

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan:       Wheerlicht te Purmerend  
              52 appartementen

Realisatie: HSB Bouw B.V.

Volendam, 1 juni 2020



## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
2.	Koop-/ en aannemingsovereenkomst .....	3
3.	Verkoopprijs .....	3
4.	Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE) .....	3
4.1	Appartementsrechten .....	3
4.2	Akte van splitsing in appartementsrechten .....	3
5.	Projectgegevens .....	4
6.	Voorrang Woningborg bepalingen .....	4
7.	Aanvullende voorwaarden en bepalingen .....	4
8.	Wettelijke voorschriften .....	5
9.	Overige algemeen .....	5
10.	Enkele aandachtspunten van Woningborg .....	5
11.	Ruimtebenamingen (privé-gedeelten) .....	5
12.	Krijstreepmethode .....	6
13.	Peil van het woongebouw .....	6
14.	Grondwerk .....	6
15.	Bestrating .....	6
16.	Terreininventaris .....	6
17.	Beplanting .....	6
I.	De constructie van het woongebouw .....	6
18.	Funderingen .....	6
19.	Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels .....	6
19.1	Dragende wanden .....	6
19.2	Binnenwanden .....	6
19.3	Buitengevel van metselwerk .....	6
19.4	Overige buitengevels .....	6
19.5	Overige constructiedelen .....	6
20.	Vloeren .....	6
21.	Hekwerken .....	7
22.	Daken .....	7
23.	Isolatie .....	7
24.	Kozijnen, timmerwerken .....	7
25.	Vrijloopdrangers .....	7
26.	Beglazing .....	7
27.	Schilderwerk .....	8
II.	Toegang .....	8
28.	Trappen .....	8
29.	Liftinstallatie .....	8
30.	Stallingruimte .....	8
III.	Overige installaties en ventilatie .....	8
31.	Riolering .....	8
32.	Goten en hemelwaterafvoeren .....	8
33.	Ventilatievoorzieningen .....	8
34.	Elektra-installatie .....	8
35.	Waterleidinginstallatie .....	9
36.	Gasleidingen .....	9
IV.	Gemeenschappelijke gedeelten .....	9
37.	Afwerking .....	9
37.1	Vloerafwerking .....	9
37.2	Wandafwerking .....	9
37.3	Plafondafwerking .....	9
37.4	Postkasten / bellen tableau .....	9
V.	Privé-gedeelten .....	9
38.	Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen .....	9
38.1	Binnenwanden: .....	9
38.2	Binnendeurkozijnen en binnendeuren: .....	9
38.3	Aftimmerwerk .....	9
39.	Vloer-, wand en plafondafwerking .....	9
39.1	Omschrijving plafondafwerking: .....	9
39.2	Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden: .....	9
39.3	Omschrijving wandtegels in de volgende ruimten: .....	10
39.4	Omschrijving vloerafwerking: .....	10
39.5	Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten: .....	10
39.6	Aandachtspunten vloerbedekking in relatie tot zwevende dekvloeren: .....	10
40.	Overige voorzieningen .....	10
41.	Keukeninrichting .....	10
42.	Binnenschilderwerk / -beglazing .....	10
43.	Sanitair .....	10
44.	Installaties .....	11
44.1	Waterinstallatie .....	11
44.2	Elektrische installatie .....	11
44.3	Gasinstallatie .....	11
44.4	Verwarming .....	11
44.5	Ventilatie installatie .....	12
45.	Telecommunicatievoorzieningen .....	12
46.	Schoonmaken en oplevering .....	12
47.	Wijzigingen tijdens de bouw .....	12
	Bijlage I - Materialen- en kleurenstaat .....	13
	Bijlage II - Sanitair appartementen .....	15
	Bijlage III - Verwarming met lage temperatuursystemen .....	16

## 1. Inleiding

- Voor u ligt de technische omschrijving van de 52 appartementen in het plan 'Wheerlicht' in Purmerend. Het plan bestaat uit 52 appartementen, 2 bedrijfsruimten en een stallingsgarage. In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel uitgelegd hoe uw appartementengebouw en de woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning (appartementensrecht) en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

## **KOOPINFORMATIE**

### 2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

- Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement, sluit u met Synchroon B.V. een koopovereenkomst voor het (de) appartementensrecht(en). U sluit met HSB Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van het gebouw. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom, terwijl Synchroon zich als Verkoper verplicht tot levering van het (de) appartementensrecht(en) en HSB Bouw zich verplicht tot de bouw van het gebouw.
- Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst door naar Synchroon, die de koopovereenkomst ondertekent en de aannemingsovereenkomst naar HSB Bouw die deze tekent. De notaris krijgt hiervan de originelen. U ontvangt, evenals de makelaar en Woningborg, een kopie van de ondertekende overeenkomsten retour. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.
- In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor.

### 3. Verkoopprijs

- De verkoopprijs van het appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat vrijwel alle kosten bij de verkoopprijs zijn inbegrepen, te weten:
  - Grondkosten;
  - Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
  - Kosten van de architect en overige adviseurs;
  - Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
  - Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering;
  - Gemeentelijke leges;
  - Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering en akte(n) van (onder)splitsing;
  - Makelaarscourtage;
  - Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);

- Kosten Woningborg Garantie- en Waarborgregeling;
- De verkoopprijs bestaat uit de koopsom en de aanneemsom.
- De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen (zie tevens prijslijst):
  - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
  - Entreegeld/ abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (cai);
  - Bekabeling voor de telefoon en cai;
  - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
  - Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
  - Renteverlies tijdens de bouw.

### 4. Appartementensrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

#### 4.1 Appartementensrechten

Het appartementengebouw wordt gesplitst in appartementensrechten. Een appartementensrecht ontstaat door een bij de notaris te passeren akte van (onder)splitsing in appartementensrechten. Het appartementensrecht kent twee elementen: enerzijds geeft het recht op het uitsluitend gebruik van een appartement in het project, anderzijds is de eigenaar van een appartementensrecht gerechtigd tot een bepaald onverdeeld aandeel in het gebruik van de grond, waarop het project wordt gerealiseerd en het gebouw zelf. U bent dus eigenaar van het appartement en tevens eigenaar voor een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw.

