkamer geschakeld wand- of plafondlichtpunt inclusief armatuur (wit), positie volgens de koperscontracttekening.
Tuin begane grond (bouwnummer 248 en 249)	Betontegels 20x50cm	Metselwerk (bouwnummer 248), haagbeplanting (bouwnummer 249)	Plaatmateriaal	Een vanuit de woonkamer geschakeld wand- of plafondlichtpunt inclusief armatuur (wit), positie volgens de koperscontracttekening.
Installatie-/bergruimte	Dekvloer	Behangklaar (daar waar geen technische installatie is aangebracht)	Spuitleisterwerk wit, leidingwerk van de installaties in het zicht	Lichtschakelaar i.c.m. enkele wandcontactdoos, plafondlichtpunt, aansluitpunten wasmachine en wasdroger (conform koperscontracttekening), WTW unit, verdeler vloerverwarming, afzuigpunt mechanische ventilatie

Bergruimte (indien 2 <sup>e</sup> bergruimte aanwezig conform koperscontracttekening)	Dekvloer	Behangklaar (daar waar geen technische installatie is aangebracht)	Spuitpleisterwerk wit	Lichtschakelaar i.c.m. enkele wandcontactdoos, plafondlichtpunt, afzuigpunt mechanische ventilatie, verdeler vloerverwarming (enkel bij bouwnummers 248 en 249)
Meterkast warme (meterruimte)	Niet afgewerkt	Hout, plaatmateriaal t.b.v. afmonteren nutsvoorzieningen	Niet afgewerkt	Afleverset WKO, dubbele wandcontactdoos
Meterkast koude (meterruimte)	Niet afgewerkt	Hout, plaatmateriaal t.b.v. afmonteren nutsvoorzieningen	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, watermeter, SOP Ziggo, aansluiting KPN, dubbele wandcontactdoos

## 29. Ruimtestaat algemene ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hoofdentree	Schoonloopmat, vloertegel met bijpassende plinttegel, afmeting en kleur n.t.b. (conform opgave architect)	n.t.b. (conform opgave architect)	Gipsplafond (geluidsabsorberend), wit gesausd en plaatselijk afneembaar systeemplafond i.v.m. nuts	postkasten buitenmodel, balustrade
Voorruimte lift en trap	Tapijt met kunststof plinten	Spuitpleisterwerk, wandpanelen, in kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Gipsplafond (geluidsabsorberend), wit gesausd en plaatselijk afneembaar systeemplafond i.v.m. nuts	
Lifthal en trappenhuizen verdieping(en)	Tapijt met kunststof plinten, de trap zelf is prefab beton	Spuitpleisterwerk, in kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Geluidsabsorberend plafond	
Corridor verdiepingen	Tapijt met kunststof plinten	Spuitpleisterwerk, in kleur n.t.b. (conform opgave architect)	Geluidsabsorberend plafond	
Fietsenstalling	Dekvloer	Buitengevels: aluminium, binnenwanden: kalkzandsteen, beton en voorzetwanden	Houten balklaag	Fietsenrekken, Wandcontactdozen ten behoeve van opladen elektrische fietsen (gedeeld gebruik)
Stallingsgarage (onder gebouw Framboosfabriek)	Gevlinderd	Beton	Houtwolcementplaten	Belijning
Scootmobielruimte	Dekvloer	Kalkzandsteen en beton	Geluidsabsorberend plafond	Wandcontactdozen ten behoeve van opladen scootmobiel (gedeeld gebruik)
Hydrofooruimte/werkkast	Dekvloer	Kalkzandsteen en voorzetwanden	Geluidsabsorberend plafond	Uitstortgootsteen
Containerruimte	Dekvloer	Beton, kalkzandsteen en voorzetwanden	Houtwolcement	

