

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Baandervesting te Edam

23 appartementen
Blok A

Realisatie: HSB Bouw B.V.

Volendam, 8 juni 2021



Nieuw wonen
**BAANDER
VESTING**
in hartje Edam

Inhoud

A. KOOPINFORMATIE	3	39.6 Aandachtspunten vloerbedekking in relatie tot zwevende dekvloeren:	9
1. Inleiding	3	40. Overige voorzieningen	9
2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst	3	41. Keukeninrichting	9
3. Verkoopprijs	3	42. Binnenschilderwerk/-beglazing	9
4. Appartementenrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)	3	43. Sanitair	9
4.1 Appartementenrechten	3	44. Installaties	10
4.2 Akte van splitsing in appartementenrechten	3	44.1 Waterinstallatie	10
B. ALGEMEEN	4	44.2 Elektrische installatie	10
5. Projectgegevens	4	44.3 Gasinstallatie	10
6. Voorrang Woningborg bepalingen	4	44.4 Verwarming	10
7. Aanvullende voorwaarden en bepalingen	4	44.5 WTW-installatie	11
8. Wettelijke voorschriften	5	45. Telecommunicatievoorzieningen	11
9. Overige algemeen	5	46. Schoonmaken en oplevering	11
10. Enkele aandachtspunten van Woningborg	5	47. Wijzigingen tijdens de bouw	11
C. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	5	E. BIJLAGEN	12
I. ALGEMEEN	5	Bijlage I - Materialen- en kleurenstaat	12
11. Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)	5	Bijlage II - Sanitair appartementen	14
12. Krijtstreepmethode	6	Bijlage III - Verwarming met lage temperatuursysteem	16
13. Peil van het woongebouw	6	Bijlage IV – Bouwnummermatrix	17
14. Grondwerk	6		
15. Bestrating	6		
16. Terreininventaris	6		
II. DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW	6		
17. Funderingen	6		
18. Dragende wanden/binnenwanden/buitengevels	6		
18.1 Dragende wanden	6		
18.2 Binnenwanden	6		
18.3 Buitengevel van metselwerk	6		
18.4 Overige constructiedelen	6		
19. Vloeren	6		
20. Hekwerken	6		
21. Daken	6		
22. Isolatie	7		
23. Kozijnen, timmerwerken	7		
24. Hang- en sluitwerk	7		
25. Beglazing	7		
26. Schilderwerk	7		
III. TOEGANG	7		
27. Toegang Gebouw	7		
28. Trappen	7		
29. Liftinstallatie	7		
30. Bergingen	7		
IV. OVERIGE INSTALLATIES EN VENTILATIE	8		
31. Riolering	8		
32. Goten en hemelwaterafvoeren	8		
33. Ventilatievoorzieningen	8		
34. Elektra-installatie	8		
35. Waterleidinginstallatie	8		
36. Gasleidingen	8		
V. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN	8		
37. Afwerking	8		
37.1 Vloerafwerking	8		
37.2 Wandafwerking	8		
37.3 Plafondafwerking	8		
37.4 Postkasten/bellentableau	8		
VI. PRIVE-GEDEELTEN	8		
38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen	8		
38.1 Binnenwanden:	8		
38.2 Binnenkozijnen en binnendeuren:	8		
38.3 Aftimmerwerk	8		
39. Vloer-, wand en plafondafwerking	8		
39.1 Omschrijving plafondafwerking:	8		
39.2 Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden:	8		
39.3 Omschrijving wandtegels in de volgende ruimten:	8		
39.4 Omschrijving vloerafwerking:	9		
39.5 Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten:	9		

A. KOOPINFORMATIE

1. Inleiding

- Voor u ligt de technische omschrijving van de 23 appartementen met inpandige fietsenberging (blok A) en een commerciële ruimte in het plan "Baandervesting" te Edam.

Het totale plan bestaat uit 43 grondgebonden woningen, 23 appartementen met een inpandige fietsenberging en een commerciële ruimte (blok A) en 15 appartementen met een buitenfietsenberging (blok B).

In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel uitgelegd hoe uw appartementengebouw en uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement (appartementsrecht) en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

- Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement, sluit u met de V.O.F. Baandervesting een koopovereenkomst voor het (de) appartementsrecht(en). U sluit met HSB Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst 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 de V.O.F. Baandervesting 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 deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst door naar de V.O.F. Baandervesting., die de koopovereenkomst ondertekent. De aannemingsovereenkomst wordt namens HSB Bouw B.V. eveneens getekend door de V.O.F. Baandervesting. De notaris krijgt van deze ondertekende overeenkomsten 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 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.
- 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 internet, etc.;
 - Bekabeling vanaf het Abonnee Overname Punt (AOP) in het appartement voor internet, etc.;
 - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
 - Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
 - Renteverlies tijdens de bouw.

4. Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

4.1 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.

4.2 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 appartementen 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. In de akte van levering komt u dit nummer weer tegen in de omschrijving van uw appartement die bij die akte overgedragen wordt.

Voor de onderhavige appartementen geldt dat de bewassing van de ramen, de hekwerken, het gevelonderhoud en het onderhoud van de daken door een professionele, erkende ondernemer, deels door middel van een hoogwerker moet worden uitgevoerd.

B. ALGEMEEN

5. **Projectgegevens**

Het plan 'Baandervesting' te Edam bestaat uit 43 grondgebonden woningen, 15 appartementen en 23 appartementen met een commerciële ruimte. De 43 grondgebonden woningen, de 15 appartementen en de 23 appartementen met de commerciële ruimte zullen tegelijkertijd worden gerealiseerd.

Het project is ontwikkeld door de V.O.F. Baandervesting en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.

Op dit project 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).

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 verkoopdocumentatie, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in de verkoopdocumentatie 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 B.V. 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 het appartement. 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 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 B.V. 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 B.V. 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 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw appartement 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 Arbowet- 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 B.V. 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 B.V. 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 garantievoorwaarden, 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 voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw-/opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u signaleerde 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 of het onderhoud van de daken die alleen met een hoogwerker te bereiken zijn, 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.

C. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

I. ALGEMEEN

11. 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
Werkkamer	Onbenoemde ruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast (inloop)	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Balkon/terras	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 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 Edam Volendam.

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 terrassen op de begane grond aan de straatgevelkant worden bestraat met betontegels van 30 x 30 cm.
- Het terrassen van de bouwnummers 59 en 64 worden afgescheiden door een heg van circa 100 cm. hoog.
- Het terras van bouwnummer 63 wordt afgescheiden door een hekwerk.
- De bestrating van het openbaar gebied (inclusief de parkeerplaatsen) wordt aangelegd door de V.O.F. Baandervesting en is geen onderdeel van deze aannemingsovereenkomst.

16. Terreininventaris

- De terrassen aan de binnen gevels op de begane grond worden omzoomd door een haag van 450 cm. hoog.
- De terrassen aan de buitengevels op de begane grond worden voorzien van een stalen hekwerk.

II. DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW

17. Funderingen

- Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt het woongebouw op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd.

18. Dragende wanden/binnenwanden/buitengevels

18.1 Dragende wanden

- Het gebouw bestaat uit in het werk vervaardigde kalkzandsteen wanden met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluids uit het bouwbesluit.
- Waar nodig worden de openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

18.2 Binnenwanden

- De niet dragende binnenspouwbladen achter de buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De niet dragende woningscheidende binnenwanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen.

- De overige niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden omschreven het hoofdstuk privégedeelten.

18.3 Buitengevel van metselwerk

- De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in gemetselde baksteen c.q. steenstrips (e.e.a. conform tekening) in zogenaamd 'schoon metselwerk'. Voor de kleur van de bakstenen zie de kleurenstaat.
- De buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de afwatering en spouwventilatie. In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.

18.4 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 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.
- Waar constructief noodzakelijk komen er balken onder het plafond. Deze steken circa 30 cm. onder het plafond en worden daar waar noodzakelijk brandwerend bekleed.

19. Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloer.
- De verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in gewapend beton op een geprefabriceerde bekistingsplaatvloer.
- De dakvloeren van de bovenste verdiepingen worden deels opgevangen staalconstructies die worden afgetimmerd (e.e.a. conform tekening).
- De balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd als een prefab betonplaat met antislip profilering. Ter plaatse van de deuropening wordt de goot in de betonplaat voorzien van rolstoelribbels.
- De buitenruimten van de bouwnummers 59, 60, 61, 62 en 64 worden voorzien van betontegels 30 x 30 cm.
- De balkons aan de binnen gevels bij de bouwnummers 65, 72, 73 en 80 worden uitgevoerd in een stalen constructie met houten vloerdelen waartussen enige ruimte zit ten behoeve van de afwatering.

20. Hekwerken

- De trappen in de trappenhuisen worden voorzien van hekken en ronde, gecoate metalen leuningen.
- Bij de galerijen, de balkons en de dakterrassen worden conform tekening metalen in kleur gecoate hekken toegepast.
- Daar waar op tekening aangegeven worden de kozijnen voorzien van metalen in kleur gecoate hekwerken.

21. Daken

- De bovendaken worden geïsoleerd en afgewerkt met dakbedekking.
- Als ballast voor de dakbedekking wordt waar nodig grind in combinatie met betontegels toegepast.
- De dakranden worden afgedekt met een betonnen of aluminium muurafdekker (e.e.a. conform tekening).
- De dakterrassen op de 3^e verdieping worden geïsoleerd met een afschotisolatie en afgewerkt met een

dakbedekking waarop betontegels (van 30 x 30 cm.) worden aangebracht die meelopen met de afschotlaag. De opstap naar de dakterrassen zal circa 35 cm. bedragen.

22. Isolatie

- Voor spouwmuren geldt een Rc van 4,5 m²K/W.
- De gehele begane grondvloer heeft een Rc waarde van 3,5 m²K/W.
- Voor de bovendaken geldt een gemiddelde Rc van 6,0 m²K/W.
- Het buitenplafonds bij de balkons worden uitgevoerd als een geïsoleerd plafond met een Rc van 6,0 m²K/W.
- Het plafond in de fietsenstalling wordt t.p.v. bovenliggende appartementen geïsoleerd met een Rc van 4,5 m²K/W
- Woning scheidende wanden naar algemene ruimten worden waar nodig geïsoleerd.
- De buitenschil: begane grondvloer, buitengevels en daken zijn voorzien van een isolatiepakket.

23. Kozijnen, timmerwerken

- De hoogwaardig isolerende gevel- en raamkozijnen zijn van hout.
- Bij de hoofdentree, de fietstenberging en de bouwnummers 70 en 78 worden aan de buitengevels aluminium kozijnen toegepast.
- Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting.
- Onder de buitengevelkozijnen worden aan de buitenzijde, in kleur gemoffelde, aluminium waterslagen, voorzien van "anti dreun", aangebracht.
- De aftimmerlatten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout of plaatmateriaal.
- Panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde bij de balkons worden uitgevoerd in onderhoudsarm plaatmateriaal of in geschilderd multiplex.
- De glas- en deurkozijnen van de buitenkozijnen van vluchtwegen, de trappenhuizen en de buitendeur van de fietsenberging worden uitgevoerd in hout, in de kozijnen worden houten buitendeuren opgenomen conform de op de tekening aangegeven indeling.
- De buitendeur van de fietsenberging wordt, aan de binnenzijde voorzien een schopplaat.
- Het kozijn van de woningtoegangsdeur is van hardhout.
- De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als vlakke gesloten deuren (voorzien van een spion).
- De kaders van de lifttoegang en de deuren van de liften zijn van geborsteld RVS.

24. Hang- en sluitwerk

- Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.
- De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit.
- De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen(SKG) afgegeven keurmerk.
- De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag, posities conform de geveltekeningen.
- In de buitendeuren van de woningen zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen.
- Het slot van de hoofdtoegang van het gebouw is vanuit de woning met de videofooninstallatie te bedienen.
- De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van deurdrangers, evenals alle buitendeuren van de gemeenschappelijke ruimten.
- Op de in pandige woning entree deuren c.q. de woningentree deuren aan de galerijen worden (daar waar vereist) vrijloopdrangers aangebracht.

25. Beglazing

- De gevelkozijnen worden voorzien van isolerend glas.
- 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, zonwering en/of brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.
- In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende dubbellaagse beglazing (HR++glas) met een ZTA waarde van 0,6.

26. Schilderwerk

- Het schilderwerk van de houten gevelkozijnen, houten binnenkozijnen en houten aftimmeringen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
- Houten kozijnen en deuren worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgeschilderd als de kleur aan de buitenzijde.
- Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt 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.

III. TOEGANG

27. Toegang Gebouw

- Alle algemene toegangsdeuren zijn voorzien van zelfsluitende deuren.
- Bij de hoofdentree wordt een videofooninstallatie aangebracht waarbij de hoofdentreedeur vanuit de woning door middel van een elektrische sluitplaat ontgrendeld kan worden.

28. Trappen

- Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden in de trappenhuizen stalen trappen toegepast.

29. Liftinstallatie

- Er wordt een, door het liftinstituut goedgekeurde, liftinstallatie aangebracht.
- Voor de bereikbaarheid van bouwnummer 81 wordt de bediening van de lift voorzien van een sleutelschakelaar.
- 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. Bergingen

- De appartementen zijn voorzien van in pandige bergingen al dan niet gecombineerd met de technische ruimte (e.e.a. conform tekening).
- Op de begane grond bevindt zich de centrale fietsenberging.

IV. OVERIGE INSTALLATIES EN VENTILATIE

31. 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.

32. Goten en hemelwaterafvoeren

- De platte daken en balkons worden aangesloten op de zinken hemelwaterafvoeren.

33. Ventilatievoorzieningen

- De trappenhuizen worden mechanisch afgezogen.
- De fietsenberging wordt natuurlijk geventileerd.
- Ten behoeve van de uitblaas van de WTW installatie voor de appartementen worden bovenaan de leidingschachten op de daken dakdoorvoeren of schoorstenen geplaatst.
- Voor de ventilatietoevoer van de WTW installatie worden op de daken van de 3^e verdieping kanalen aangebracht welke door de dakrand steken om daar verse lucht aan te zuigen. E.e.a. conform tekening.

34. Elektra-installatie

- Het gebouw wordt aangesloten op het elektranet. Voor de algemene voorzieningen wordt een centrale invoering gemaakt. Vanuit de flatkast in de entreehal wordt een verdeling gemaakt naar de meterkast in de woning.
- De algemene elektrische voorzieningen worden gevoed vanuit de centrale voorzieningen kast (CVZ-kast) in de entreehal.
- De algemene buitenverlichting bij de hoofdentree wordt geschakeld door middel van een schemerschakelaar.
- De verlichting in de entreehal, de galerijen, en de trappenhuizen is altijd aan en brandt standaard op halve sterkte.
- Bewegingsmelders brengen de verlichting op volle sterkte.
- De verlichting in de fietsenstalling wordt door middel van bewegingsmelders geschakeld.
- Wandcontactdozen in de entreehal worden geplaatst ten behoeve van gebouwbeheer (schoonmaak).
- De installaties de liftinstallatie en de overige algemene technische installaties worden gevoed vanuit de CVZ-kast.