#### 4.2 Akte van splitsing in appartementensrechten

- Een akte van (onder)splitsing is een bij de notaris te passeren akte, waarbij een bepaald gebouw met de daarbij behorende grond wordt opgedeeld in verschillende appartementensrechten. Hierdoor zijn de appartementen als zelfstandige eenheid te verkopen en over te dragen aan de kopers. De akte kent drie hoofdelementen:

##### 1. Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke gedeelten:

In de akte wordt een omschrijving gegeven van alle afzonderlijke appartementen binnen het gebouw en welke gedeelten binnen het gebouw zijn aan te merken als 'gemeenschappelijk' voor alle eigenaren van de appartementen in het gebouw.

##### 2. Het reglement van (onder)splitsing:

Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormen de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners van een appartementengebouw, met aan de ene kant rechten voor iedere bewoner en aan de andere kant de verplichtingen voor iedere bewoner. In dit reglement wordt eveneens vastgesteld wie voor welke gedeelten gerechtigd is in de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere bewoner in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw door middel van de te betalen servicekosten (beheer en onderhoud).

Daarnaast kent het reglement een opsomming van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waartoe alle bewoners voor in de akte aangegeven gedeelten gerechtigd zullen zijn.

### 3. De Vereniging van Eigenaren (VvE):

- Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle bewoners in het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen, waarin staat vermeld hoe bijvoorbeeld het bestuur van de vereniging moet worden benoemd, wat de bevoegdheden zijn van de bestuurder, wat de rechten zijn van de leden (waar u er zelf in de toekomst één van zult zijn), wanneer er algemene leden vergaderingen van de vereniging moeten worden gehouden, hoeveel stemmen iedere bewoner in deze vergadering kan uitbrengen en waarover de bewoners hun stem mogen uitbrengen. U bent van rechtswege lid van deze vereniging. Bij de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten hoort tot slot ook nog de zogenaamde 'splitsingstekening'. Op deze tekening is het gehele gebouw uitgetekend en zijn met doorlopende nummers (de zogenaamde appartements-indexnummers) de verschillende woningen aangegeven binnen het gebouw, alsmede de gedeelten van het gebouw die gemeenschappelijk zijn. De doorlopende nummers op deze tekening zijn gelijk aan de nummers die genoemd worden in de omschrijving van het appartementsrecht in de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. Ook in de akte van levering komt u dit nummer weer tegen in de omschrijving van de woning die bij die akte overgedragen wordt. Binnen de splitsing zijn tevens de bergingen opgenomen. Voor alle bouwnummers is een eigen berging toegewezen, een en ander zoals op de verkoopplattegronden aangegeven. Ook de parkeerplaatsen in de stallingsgarage hebben een eigen appartements-indexnummer.

## **ALGEMEEN**

### 5. **Projectgegevens**

- Het plan bestaat uit:
  - een woongebouw voor 52 koopappartementen;
  - een verdiepte stallingsgarage ten behoeve van 46 parkeerplaatsen;
  - 2 commerciële ruimtes;
  - een omliggend terrein met onder meer 34 parkeerplaatsen (waarvan 17 privé en 17 semi-openbaar).
- Het project is ontwikkeld door Synchroon B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
- Voor het woongebouw is de Garantie- en Waarborgregeling 2020 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).

### 6. **Voorrang Woningborg bepalingen**

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en Waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### 7. **Aanvullende voorwaarden en bepalingen**

- Met het uitbrengen van deze technische omschrijving zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij

behorende bescheiden vervallen. Aan eerdere documenten kunnen geen rechten worden ontleend. Met name wijzen wij op de artist impressies en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sferbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, tuininrichting, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair en foto's, zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan. Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt de Ondernemer HSB Bouw zich het recht voor om op of aan de woningen die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze geringe afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.
- De tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de op verkooptekeningen aangegeven informatie.
- Aan de (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven (optietekening/optieblad) behoren niet tot de standaardlevering. De op de verkoop-optietekening afgebeelde opties zijn opgenomen in de koperskeuzelijst en kunnen nader overeengekomen worden.
- De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan in de tekening gemeten maten c.q. maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
- De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s).
- Alle afspraken gemaakt met personeel van HSB Bouw betreffende de datum van oplevering, betalingen, wijzigingen, verrekeningen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat u daarvan een schriftelijke bevestiging van HSB Bouw ontvangen heeft.

- De plaatsen van hemelwaterafvoeren, schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen en cv- en ventilatieapparatuur alsmede afzuigventielen zijn bij benadering op de verkooptekeningen (plattegronden) aangegeven, echter de exacte plaats en/of positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Maatverschillen tussen tekeningen en werkelijkheid zijn derhalve mogelijk.

### 8. Wettelijke voorschriften

- Voor het plan is in 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit (2012).
- Het gebouw heeft een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van maximaal 0,4. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen.

### 9. Overige algemeen

- **Bouwplaatsbezoek**  
U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arboret- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van HSB Bouw. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden door derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
- **Kijkdagen**  
Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventuele inmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d., zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Alleen op deze dagen is het bouwterrein voor kopers – op eigen risico – toegankelijk. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.
- **Bouwtijd/ oplevering**  
Naast dat er appartementengebouw(en) gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte (inrichting) aangelegd moeten worden. Bij een zodanig omvangrijk project kan natuurlijk niet alles tegelijk klaar zijn en logischerwijs loopt de oplevering van de openbare ruimte achter op de bouwtijd van de woningen. Het spreekt voor zich dat op dit moment nog geen harde opleveringsdata te geven zijn. U zult op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.
- **Opleveringsvolgorde**  
Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.
- **Verzekeringen**  
De door HSB Bouw afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat uw appartement vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).

### 10. Enkele aandachtspunten van Woningborg

- **Meer- en minderwerk**  
U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden, en het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige Ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met HSB Bouw schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De Ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.
- **Oplevering**  
Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes.
- **Onderhoud algemeen**  
Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaren te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaren vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.
- Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, een en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### 11. Ruimtebenamingen (privé-gedeeltes)

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimte:	Benaming cf. bouwbesluit:
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging/kast	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Balkon / loggia	Buitenruimte

Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

## 12. Krijtstreepmethode

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) wordt onder andere bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Indien de daglichttoetreding beperkt is, mag een gedeelte van de ruimte niet worden aangemerkt / verkocht als verblijfsruimte. Dit deel is gearceerd aangegeven op de verkooptekening en wordt in het renvooi aangeduid als de 'krijtstreepmethode'. Men dient dit deel te beschouwen als 'onbenoemde ruimte'. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd.