## 30. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Omschrijving onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevel</b>		
Postkast-unit buitenmodel	Metaal	Wit
Bel-/spreekpaneel	RVS , met kleurencamera	RVS
Metselwerk te behouden voormalige kantoorgevel	Baksteen	Kleur en voeg zoals bestaand
Metselwerk nieuwbouw begane grond, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping	Baksteen, afgestemd op het bestaande metselwerk van de kantoorgevel	afgestemd op het bestaande metselwerk van de kantoorgevel
Gevelpanelen 3 <sup>e</sup> t/m 10 <sup>e</sup> verdieping	Metaal	Wit
Gevel containerruimte en traforuimte	Metalen lamellen	Lichtgrijs
Lateien	Staal	Passend bij het metselwerk
Gevelkozijn hoofdentree t.p.v. postkasten	Aluminium	Wit
Gevel hoofdentree kozijn hoofdentree	Zoals bestaand	
Gevelkozijnen containerruimte en traforuimte	Metaal	Lichtgrijs
Gevelkozijn fietsenstalling	Aluminium	Zwart-bruin
Gevelkozijn scootmobielruimte	Aluminium	Lichtgrijs
Gevelkozijnen in te behouden voormalige kantoorgevel	Zoals bestaand	Zoals bestaand
Gevelkozijnen metselwerkgevel nieuwbouw	Kunststof	Lichtgrijs
Gevelkozijnen 3 <sup>e</sup> t/m 10 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium	Wit
Penanten tussen aluminium kozijnen op de verdiepingen	Aluminium	Wit
Waterslagen	Aluminium	Wit
Afwerking zijkant balkon metaalgevel	Metalen zetwerk	Wit
Voorziening geluidluwe spuiventilatie	Houten kozijn, afgedekt met een metalen gevelpaneel	Wit
<b>Dak</b>		
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Dakrand bestaande kantoorgevel	Keramiek	Kleur zoals bestaand
Dakrand metaalgevel	Aluminium	Wit

Afwerking dakrand fietsenstalling	Metalen zetwerk	Zwart-bruin
<b>Buitenruimte</b>		
Borstwering balkon 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping (buitenzijde)	Baksteen	Afgestemd op bestaand metselwerk kantoorgevel
Borstwering balkon 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping (woningzijde)	Gevelbeplating	Lichtgrijs
Balustrade metaalgevel	Glasbalustrade met metalen balusters	Wit
Balustrade metselwerkgevel	Metaal	Lichtgrijs
Hemelwaterafvoeren	De onderste 2,5m vanaf het maaiveld metaal, daarboven in PVC.	Nader te bepalen door de architect

### 31. Tot slot

*De v.o.n. prijzen zijn inclusief:*

- Grondkosten eigen grond.
- Bouw-, sloop- en ontwikkelkosten.
- Kosten voor architect en overige adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanleg- en aansluitkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarskosten.
- Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.
- Het verkrijgen van het Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van het energielabel.
- Sanitair en tegelwerk zoals omschreven in de technische omschrijving.
- De keukeninstallatiepunten zoals omschreven in de technische omschrijving en weergegeven op de nul-tekening van Bruynzeel.

*Niet bij de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:*

- Rentekosten over vervallen termijnen.
- Kosten voor kopersopties.
- Extra overdrachtsbelasting wanneer u de woning niet zelf gaat bewonen.
- Verbruikskosten (abonnementen) voor CAI, telecom en nutsvoorzieningen.
- Afsluit-, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- Maandelijkse VvE-kosten.
- Een keuken.

*Meer- en minderwerk*

In verband met de waarborg- en garantievoorwaarden en/of beperkingen vanuit het bouwsysteem kan het voorkomen dat niet of niet geheel kan worden voldaan aan uw wensen. Wijzigingen aan en/of in de woning met betrekking tot kopersopties zullen altijd schriftelijk dan wel digitaal worden vastgelegd. Voor kopersopties die invloed hebben op de waarborg- en garantievoorwaarden zal altijd een garantiebeperking met betrekking tot de waarborg- en garantievoorwaarden moeten worden ondertekend door de koper(s). De van toepassing zijnde garantiebeperking zal door de koperadviseur aan de koper (s) worden toegezonden. De koper(s) is/zijn te allen tijde zelf verantwoordelijk voor een tijdige ondertekening van deze garantiebeperking en een tijdige retournering aan de kopersadviseur.

*Schoonmaken en oplevering*

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw kan op een eerder of later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd. Indien van toepassing in de gemeenschappelijke gedeelten, worden tegelwerk en

glasruiten schoon opgeleverd. Het rondom het woongebouw gelegen terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, maximaal twee weken eerder voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/ -opname, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes.