

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan: Tolhuiskade gebouw C11 Amsterdam
10 appartementen

Realisatie: HSB Volendam

Volendam, 03 maart 2022

Tolhuis
Kade

Inhoud

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

1. Bouwnummermatrix

Bouwnummer	Type	Verdieping
1	D1	begane grond
2	D2	1e verdieping
3	D3	1e verdieping
4	D2	2e verdieping
5	D3	2e verdieping
6	D2	3e verdieping
7	D3	3e verdieping
8	D4	4e verdieping
9	D4	5e verdieping
10	D4	6e verdieping

2. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 10 appartementen in gebouw C11 van het plan 'Tolhuiskade' te Amsterdam Noord. 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 (appartementsrecht) en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

KOOPINFORMATIE

3. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

- Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement/woning, sluit u met Synchron een koopovereenkomst voor het (de) appartementsrecht(en) en eventuele erfpacht. U sluit met HSB Bouw B.V. een aannemings-overeenkomst voor de realisatie van het gebouw. Deze twee overeenkomsten zijn onverbreekbaar met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom, terwijl Synchron zich als Verkoper verplicht tot levering van het (de) appartementsrecht(en) en HSB Bouw B.V. zich verplicht tot de bouw van het gebouw.
- Nadat u bij uw makelaar kenbaar heeft gemaakt te willen kopen, zal uw makelaar alle persoonlijke en koopgerelateerde gegevens van u opnemen. Op basis van deze gegevens worden de overeenkomsten voor uw bouwnummer opgesteld. De koopovereenkomst wordt getekend door Synchron B.V. en de aannemingsovereenkomst wordt getekend door HSB Bouw B.V. Hierna zult u door de makelaar worden uitgenodigd om de overeenkomsten te komen ondertekenen. De notaris krijgt hiervan het origineel. U ontvangt, evenals de makelaar, Verkoper, Ondernemer en Woningborg, een kopie van de ondertekende overeenkomsten retour. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendoms-overdracht (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.

4. 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 of erfpachtvoorwaarden;
 - 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.
- Conform prijslijst beschikt ieder appartement over minimaal één eigen parkeerplaats in stallingsgarage C.26. Voor deze parkeerplaats sluit de koper een separate koop(/aannemings)overeenkomst met Synchron B.V.. De parkeerplaats vormt derhalve geen onderdeel van de met HSB gesloten aannemingsovereenkomst.
- U heeft met betrekking tot de verkoopprijs te maken met erfpacht. Bij het afsluiten van het koopcontract voor het appartementsrecht tekent u voor een erfpachtcanon welke 50 jaar is afgekocht.
- De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen (zie tevens prijslijst):
 - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
 - Kosten voor de inrichting en aanleg buitenruimten;
 - 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.

5. Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

5.1 Appartementsrechten

Het appartementengebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Een appartementsrecht ontstaat door een bij de notaris te passeren akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. Het appartementsrecht kent twee elementen: enerzijds geeft het recht op het uitsluitend gebruik van een appartement in het project, anderzijds is de eigenaar van een appartementsrecht gerechtigd tot een bepaald onverdeeld aandeel in het gebruik van de grond (erfpacht), 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.

5.2 Akte van splitsing in appartementsrechten

- 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 appartementsrechten. 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.

ALGEMEEN

6. Projectgegevens
 - Het plan bestaat uit:
 - 1 Woongebouw, waarin totaal 10 appartementen met diverse algemene ruimten zijn gevestigd.
 - Het gebouw heeft inpandig een gezamenlijke fietsenstalling, volgens verkooptekening.
 - Het project is ontwikkeld door Synchron B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
 - Voor het woongebouw is de Garantie- en Waarborgregeling 2021 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).
7. 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.
8. 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 sfeerbeeld 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.

9. Wettelijke voorschriften

- Voor het plan is in 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit (2012).
- Het gebouw voldoet aan de bij aanvraag omgevingsvergunning geldende "BENG" normen, deze 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.
- Bestemmingsplanmatig is voorgeschreven dat de bovenste drie bouwlagen van het zuidwestelijk georiënteerde deel van de westgevel moeten worden uitgevoerd als een dove gevel. In deze gevel kunnen en mogen geen te openen ramen/deuren geplaatst worden.

10. 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

Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, welke mogelijk in verschillende fasen zal worden gerealiseerd. 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).

11. 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 garanti voorwaarden, en het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige 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 procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

- 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, 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, één 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

12. Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)

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
Woonkeuken/ keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast (inloop)	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Balkon / terras / tuin	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.

13. 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.

14. Peil van het woongebouw

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

15. Grondwerk

- HSB Bouw bouwt op bouwrijpe grond welke voor aanvang bouw door derden is gesaneerd. Het terrein is voorzien van een leeflaag van ca 1 meter hoog, met voor bewoning geschikte grond en daaronder een signaleringsdoek.
- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
- Als bodemafluiting wordt in de ruimte (onder de begane grondvloer) van de appartementen en algemene ruimte een laag schoon zand aangebracht.

16. Bestrating

- De bestrating en inrichting rondom het appartementengebouw (buiten de erfgrans) is openbaar, het openbare gebied wordt door derden bestraat en ingericht.
- Aan de voorzijde van de woning op de begane grond (bwnr. 01) is een privéterras opgenomen voorzien van sierbestrating conform de als bijlage toegevoegde kleur en materialenstaat.
- In de achtertuin van de woning op de begane grond (bwnr. 01) wordt een terras aangelegd met grijs betontegels 40 x 60 cm conform verkooptekening.
- De gemeenschappelijke buitenruimte wordt bestraat met grijze betontegels 30 x 30 cm.

17. Terreininventaris

- Om de gemeenschappelijke buitenruimte en achtertuin van de woning op de begane grond wordt een staalathekwerk (hoogte ca. 180 cm) aangebracht met hедера beplanting (hoogte ca. 80 cm). Ter plaatse van zowel de gemeenschappelijke buitenruimte als de achtertuin van bouwnummer 01 is in het hekwerk een toegangspoort aangebracht richting het achterpad.
- Tussen de buitenruime (tuin) en achterpad wordt een keerwand aangebracht. Middels bloktreden wordt het hoogte verschil overbrugt. Ter plaatse van de gemeenschappelijke buitenruimte zal een fietsgoot aangebracht worden naast de bloktreden.

I. De constructie van het woongebouw

18. Funderingen

- Het appartementengebouw wordt geheel gefundeerd op een raster van gewapende betonnen funderingsbalken op gewapende betonnen heipalen.
- Tussen het raster van gewapende betonnen funderingsbalken zal een zandlaag als bodemafluiting worden aangebracht. Er is geen kruipruimte aanwezig. De ruimte onder de vloer is niet bereikbaar.

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 (woningscheidende) wanden zijn ca. 25 cm dik. De dragende wanden in de buitengevel zijn ca. 20 cm dik.
- De wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in beton.

19.2 Binnenwanden

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

19.3 Buitengevel van metalen gevelbekleding

- De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in metalen gevelbekleding. Voor de kleur en/of afwerking van de gevelbekleding zie de kleurenstaat.

19.4 Overige constructiedelen

- Conform opgave van de constructeur en leveranciers worden de benodigde dilataties en/ of krimpvoegen aangebracht in binnenspouw-bladen en worden er de benodigde ankers, beugels, mantelbuizen, sparingen, roosters, e.d. opgenomen. Afhankelijk van de

- detaillering kunnen sommige constructieonderdelen in het zicht blijven.
- Indien ten behoeve van constructieve opvang een verzwaarde strook is opgenomen in het plafond van de appartementen zal deze worden voorzien van een betimmering (in het zicht) welke wordt meegenomen in de afwerking van het plafond.
20. Vloeren
- De begane grondvloer is uitgevoerd in geïsoleerd beton.
 - Verdiepingsvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd in beton.
 - De balkons aan de voor en achtergevel van bouwnummer 9 en 10 worden, zoals aangegeven op tekening, uitgevoerd als een prefabbeton balkonplaat, met antislip profilering.
 - De buitenruimtes (voor en achtergevel) van appartement met bouwnummer 8 wordt uitgevoerd als plat dak voorzien van grijze betonnen daktegels op bitumineuze en/of EPDM dakbedekking, aangebracht op isolatieplaten.
21. Hekwerken
- Ter plaatse van de balkons wordt een metalen hekwerk aangebracht met glazen vulling, een en ander volgens tekening.
 - Tussen de buitenruimtes van de appartementen op de 1^e t/m 3 verdieping wordt een privacy scherm aangebracht.
 - Ter plaatse van de entree wordt een metalen hekwerk met glazen vulling (hoogte ca. 120 cm) geplaatst tussen de entree en waterkant.
22. Dakbedekking
- De dakvloer van het woongebouw wordt geïsoleerd met een isolatieplaat waarop een bitumineus dakbedekkingssysteem wordt aangebracht. Het schuine dakvlak wordt voorzien van een groendak.
 - 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 hal van de bovenste verdieping zal worden aangebracht.
23. Isolatie
- De buitenschil: begane grondvloer, buitengevels en daken zijn voorzien van een isolatiepakket.
 - De Rc waarde van de spouwmuren bedraagt gemiddeld 4,7 m²K/W
 - De Rc waarde van het dakpakket van het platte dak bedraagt gemiddeld 6,3 m²K/W.
 - De Rc waarde van de begane grondvloer bedraagt 3,7 m²K/W.
24. Kozijnen, timmerwerken
- Buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden in aluminium uitgevoerd. De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren hebben een afwijkende kleur als de buitenzijde, zie hiervoor de kleur- en materiaalstaat.
 - Onder de buitengevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht.
 - Binnenkozijnen in gemeenschappelijke verkeersruimten, trappenhuisen, bergingen, algemene kasten en meterkasten worden in hardhout uitgevoerd.
 - De deur van de meterkast zal worden voorzien van ventilatieroosters en kan niet worden aangepast.
 - Voordeurkozijnen van de appartementen naar gemeenschappelijke verkeersruimten worden in hardhout uitgevoerd.
 - De te openen ramen in de gevel worden voorzien van een te vergrendelen zogenaamd draaikiepraam, volgens tekening.
 - De entreedeur van de appartementen zijn samengestelde houten dichte deuren met spion. Deze deuren zijn brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd.
 - De 2^e toegangsdeur van de appartementen met bouwnummer 8 t/m 10 zijn niet voorzien van een spion.
 - De toegangsdeuren van de gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuis worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren met stapeldorpels en worden indien vereist brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd.
 - De toegangsdeur naar algemene technische ruimtes zijn samengestelde dichte deuren.
 - De draairichting van de bewegende delen worden uitgevoerd zoals op de plattegrond- en geveltekeningen aangeven.
 - Bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtwering profielen.
 - De deurkrukken, deurschilden, 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
- De woningen waarvan de voordeur ontsluit op de algemene verkeersruimte 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 isolerend dubbel glas m.u.v. de oostgevel (achtergevel) welke met triple glas wordt uitgevoerd.
 - 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.

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 een andere kleur afgewerkt als de buitenzijde.
 - Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder '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 met een sleutel te openen zijn.
 - Bij de hoofdentree deur in de voorgevel wordt een videofooninstallatie aangebracht in combinatie met een bellentableau en automatische sluitplaat.
 - Fietsenberging
 - De fietsenberging welke op de begane grond is gelegen is middels een toegangsdeur vanaf de gemeenschappelijke buitenruimte 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 toegepast met anti-slip profilering en zonder nadere afwerking. In deze trappenhuisen zullen leuningingen worden aangebracht.
29. Liftinstallatie
- In het hoofdgebouw wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallaties aangebracht. Op alle verdiepingen wordt een stopplaats gemaakt. De elektrische liftinstallatie wordt aangesloten op de CVZ-kast (centrale voorzieningen) en is voorzien van een GSM aansluiting.
 - De dagkanten en lift toegangsdeuren worden afgewerkt met geborstelde RVS omkleeding.
- III. Overige installaties en ventilatie
30. Riolering
- Er wordt een zogenaamd gescheiden rioleringssysteem toegepast; waarbij het hemelwaterriool gescheiden van het vuilwaterriool wordt aangelegd. Het gescheiden kunststof buizenstelsel wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. 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.
31. Goten en hemelwaterafvoeren
- De daken en balkons worden aangesloten op de kunststof hemelwaterafvoeren.
 - De hemelwaterafvoeren worden mogelijk in het zicht aangebracht volgens tekening.
32. Ventilatievoorzieningen en afvoer-/ rookkanalen
- Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt een mechanische aan- en afvoer installatie aangebracht, welke wordt aangesloten op de CVZ kast.
 - Het trappenhuis alsmede de liftschacht worden mechanisch eventileerd.
 - Bovenaan de leidingschachten worden op de daken dak doorvoeren geplaatst.
33. Elektra-installatie
- Het woongebouw wordt aangesloten op het elektra net. Voor de algemene voorzieningen wordt een centrale invoering gemaakt, tevens wordt er per appartement vanuit de flatrijgkast een verdeling gemaakt naar de meterkast.
 - De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in de technische ruimte op de begane grond, 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 worden aangesloten op de CVZ-kast.
 - Op de dakvloer van het woongebouw worden (volgens bouwvergunning) PV panelen aangebracht, welke worden aangesloten op de CVZ-kast. Hierdoor zal een reductie van elektrakosten voor algemene voorzieningen worden gerealiseerd.
 - De fietsenberging is voorzien van een stroominstallatie aangesloten op de CVZ-kast en voorzien van verlichtingsarmaturen en oplaadpunten (10 stuks) voor elektrische fietsen.
34. Waterleidinginstallatie
- In een van de algemene ruimten wordt een centraal waterinvoerpunt aangebracht, deze zal aangegeven worden op de revisietekening.
 - In de technische ruimte op de begane grond zal een hydrofoor-installatie 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.
 - Op de begane grond wordt in de technische ruimte een werkkast met uitstortgootsteen gemaakt, ten behoeve van gebouwbeheer (schoonmaak). De uitstortgootsteen wordt aangesloten op de koud wateraansluiting. Een elektrische close-up boiler zorgt hier voor warmwater.
35. Gasleidingen
- Het gebouw wordt niet op het openbare gasnet aangesloten (gasloos).

IV. Gemeenschappelijke gedeelten

36. Afwerking

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

36.1 Vloerafwerking

- Entreehal begane grond
Vloertegelwerk
T.p.v. entree deur voorgevel (begane grond):
schoonloopmat.
- Hal lift
Vloertegelwerk
Hal verdiepingen
Tapijt.

36.2 Wandafwerking

- Entreehal begane grond
Wanden: beplating met houtstructuur.
- Fietsenberging
Wanden: beton, niet nader afgewerkt.
- Lifthallen / hoofdtrappenhuis –verdiepingen
Wanden: beton, niet nader afgewerkt.
- Trappenhuis –verdiepingen
Wanden: beton, niet nader afgewerkt.

36.3 Plafondafwerking

- Entreehal begane grond
Plafond: beton, niet nader afgewerkt.
- Lifthal/centrale hal begane grond
Plafond: verlaagd plafond met strekmetal panelen
- Lifthallen / trappenhuisen –verdiepingen
Plafond: structuur akoestisch spuitwerk.
- Trappenhuis prefab betontrappen
Plafond bordes en onderzijde trap: beton, niet nader afgewerkt.
De vloer-, wand- en plafondafwerking worden waar nodig voorzien van dilataties.

36.4 Postkasten / bellentableau

- Voorgevel/entreehal
Ter plaatse van de voorgevel wordt een bellentableau aangebracht.
Ter plaatse van de entreehal worden postkasten aangebracht. Deze postkasten worden opgenomen in de entreehal. Zie voor kleuren het kleur- en materiaalschema.

V. Privé-gedeelten

37. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

37.1 Binnenwanden:

- De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, dik ca. 100 mm, zoals op tekening aangegeven.
- Installatieschachten grenzend aan een verblijfsruimte (slaap- of woonkamer) worden uitgevoerd in ca. 100 mm kalkzandsteen.

37.2 Binnenkozijnen en binnendeuren:

- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen zonder bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte stompe deuren worden aangebracht.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in geëloxeerd aluminium.

- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

- Zie voor de kleurstelling de kleuren- en materialenstaat.

37.3 Aftimmerwerk

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

38. Vloer-, wand en plafondafwerking

38.1 Omschrijving plafondafwerking:

- De betonnen plafonds in het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- Daar waar staalconstructie of verzwaarde strook in het plafond (vloer) is opgenomen is deze constructie voorzien van een (brandwerende) aftimmering (in het zicht), deze aftimmering wordt meegenomen in de plafondafwerking (structuurspuitwerk) en steekt een plaatdikte onder het plafond uit.

38.2 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 gipswanden 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.

38.3 Omschrijving wandtegels in de volgende ruimten:

- Toiletruimte, hoogte ca. 1,50 meter + vloer 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.

38.4 Omschrijving vloerafwerking:

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

38.5 Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten:

- Toiletruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet.
- Badruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt aan de zijkant een dorpel aangebracht, kleur antraciet.
- Ter plaatse van de douchehoek (ca. 90 x 90 cm) worden de tegels aangebracht met licht afschot naar de draingoot.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

38.6 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".
- #### 39. Overige voorzieningen
- Onder de buitenraamkozijnen met een borstwering worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht.
 - Onder de woningtoegangsdeuren worden kunststenen onderdorpels toegepast.

40. Ventilatievoorzieningen

- 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 alle slaapkamers wordt er nabij de lichtschemel een CO2 sensor aangebracht voor de juiste aansturing van het ventilatiesysteem.
- 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.

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 voorgenomde 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 beitsysteem 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 aangebracht met Grohe kranen.
- Indelingswijzigingen in de sanitaire ruimten zijn in verband met leidingverloop, schachten en woningscheidende constructies beperkt 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.

Technische ruimte:

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

44. Elektra- en wateraansluitpunten

44.1 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.
- In de keuken wordt een loze leiding naar de meterkast aangebracht ten behoeve van een elektrische boiler.
- Nabij de geprojecteerde positie voor de gootsteen wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de vaatwasser.
- In de keuken wordt een 2 fase perilex wandcontactdoos aangebracht voor een elektrisch kooktoestel.
- Voor een koel-/vrieskast is een enkele wandcontactdoos gereserveerd.

- 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 aangebracht.
- De woning wordt voorzien van een bel-/videfooninstallatie.
- 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 en/of terras wordt afgemonteerd zonder armatuur.
- Het is niet mogelijk om aansluitpunten welke zijn aangebracht in de prefab betonnen wanden binnen het appartement, zoals aangegeven op tekening, 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.

44.2 Gasinstallatie

- Er wordt geen gasinstallatie aangebracht.

44.3 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 bij vloer), wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, toilet en fontein.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de afleverset van de stadsverwarming in de meterkast: keuken (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan en douchemengkraan.
- Het bovengenoemde warmwatersysteem in de appartementen heeft een tapcapaciteit van CW4.

44.4 Centrale verwarming

- Het appartement wordt aangesloten op het openbare stadsverwarmingnet 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 2021".
- In de te verwarmen vertrekken binnen de woning wordt zogenaamde lage temperatuurverwarming als hoofdverwarming aangelegd. De lage temperatuurverwarming wordt door vloerverwarming gerealiseerd. De leidingen van de vloerverwarming worden in de dekvloer aangebracht en hebben een maximale aanvoertemperatuur van circa 40°C en retour van circa 30°C.
- De temperatuurregeling geschiedt door een hoofdthermostaat in de woonkamer, elke slaapkamer is naregelbaar door middel van een ruimtethermostaat. De posities van deze regeling zoals op tekening aangegeven.
- Vloerverwarming werkt op lage temperatuur, hierdoor is de temperatuurregeling per ruimte geleidelijk en zijn de temperatuurverschillen tussen onderlinge ruimten maximaal circa 3 graden.
- De vloerverwarmingsverdeler is niet voorzien van een omkasting, alleen daar waar deze in een verblijfsruimte (slaapkamer) is gepositioneerd is er een plaatstalen omkasting voorzien.
- 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.
- Bij gelijktijdige verwarming en gesloten deuren en ramen van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd tot een buitentemperatuur van -10°C:
 - Verblijfsruimten 22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)
 - Verkeersruimten (gang) 18°C
 - Badruimte (badkamer) 22°C
 - Toilet(ten) 18°C
 - Berging in woning/
technische ruimte 15°C
 - Onbenoemde ruimte onverwarmd
- 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 (zie hoofdstuk 38.6 - vloerafwerking).
- In de badkamer wordt een elektrische decorradiator aangebracht.

45. Telecommunicatievoorzieningen

- De invoering voor telefoon (ct) wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in glasvezel.
- De invoering voor de centrale antenne-inrichting (cc) wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in coax.
- Voor telefoon en voor centrale antenne-inrichting worden conform tekening in de woon-/slaapkamer onbedrade aansluitpunten (loze leidingen) aangebracht. Deze kabels zijn niet nader aangesloten in de meterkast.

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 - Materialen- en kleurenstaat

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	Staal	Grijs
Kozijnen	Aluminium	Titanium
Draaiende- schuivende delen	Aluminium	Titanium
Hekwerk balkon	Metaal hekwerk met glas	Titanium
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Dakranden	Beton	Grijs
Balkons	Beton	Grijs
Voorzijde balkons	Beton	Grijs
Onderzijde balkons	Beton	Grijs
Onderzijde balkons westgevel	Staal zaaglandprofiel	Grijs
Hoofdentree		
Gevelbekleding	Staal	Grijs
Kozijn	Aluminium	Titanium

Interieur algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofdentree		
Vloer	Schoonloopmat	Donkergrijs
	Vloertegels, keramisch	Grijs
	Plint, vloertegel gesneden	Grijs
Wand entreehal	Beplating houtstructuur	Bruin
Wand entreehal overig	Beton	Grijs
Postkasten	Metaal	Grijs
Plafond	Beton	Grijs
Lifthal		
Vloer	Vloertegels, keramisch	Grijs
Wand lifthal	Beplating houtstructuur	Bruin
Wand lifthal overig	Beton	Grijs
Plafond	Metaal	Grijs
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Naturel
Binnenkozijnen/-deur entreehal naar lifthal	Hout	Bruin
Hoofdtrappenhuis		
Trappen en bordessen	Beton naturel	Grijs
Onderzijde bordessen	Akoestisch structuur spuitwerk	Wit
Muurleuning	Staal	Grijs
Vloer	Beton naturel	Grijs
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch structuur spuitwerk	Wit
(Lift)hallen verdiepingen		
Vloer	Tapijt	Grijs
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit

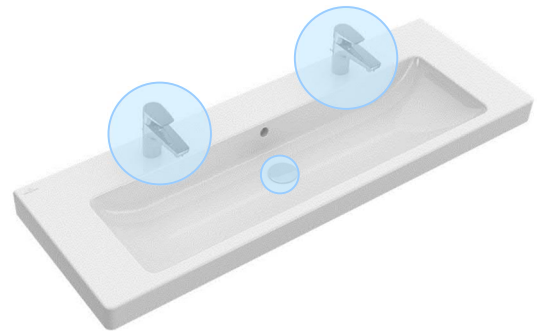
Plafond	Akoestisch structuur spuitwerk	Wit
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Naturel
Voordeuren appartementen (buitenzijde)	Hout	Wit

Privé-gedeelte

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenzijde buitengevelkoz.	Aluminium	Wit
Binnenzijde draaiende delen	Aluminium	Wit
Aftimmerlatten	Hout	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine Wit
Binnenkozijnen/-deuren	Metaal	Alpine Wit
Voordeuren appartementen (binnenzijde)	Hout, schilderwerk	Wit

Bijlage - Sanitair appartementen

Sanitair: Villeroy & Boch sanitair uit de serie Subway 2.0



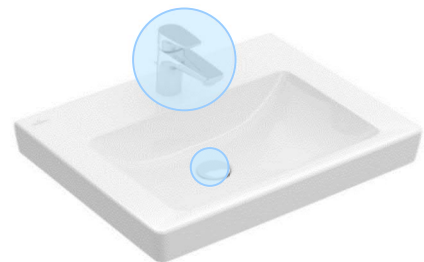
Overige sanitair



Designradiator:
Plieger Palermo



Bedieningsplaat:
Wit kunststof



Wastafel badkamer 2 bouwnummers 8 t/m 10



Douchegoot:
Easydrain 80cm

Kranen: Grohe kranen



Wastafelkraan:
Grohe Focus E2



Fontein kraan:
Grohe Focus S



Douchekraan:
Grohe Ecostat Comfort



Douchecombinatie:
Grohe handdouche, slang
en glijstang

Bijlage - Verwarming met lage temperatuursysteem

LT-afgiftesysteem

Uw woning beschikt daar waar aangegeven over vloerverwarming gebaseerd op een lage temperatuur verwarmingssysteem (LT). Dat wil zeggen dat in de dekvloer 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 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 m²K/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