## 13. Peil van het woongebouw

- Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree.
- Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven.
- De juiste peilmaat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente Purmerend.

## 14. Grondwerk

- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

## 15. Bestrating

- De hellingbaan voor fietsers en voetgangers naar de tussenverdieping zal worden uitgevoerd in grijze beton tegels van circa 30x30 cm.
- Op het terrein worden 34 parkeerplaatsen aangebracht. Daarvan zijn er 17 (semi)openbaar en vrij toegankelijk. De overige 17 worden uitgegeven en worden standaard voorzien van een inrijbeveiliging (parkeerbeugel). De bestrating van de parkeerplaatsen zal worden uitgevoerd in grastegels.
- De rijweg zal worden uitgevoerd in betonstraatstenen, kleur grijs.

## 16. Terreininventaris

- Het omliggende terrein (met onder meer parkeerplaatsen en groenvoorzieningen etc) wordt in (gemeenschappelijk) eigendom uitgegeven aan de Vereniging van Eigenaars. Op dit terrein en de aanwezige voorzieningen rust een onderhouds- en instandhoudingsverplichting.
- Naast het gebouw wordt langs de waterkant een houten beschoeiing aangebracht.
- De hellingbaan voor voetgangers en fietsers naar de tussenverdieping wordt gemaakt door middel van betonnen keerwanden, deze worden niet nader afgewerkt.
- Op het terrein worden conform de situatietekening lichtmasten aangebracht.

## 17. Beplanting

- Tussen de rijweg en de kadastrale grens wordt een haag aangebracht.
- Conform de situatietekeningen worden er op diverse posities bomen aangebracht.
- De groenvoorziening bestaat verder uit een grasmengsel met op diverse plekken een sierplantsoen met planten.

## I. De constructie van het woongebouw

### 18. Funderingen

- Het appartementengebouw wordt geheel gefundeerd op een raster van gewapende betonnen funderingsbalken op gewapende betonnen heipalen.
- Onder de entreehal en commerciële ruimten komt een kruipruimte welke door middel van roosters in de gevels zal worden geventileerd. De kruipruimte is bereikbaar door middel van een afsluitbaar vloerluik.

### 19. Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels

#### 19.1 Dragende wanden

- Het gebouw bestaat uit dragende wanden van prefab- en in het werk gestort beton. De dragende (woning scheidende) wanden zijn ca. 25 cm dik. De dragende wanden in de buitengevel zijn ca. 20 cm dik.
- De wanden van de liftschaft worden uitgevoerd in prefab beton.

#### 19.2 Binnenwanden

- De niet dragende binnenspouwbladen achter de buitengevels worden uitgevoerd als houtskeletbouw wanden. Op de grens tussen deze verschillende materialen zal een dilatatie aanwezig zijn.
- De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden omschreven in het hoofdstuk privégedeelten.

#### 19.3 Buitengevel van metselwerk

- De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in gemetselde baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk'. Voor de kleur en/of afwerking van de bakstenen zie de kleurenstaat.
- Ter plaatse van gevelopeningen wordt het metselwerk ondersteund door middel van stalen lateien of geveldragers.
- De buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de afwatering. In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.

#### 19.4 Overige buitengevels

- In de gevels worden conform de geveltekening geprefabriceerde betonnen verticale lamellen als sierelementen aangebracht.

#### 19.5 Overige constructiedelen

- Conform opgave van de constructeur en leveranciers worden de benodigde dilataties en/ of krimpvoegen aangebracht in gevelmetselwerk en binnenspouwbladen en worden er de benodigde ankers, beugels, mantelbuizen, sparingen, open stootvoegen, roosters, e.d. opgenomen. Afhankelijk van de detaillering kunnen sommige constructieonderdelen in het zicht blijven.
- Indien ten behoeve van constructieve opvang een betonnen balk is opgenomen in dragende binnenwanden van de appartementen wordt deze meegenomen in de afwerking van het plafond.

### 20. Vloeren

- De vloer van de stallingsgarage, aansluitende trappenhuizen en algemene ruimten in de half verdiepte kelder worden uitgevoerd door middel van een in het werk gestorte betonconstructie. De vloeren worden glad en slijtvast afgewerkt.
- De hellingbaan naar de stallingsgarage wordt uitgevoerd in, in het werk gestort beton, het oppervlak wordt "geruwd" opgeleverd.

- In de constructie van de hellingbaan wordt een elektrische opritverwarming aangebracht ter vermindering van gladheid door bevriezing.
- Ter plaatse van de overgang naar de stallingsgarage wordt een draingoot aangebracht, aangesloten op een pompput met pomp ten behoeve van de afvoer van regenwater.
- Voor het overige worden er geen waterafvoervoorzieningen in de stallingsgarage aangebracht.
- De begane grondvloer ter plaatse van de commerciële ruimten en entreehal is uitgevoerd in prefab beton, welke aan de onderzijde is voorzien van isolatie.
- De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton op een geprefabriceerde bekistingsplaatvloer.
- De galerijen zijn van geprefabriceerd beton en zijn voorzien van een antislip wafelprofiel.
- De galerij op de begane grond wordt uitgevoerd als plat dak voorzien van bitumineuze en/of EPDM dakbedekking, aangebracht op isolatieplaten. Op het platte dak zullen grijze daktegels worden aangebracht van ca. 50 x 50 cm.
- De balkons/loggia's van de appartementen zoals aangegeven op tekening worden uitgevoerd als een prefabbeton balkonplaat, met antislip wafelprofilering.
- De balkons van bouwnummer 1 t/m 5 worden uitgevoerd als plat dak voorzien van bitumineuze en/of EPDM-dakbedekking, aangebracht op isolatieplaten. Op het platte dak zullen grijze daktegels worden aangebracht van ca. 50 x 50 cm. Doordat de tegels op afschotisolatie liggen zullen de tegels ook onder afschot liggen. Het dakpakket wordt op de betonnen (dak)vloer aangebracht hierdoor zal hier een opstap naar het balkon aanwezig zijn.

## 21. Hekwerken

- Op de balkons, galerijen en loggia's worden volgens tekening metalen hekwerken aangebracht, afgewerkt in kleur volgens kleur en materiaalstaat en voorzien van een vulling van glas.
- Aan 1 van de zijanten van het balkon, met uitzondering van de tussenverdieping, wordt conform tekening een betonnen borstwering aangebracht.
- Tussen de balkons op de tussenverdieping wordt een metalen privacy scherm toegepast voorzien van een vulling van matglas.
- Tussen de loggia's wordt een metalen privacy scherm toegepast voorzien van een vulling van matglas.
- Op de wanden van de hellingbaan naar de stallingsgarage en de hellingbaan naar de tussenverdieping wordt een metalen spijlenhekwerk aangebracht.

## 22. Daken

- De dakvloer van het woongebouw wordt geïsoleerd met een isolatieplaat waarop een bitumineus dakbedekking systeem wordt aangebracht. Indien noodzakelijk wordt als ballast voor de dakbedekking grind toegepast.
- De dakvloer van het woongebouw zal worden voorzien van een permanente aanhaakvoorziening t.b.v. onderhoudswerkzaamheden.
- Het dak is alleen voor onderhoud toegankelijk middels een dakluik welke in de lifthal van de bovenste verdieping zal worden aangebracht.
- Het platte dak achter de bergingen is niet van binnenuit te bereiken.

## 23. Isolatie

- De buitenschil: begane grondvloer, buitengevels en daken zijn voorzien van een isolatiepakket.
- Voor de spouwmuur geldt een Rc van 4,5 m<sup>2</sup>K/W.
- De Rc waarde van de platte daken bedraagt gemiddeld 6,0 m<sup>2</sup>K/W.
- De Rc waarde van de begane grondvloer bedraagt minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W.

## 24. Kozijnen, timmerwerken

- Buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden in aluminium uitgevoerd. De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren hebben dezelfde kleur als de buitenzijde, zie hiervoor de kleur- en materiaalstaat.
- Onder de buitengevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht.
- Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in plaatmateriaal.
- De binnenkozijnen in de trappenhuizen, de algemene (meter)kasten, de gemeenschappelijke ruimten in de kelder inclusief de puien rond de liften (niet zijnde de liftkaders) zijn van hardhout.
- Voordeurkozijnen van de appartementen naar gemeenschappelijke verkeersruimten worden in hardhout uitgevoerd.
- De te openen ramen in de gevel worden voorzien van een te vergrendelen draairaam en een zogenaamd draaikiepraam, volgens tekening.
- De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als vlakke gesloten deuren voorzien van een spion, op de tussenverdieping zijn de deuren voorzien van een briefsleuf
- De toegangsdeuren van de gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren met stapeldorpels en worden indien vereist brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd.
- De toegangsdeuren naar (meter)kasten zijn samengestelde dichte deuren.
- De buitenkozijnen naar de bergingen zijn voorzien van een geschilderde deur met beglazing en schopplaat.
- De draairichting van de bewegende delen worden uitgevoerd zoals op de plattegrond- en geveltekeningen aangegeven.
- Bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtwering profielen.
- De deurkrukken, deurschilden en raambomen worden uitgevoerd in blank aluminium.
- Alle volgens NEN5087 bereikbare bewegende delen in de buitenkozijnen, worden inbraakwerend (klasse 2) uitgevoerd, conform het Bouwbesluit.
- Daar waar vereist worden de kozijnen brandwerend uitgevoerd.

## 25. Vrijloopdrangers

- Bij de bouwnummers 48 en 51 worden op de voordeur vrijloopdrangers aangebracht. Deze worden aangebracht om bij brand automatisch te sluiten en worden aangestuurd door de rookmelders in de betreffende ruimte.

## 26. Beglazing

- De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing.
- Alle beglazing van het woongebouw voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen". Conform de regelgeving zal waar nodig de beglazing

uitgevoerd worden als geluidreducerende en/of brandvertragende beglazing.  
Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid en brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.

- Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht.

## 27. Schilderwerk

- Het schilderwerk van de houten kozijnen (algemene ruimten) wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Zie voor de kleurstelling de kleuren- en materialenstaat.
- De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde.
- Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de folder van Woningborg 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

## II. Toegang

### *Gebouw*

- De toegang van het woongebouw is voorzien van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen zijn.
- Bij de hoofdentree in de voorgevel wordt een videofooninstallatie aangebracht in combinatie met een bellentableau en automatische sluitplaat.

### *Bergingenblok*

- De vier separate bergingsblokken welke op de tussen verdieping zijn gelegen zijn middels een toegangsdeur rechtstreeks vanaf de galerij toegankelijk. De toegangsdeur zal van buitenaf met een sleutel te openen zijn.

## 28. Trappen

- Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden in het trappenhuis prefab betontrappen met prefab betonnen bordessen toegepast met antislip profilering en zonder nadere afwerking.
- In deze trappenhuizen zullen gecoate stalen hekwerken en leuning worden aangebracht.
- De trap in het trappenhuis nabij de bergingen zal worden uitgevoerd als een stalen trap met een gecoat spijlenhekwerk.
- De trap naast de lift vanaf de 3<sup>e</sup> verd. t/m de 5<sup>e</sup> verd. is een stalen trap met een gecoat spijlenhekwerk.
- Vanaf het maaiveld is de galerij van de tussenverdieping bereikbaar via een prefab betonnen trap. Aan de zijkant van het gebouw komt een hellingbaan.

## 29. Liftinstallatie

- Er wordt een, door het liftinstituut goedgekeurde, liftinstallatie aangebracht. Op alle verdiepingen, de centrale entreehal en de stallingsgarage wordt een stopplaats gemaakt. De elektrische liftinstallatie wordt aangesloten op de CVZ-kast (centrale voorzieningen) en is voorzien van een GSM aansluiting.
- De dagkanten van de liftoegangsdeuren en lift toegangsdeuren zelf zijn in geborstelde RVS uitvoering.

## 30. Stallingruimte

- Per bouwnummer is een individuele berging aangewezen op de begane grond.

- Voor de stallingsgarage komt een toegang zoals aangegeven op de situatietekening. De garage is afsluitbaar met een elektrisch bediende speedgate (t.b.v. de auto's) met een loopstand. Alleen eigenaren van een parkeerplaats ontvangen één handzender t.b.v. de speedgate.
- De speedgate wordt gecombineerd met een in- en uitrij signalering in de stallingsgarage en bovenaan de hellingbaan. Er kan 1 auto gelijktijdig in- of uitrijden. De doorrijhoogte in de stallingsgarage is 2,1 meter.

## III. Overige installaties en ventilatie

### 31. Riolering

- Er wordt een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel toegepast; waarbij het hemelwaterriool gescheiden van het vuilwaterriool wordt aangelegd. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwaterriool loost direct op naast gelegen oppervlaktewater.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht middels meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.

### 32. Goten en hemelwaterafvoeren

- De platte daken, galerijen en loggia's worden aangesloten op de kunststof hemelwaterafvoeren.
- De hemelwaterafvoeren worden in het zicht aangebracht volgens tekening.
- De balkons worden niet aangesloten op een hemelwaterafvoer, in het balkon komt een spuwer

### 33. Ventilatievoorzieningen

- Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt een mechanische aan- en afvoer installatie aangebracht, de elektrische voeding hiervoor wordt aangesloten op de CVZ kast.
- Het trappenhuis nabij de bergingen, de stallingsgarage en de bergingen worden natuurlijk geventileerd.

### 34. Elektra-installatie

- Het woongebouw wordt aangesloten op het elektranet. Voor de algemene voorzieningen wordt een centrale invoering gemaakt, tevens wordt er per appartement vanuit de flatkast een verdeling gemaakt naar de meterkast.
- De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in de centrale entreehal, te noemen: centrale voorzieningen kast (CVZ-kast).
- In de gemeenschappelijke verkeersruimten worden verlichtingsarmaturen aangebracht ten behoeve van (nood-) verlichting.
- Alle elektrische voorzieningen ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik, alsmede de bergingen in het bergingenblok, worden aangesloten op de CVZ-kast.
- In de gemeenschappelijke ruimten, bergingen en stallingsgarage worden ledverlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht.



- Naast de buitendeuren van de woningen wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur aangebracht, aangesloten op de centrale installatie.
- De verlichting wordt geschakeld door middel van schemerschakelaars en bewegingssensoren.
- De (individuele) bergingsruimten in het bergingencluster zijn voorzien van een zwakstroominstallatie (42v) waarop een (opbouw) verlichtingsarmatuur is aangesloten.
- Op de dakvloer van het woongebouw worden 83 PV-panelen aangebracht, welke worden aangesloten op de CVZ-kast. Hierdoor zal een reductie van elektrakosten voor algemene voorzieningen worden gerealiseerd.
- Nabij de hellingbaan naar de stallingsgarage wordt een signaallamp aangebracht welke gaat branden als de verwarming is ingeschakeld.

### 35. Waterleidinginstallatie

- In een van de algemene ruimten wordt een centraal water invoerpunt aangebracht, deze is bereikbaar via een vloerluik en zal worden aangegeven op de revisietekening.
- In de hydrofooruimte zal een hydrofoorinstallatie worden aangebracht, welke door de VVE onderhouden dient te worden.
- De privé-gedeelten worden door middel van een individuele watermeter in de meterkast aangesloten.
- De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

### 36. Gasleidingen

Het gebouw wordt niet op het openbare gasnet aangesloten (gasloos).

## IV. Gemeenschappelijke gedeelten

### 37. Afwerking

Onderstaand volgt de omschrijving van de diverse (besloten) gemeenschappelijke (verkeer)ruimten.

#### 37.1 Vloerafwerking

- *Hoofdentreehal begane grond*  
Vloertegelwerk, afmeting 60 x 60 cm.  
T.p.v. entreedeur voorgevel (begane grond): schoonloopmat.
- *Entreehal (nabij bergingen)*  
Vloertegelwerk, afmeting 60 x 60 cm.  
T.p.v. entreedeur voorgevel (tussen verdieping): schoonloopmat.
- *Trappenhuizen begane grond en stallingsgarage*  
Vloertegelwerk, afmeting 60 x 60 cm.
- *Hal verdiepingen*  
Linoleum.
- *Hal bergingen/bergingen*  
Zandcementdekvloer voorzien van slijtlaag.

#### 37.2 Wandafwerking

- *Entreehal begane grond*  
Wit structuur spuitwerk.
- *Hal bergingen/bergingen*  
Kalkzandsteen vellingblokken, niet nader afgewerkt en/of betonwanden niet nader afgewerkt.
- *Lifthalen / trappenhuis –verdiepingen*  
Wit structuur spuitwerk.
- *Stallingsgarage*  
Kalkzandsteen vellingblokken, niet nader afgewerkt en/of betonwanden niet nader afgewerkt.

#### 37.3 Plafondafwerking

- *Entreehal begane grond*  
Houtwolcementplaten, kleur wit
- *Hal bergingen/bergingen*  
Houtwolcementplaten, kleur wit.
- *Lifthalen / trappenhuizen –verdiepingen*  
Wit structuur akoestisch spuitwerk.
- *Trappenhuis prefab betontrappen*  
Plafond bordesplaten: wit structuur akoestisch spuitwerk.  
Onderzijde trap: beton, niet nader afgewerkt.
- *Galerij*  
Plafond onder galerij: plaatmateriaal, kleur grijs.
- *Stallingsgarage*  
Plafond onder de woningen: houtwolcementplaten, kleur wit. Overig: beton, niet nader afgewerkt.

#### 37.4 Postkasten / bellentableau

- Ter plaatse van de hoofdentree worden postkasten aangebracht. Deze postkasten worden opgenomen in de zijgevel van de entree. Zie voor kleuren het kleur- en materiaalschema.

## V. Privé-gedeelten

### 38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

#### 38.1 Binnenwanden:

- De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand van cellenbeton, dik ca. 70 mm of ca. 100 mm, zoals op tekening aangegeven en waar geluidstechnisch noodzakelijk in zwaardere uitvoering.
- Installatieschachten grenzend aan een verblijfsruimte (slaap- of woonkamer) worden uitgevoerd in ca. 100 mm kalkzandsteen.

#### 38.2 Binnendeurkozijnen en binnendeuren:

- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen met een bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren worden aangebracht.
- De deur van de meterkast zal worden voorzien van ventilatioeroosters.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in geëloxeerd aluminium. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij-bezetslot. De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag en nachtslot. De meterkast krijgt een kastslot. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

#### 38.3 Aftimmerwerk

- In de meterkast wordt een houten meterkastschot op regelwerk aangebracht, welke niet afgewerkt wordt.
- Er worden geen plinten in het appartement aangebracht.

### 39. Vloer-, wand en plafondafwerking

#### 39.1 Omschrijving plafondafwerking:

- De betonnen plafonds in het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.

#### 39.2 Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden:

- De wanden van het appartement worden, tenzij anders vermeld, 'behangklaar' afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de betonnen- en cellenbetonwanden zijn gedicht met gipsmortel, waardoor wanden mogelijk niet egaal van kleur zijn. De wanden geschikt zijn om te behangen. Afhankelijk van de

behangkeuze kunnen er bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn.

- De wandgedeelten boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

#### 39.3 Omschrijving wandtegels in de volgende ruimten:

- Toiletruimte, hoogte ca. 1,50 meter met wandtegels afmeting ca. 15 x 30 cm (liggend verwerkt), kleur glans wit.
- Badruimte, wandtegels tot aan het plafond met afmeting ca. 15 x 30 cm (liggend verwerkt), kleur glans wit
- De wandtegels worden wit gevoegd.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

#### 39.4 Omschrijving vloerafwerking:

De betonvloeren worden voorzien van een zogenaamde zwevende dekvloer, bestaande uit een geluidsisolerende isolatielaag en een dekvloer.

#### 39.5 Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten:

- Toiletruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur donkergrijs.
- Badruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur donkergrijs.
- De douchehoek (ca. 90 x 90 cm) wordt een tegeldikte verdiept aangebracht met licht afschot naar de draingoot. Rondom de douchehoek (alleen aan zijde tegelvloer) worden dorpels aangebracht. De bovenkant van de dorpel is gelijk aan de bovenkant van het tegelwerk.

#### 39.6 Aandachtspunten vloerbedekking in relatie tot zwevende dekvloeren:

- De dekvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking.
- Bij houtachtige vloerafwerkingen in woongebouwen worden door de vloerenlegger normaliter folies of vilten toegepast. Aanvullende akoestische tussenlagen kunnen een reductie van contactgeluidisolatie veroorzaken en worden daarom afgeraden. Bij toepassing van een harde vloerafwerking (bijvoorbeeld laminaat, parket of steenachtige vloeren) dienen deze rechtstreeks op de dekvloer te worden aangebracht. Door het aanbrengen van twee verend opgelegde constructies op elkaar kan de geluidisolatie namelijk verslechteren.
- Voor het aanbrengen van verlijmd vloerbedekkingen, adviseren wij u uw leverancier of vloerenlegger van de vloerbedekkingen hier vooraf over te informeren en de juiste lijmsorten te gebruiken die geschikt zijn voor anhydriet / gipsgebonden dekvloeren.
- HSB Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor geluidshinder of schade aan uw vloerbedekking. De koper blijft verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast door toepassing van harde vloerafwerkingen wanneer blijkt dat niet aan de geluidsisolatie-eisen wordt voldaan. Laat u daarom vooraf goed informeren door uw leverancier.
- Wanneer uw appartement is opgeleverd, is er bouwvocht in de woning aanwezig. Dit kan van belang zijn in de keuze voor uw wand- en vloerafwerkingen. Wij adviseren u om hierover contact op te nemen met de desbetreffende leverancier van de wand- en of vloerafwerkingen om de vochtigheidsgraad van uw appartement vast te stellen.
- Ook de vloerverwarming is van belang bij de keuze van de vloerbedekking. Zie hiervoor de bijlage "vloerverwarming met lage temperatuursysteem".

#### 40. Overige voorzieningen

- Onder de buitenraamkozijnen met een borstwering worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht.
- Onder de woningtoegangsdeuren worden kunststof onderdorpels toegepast, met uitzondering van de inpandige woningtoegangsdeuren hier wordt een kunststeen onderdorpel toegepast.

#### 41. Keukeninrichting

- In het appartement wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de installatievoorzieningen.
- De installatie aansluitpunten (elektra, water en riolering) worden op standaard plaatsen aangebracht en zijn indicatief aangegeven.
- U heeft via de koperskeuzelijst de mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Er zijn echter wel bepaalde voorwaarden verbonden aan de wijze van informatieverstrekking. Verzoeken voor eventuele installatieaanpassingen ten behoeve van een na oplevering te plaatsen keuken, dienen te worden opgesteld conform het protocol installatie-aanpassingen keukeninrichting van HSB Bouw. Het voorgenoemde protocol zult u ontvangen na het ondertekenen van uw aannemingsovereenkomst.
- Opgave(n) voor wijzigingen dienen conform het protocol voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van HSB Bouw.
- Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Deze keuken is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Het verplaatsen van de mechanische ventilatiepunten in het betonnen plafond is niet mogelijk.
- Aanpassen of toevoegen van installaties in de rest van een appartement is slechts beperkt mogelijk.

#### 42. Binnenschilderwerk / -beglazing

- Aftimmeringen in de woning worden met een watergedragen dekkend beitsstelsysteem afgewerkt met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.
- De kleuren van het schilderwerk zijn in het kleurenschema opgenomen.

#### 43. Sanitair

- In alle woningtypen wordt sanitair van Villeroy & Boch met Grohe kranen (zie bijlage II) aangebracht.
- Indelingswijzigingen in de sanitaire ruimten zijn in verband met leidingverloop, schachten en woning scheidende constructies niet mogelijk.
- Het sanitair bestaat per ruimte uit:  
Indeling toilet:
  - keramisch wandcloset met inbouwreservoir, kleur wit;
  - zitting wandcloset, kleur wit;
  - keramisch fontein, kleur wit;
  - verchromde fonteinkraan;
  - verchromde sifon met muurbuis.  
Indeling badkamer:
  - keramische wastafel, kleur wit;
  - verchromde wastafelmengkraan;
  - verchromde sifon, muurbuis;
  - draingoot met RVS deksel;

- verchromde thermostatische douchemengkraan met handdouche, slang en glijstang;
- Spiegel ca. 50x40 cm (staand).

#### Technische ruimte:

Ten behoeve van de wasmachine wordt nabij de opstelplaats een tapkraan en afvoergarnituur aangebracht.

## 44. Installaties

### 44.1 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een eigen verbruiksmeter in de meterkast aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd.
- Tappunten op de koudwaterleiding: keuken (afgedopt), wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, toilet en fonteinkraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de afleverset stadverwarming in de meterkast: keuken (afgedopt), wastafelmengkraan en douchemengkraan.
- De wateraansluitpunten in de keuken worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
- Het verplaatsen van de tappunten is beperkt mogelijk in verband met de vloerverwarming.
- De warmwatervoorziening in de appartementen heeft een tapcapaciteit van CW4.

### 44.2 Elektrische installatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het elektranet en gebruiksgereed opgeleverd.
- Uitvoering volgens het centraaldozensysteem.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, kleur wit. In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen naast elkaar op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht. Op overige plaatsen naast elkaar op ca. 105 cm boven de vloer. Ter plaatse van de op tekening door stippellijn aangegeven opstelplaats van de keuken naast elkaar op ca. 125 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven. De schakelaar in het toilet zit op ca. 150 cm boven de vloer.
- In de keuken wordt een enkel wandcontactdoos voor de koelkast op ca. 5 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap op ca. 225 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt op ca. 5 cm boven de vloer een perilex wandcontactdoos op een aparte groep (2x 230V) aangebracht ten behoeve van elektrisch koken.
- In de keuken wordt een loze leiding naar de meterkast aangebracht ten behoeve van een boiler, hoogte ca. 5 cm boven de vloer.
- Nabij de geprojecteerde positie voor de gootsteen wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de vaatwasser, hoogte ca. 65 cm boven de vloer.
- Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de wasmachine.
- Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de wasdroger
- In de meterkast en ter plaatse van de installatieopstelling wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.

Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op ca. 180 cm hoogte achter de spiegel aangebracht.

- De woning wordt voorzien van een bel-/videfooninstallatie. Met uitzondering van de woningen op de tussenverdieping, deze hebben alleen een bel naast de woningentredeur.
- Aan het plafond bij de entree, en waar aanvullend nodig om veilig te kunnen vluchten wordt een rookmelder aangebracht.
- De rookmelders worden overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders worden op het lichtnet aangesloten en zijn voorzien van batterijen, zodat deze ook werken wanneer het lichtnet is uitgevallen.
- Het lichtpunt op het balkon/de loggia komt op circa 220 cm boven de vloer en wordt niet afgemonteerd met een armatuur.
- Onder het lichtpunt op het balkon/de loggia wordt een spatwaterdichte wandcontactdoos geplaatst.
- Het is niet mogelijk om aansluitpunten welke zijn aangebracht in de houtskeletbouw wanden binnen het appartement te wijzigen of toe te voegen.
- Het is wel mogelijk om aansluitpunten in overige binnenwanden te wijzigen en / of toe te voegen, mits overeengekomen vóór de hiervoor geldende sluitingsdatum.

### 44.3 Gasinstallatie

- Het appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

### 44.4 Verwarming

- Het appartement wordt aangesloten op het openbare stadsverwarmingsnet met een afleverset/warmtewisselaar met verbruiksmeter in de meterkast. NB: levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.
- Bij gelijktijdige verwarming en gesloten deuren en ramen van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:
 

- Verblijfsruimten	22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)	
- Verkeersruimten	18°C
(entree, hal)	
- Badruimte (badkamer)	22°C
- Toilet(ten)	18°C
- Inpandige berging	15°C
- In de te verwarmen vertrekken binnen de woning wordt een zogenaamde lage temperatuurverwarming als hoofdverwarming aangelegd. De lage temperatuurverwarming wordt door vloerverwarming gerealiseerd. De leidingen van de vloerverwarming worden in de dekvloer aangebracht.
- De temperatuurregeling geschiedt door een hoofdthermostaat in de woonkamer, elke slaapkamer is naregelbaar doormiddel van een ruimtethermostaat. De posities van deze regelingen zijn op tekening aangegeven.
- Indien de (vloerverwarmings)verdelers is aangebracht in de gang of een verblijfsruimte wordt deze voorzien van een omkasting.
- De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO publicatie 51, waarbij de nachtverlaging en de

opwarmtijd in verband met het vloerverwarming systeem niet van toepassing zijn.

- De keuze van de vloerafwerking is bepalend voor de afgifte van de warmte. Dat betekent dat er een daarvoor geschikte vloerbedekking aangebracht dient te worden.
- In de badkamer wordt een elektrische decorradiator aangebracht met een daarvoor bestemde enkele wandcontactdoos.

#### 44.5 Ventilatie installatie

- In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van een centraal ventilatiesysteem (WTW) middels mechanische toevoer- en mechanische afvoer van lucht.
- Het appartement heeft een ventilatiesysteem met een individuele toevoer- afzuigunit. De hoofdbediening is in het appartement aangebracht conform tekening.
- In de keuken, badkamer, toiletruimte(n) en nabij de opstelplaats van de wasmachine wordt een afzuigpunt aangebracht, aangesloten op de WTW-unit. Deze afzuigpunten zijn indicatief op tekening aangegeven.
- De afgezogen lucht wordt via een gezamenlijk afvoerkanaal afgeblazen. Aansluiten van afzuigkappen op dit systeem kan leiden tot vervuiling en stankoverlast. Conform Woningborg kan om deze reden enkel een recirculatie afzuigkap in de keuken worden toegepast.
- Ventilatiepunten voor mechanische ventilatie kunnen niet worden verplaatst.
- In de verblijfsruimten worden een door de installateur te bepalen aantal inblaaspunten aangebracht, aangesloten op de WTW-unit. Deze inblaaspunten zijn indicatief op tekening aangegeven.
- De ventilatiekanalen op het dak zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

#### 45. Telecommunicatievoorzieningen

- De invoering voor data/telefoon wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in de meterkast aangebracht. Voor telefoon en voor centrale antenne-inrichting worden conform tekening in de woon-/slaapkamer onbedrade aansluitpunten aangebracht.
- Loze leidingen worden voorzien van een controledraad en kunnen naar keuze optioneel worden bedraad voor bijvoorbeeld telefoon, data, of kabel-tv (cai).

#### 46. Schoonmaken en oplevering

- HSB Bouw informeert u regelmatig over de voortgang van de bouw. Te zijner tijd zal er een facebook pagina worden geopend waarop regelmatig foto's van de uitvoering worden gepost. Contractueel is HSB Bouw gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.
- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.
- De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt "zeemschoon" opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

#### 47. Wijzigingen tijdens de bouw

- Binnen het bouwplan is realisering van individuele woonwensen beperkt mogelijk, mits dit technisch uitvoerbaar is en niet in strijd met de eisen van Bouwbesluit en/of Woningborg. Meerwerk kan, mits aangegeven vóór de sluitingsdata en voor zover het werk het toelaat, worden gekozen uit de koperskeuzelijst. Zie hiervoor de koperskeuzelijst met toelichting.
- Alle wijzigingen in opdracht van de verkoper en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorend bij de overeenkomst, evenals het Bouwbesluit.
- Sanitaire ruimten kunnen in verband met juridische aansprakelijkheid van de aannemer bij gebreken niet casco worden opgeleverd.

**Bijlage I - Materialen- en kleurenstaat**

<b>EXTERIEUR</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Metselwerk	Baksteen	Rood genuanceerd
Metselwerk loggia en galerij	Baksteen	Bruin genuanceerd
Kozijnen	Aluminium	Donkergrijs
Draaiende delen	Aluminium	Donkergrijs
Kozijnen loggia en galerij	Aluminium	Grijs
Voordeurkozijn galerij	Hout	Donkergrijs
Waterslagen	Aluminium	Donkergrijs
Waterslagen loggia en galerij	Aluminium	Grijs
Lateien/geveldraggers	Staal	Afgestemd op kleur metselwerk
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Dakranden	Aluminium	Donkergrijs
Hekwerken algemeen	Metaal	Donkergrijs
Hekwerken balkons	Metaal	Grijs
Lamellen	Beton	Wit
Galerij	Beton	Grijs
Plafond galerij	Plaatmateriaal	Grijs
Balkons	Beton	Wit
Kelderwanden	Beton	Grijs
<b>Hoofdentree</b>		
Kozijn	Aluminium	Donkergrijs
Postkasten	Metaal	Rvs

<b>INTERIEUR</b>		
<b>Algemene ruimten</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<b>Hoofdentree</b>		
Vloer	Schoonloopmat	Donkergrijs
	Vloertegels, keramisch	Nader te bepalen
	Plint, vloertegel gesneden	Nader te bepalen
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Houtwolcement	Wit
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Naturel
Binnenkozijnen/-deuren	Hout, geschilderd	Wit
Plafond bergingenblok	Houtwolcement	Wit
Vloer bergingenblok	Cementdekvloer, naturel	Onafgewerkt
Wanden berging	Kalkzandsteen (vellingblokken)	Onafgewerkt
<b>Hallen verdiepingen</b>		
Vloer	Linoleum	Grijs
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch structuur spuitwerk	Wit
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Grijs naturel
Binnenkozijnen/-deuren	Binnenkozijnen/-deuren	Wit
Voordeuren appartementen	Hout, geschilderd	Wit

<b>Algemene ruimten</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<b>Trappenhuis</b>		
Trappen en bordessen	Beton naturel	Grijs
Hekwerken	Staal	Wit
Muurleuning	Staal	Wit
Vloer vanuit hal tot trap	Linoleum	Grijs
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch structuur spuitwerk	Wit
<b>Privé-gedeelte</b>		
Binnenzijde buitengevelkozijnen.	Aluminium	Gelijk aan buitenzijde
Binnenzijde draaiende delen	Aluminium	Gelijk aan buitenzijde
Aftimmerlatten	Hout	Wit
Vensterbanken	Marmarcomposiet	Bianco C
Af- en aanzuigroosters	Metaal	Alpine Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine Wit
Binnendeurkozijnen	Metaal	Alpine Wit
Binnendeuren	Plaatmateriaal	Alpine Wit
Voordeur kozijnen	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Voordeuren	Hout	Gelijk aan buitenzijde

## Bijlage II - Sanitair appartementen

Sanitair: Villeroy & Boch sanitair uit de serie O.novo



## Overige sanitair



Designradiator:



Bedieningsplaat:  
Mat chroom

## Kranen: Grohe kranen



Wastafelkraan:  
Eurostyle Cosmopolitan



Fonteinkraan:  
Eurostyle Cosmopolitan



Douchekraan:  
Grohe Grohtherm-800



Douchecombinatie:  
Grohe handdouche, slang  
en glijstang

## **Bijlage III – Verwarming met lage temperatuursystemen**

### **LT-afgiftesysteem**

Uw woning beschikt daar waar aangegeven over vloerverwarming gebaseerd op een lage temperatuur verwarmingssysteem (LT). Dat wil zeggen dat in de cementdekvloer een leidingnet van buizen is gelegd, waardoor warm water stroomt met een temperatuur met een maximum van circa 50°C. Deze temperatuur is voldoende om een behaaglijk gevoel te krijgen. Immers, dit gevoel wordt in belangrijke mate bepaald door de warmte aan de voeten.

De toepassing van vloerverwarming betekent echter dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de (cementdek) vloer te warm zal worden en schade het gevolg kan zijn. Als vloerbedekking zijn keramische plavuizen of natuursteen tegels zeer geschikt. Deze hebben een lage zogenaamde warmteweerstand (nemen warmte snel op). In de handel zijn echter ook tapijten, parket, grindvloeren of andere vloerbedekkingen geschikt voor vloerverwarming. Laat u goed informeren of u inderdaad de juiste bedekking aanschaft en of er aanvullende bewerkingen nodig zijn zoals het egaliseren of impregneren van de zandcement dekvloer. Meestal staat in de technische gegevens vermeld welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is. Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand niet hoger mag zijn dan 0,09 m<sup>2</sup>K/W.

Snelle temperatuurfluctuaties rond een gemiddelde, comfortabele temperatuur zijn hinderlijk, evenals snelle opwarming of afkoeling.

Regelsystemen zijn echter doorgaans niet geavanceerd genoeg om dit te voorkomen. Lage temperatuur verwarmingssystemen leiden vanwege hun grotere thermische massa tot minder klachten over temperatuurfluctuaties.

Rekening dient gehouden te worden met gelijkmatig verwarmen. Als de massa van de woning teveel afkoelt, zal het langer duren voordat de woning weer op temperatuur is.

Doordat met lage temperatuur verwarmd wordt zal de opwarmtijd extra lang zijn. Het is daarom ook beperkt mogelijk om een temperatuurverlaging in te stellen bij langere afwezigheid