35. Waterleidinginstallatie

- De hoofdwaterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

36. Gasleidingen

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

V. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

37. Afwerking

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

37.1 Vloerafwerking

- Entreehal en trappenhuizen op de begane grond

vloertegelwerk, afmeting 30 x 30 cm.

De vloeren van de trappenhuizen worden op de verdiepingen voorzien van marmoleum.

- De fietsenberging wordt voorzien van een zandcementdekvloer met slijtlaag.

37.2 Wandafwerking

- Entreehal en trappenhuizen wit structuur spuitwerk.
- Fietsenberging wit structuurspuitwerk.

37.3 Plafondafwerking

Het plafond van de entreehal en de fietsenberging wordt voorzien van de benodigde isolatie.

37.4 Postkasten/bellentableau

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

VI. PRIVE-GEDEELTEN

38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

38.1 Binnenwanden:

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

38.2 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.

38.3 Aftimmerwerk

- In de meterkast wordt een houten meterkastschot 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.
- De 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 wanden zijn gedicht met gipsmortel, waardoor wanden mogelijk niet egaal van kleur zijn. De wanden zijn geschikt 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:

- Alle woningen behalve de bouwnummers 60, 61, 66, 67, 74 en 75
 - De wanden van de toilet- en badruimte worden betegeld met wandtegels afmeting ca. 30 x 60 cm (liggend verwerkt) tot plafondhoogte, kleur glans wit.
 - De wandtegels worden wit gevoegd.

- De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.
 - Bouwnummers 60, 61, 66, 67, 74 en 75
 - De wanden van de toilet- en badruimte worden betegeld met wandtegels afmeting ca. 15 x 30 cm (liggend verwerkt) tot plafondhoogte, kleur glans wit.
 - De wandtegels worden wit gevoegd.
 - De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels 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:**
- Alle woningen behalve de bouwnummers 60, 61, 66, 67, 74 en 75
 - De vloeren van de toilet- en badruimte worden betegeld met vloertegels afmeting ca. 60 x 60 cm, kleur antraciet.
 - Ter plaatse van de douchehoek worden vloertegels, één tegel verdiept, met licht afschot naar de douchegoot aangebracht van circa 30 x 30 cm, kleur antraciet.
 - Ter plaatse van de douchehoek worden holonite dorpels aangebracht.
 - De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
 - Bouwnummers 60, 61, 66, 67, 74 en 75
 - De vloeren van de toilet- en badruimte worden betegeld met vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet.
 - Ter plaatse van de douchehoek worden vloertegels, één tegel verdiept, met licht afschot naar het doucheputje aangebracht van circa 15 x 15 cm, kleur antraciet.
 - Ter plaatse van de douchehoek worden holonite dorpels aangebracht.
 - De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
- 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 kunststenen onderdorpels 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 beitsysteem afgewerkt met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.
 - De binnentrappen en de hekwerken van bouwnummers 78 en 81 zijn voorzien van een grondlaag en niet verder geschilderd.
 - 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 beperkt mogelijk.
 - Het sanitair bestaat per ruimte uit:
Toilet bouwnummers 60, 61, 66, 67, 74 en 75:
 - keramisch wandcloset met inbouwreservoir;
 - keramisch fontein, kleur wit;

- verchroomde fonteinkraan;
 - verchroomde sifon met muurbuis;
- Toilet bouwnummers 59, 62 t/m 65, 68 t/m 73 en 76 t/m 81:

- keramisch wandcloset met inbouwreservoir;
 - keramisch fontein, kleur wit;
 - verchroomde fonteinkraan;
 - verchroomde sifon met muurbuis;
- Badkamer bouwnummers 60, 61, 66, 67, 74 en 75:

- keramische wastafel;
- verchroomde wastafelmengkraan;
- verchroomde sifon met muurbuis;
- doucheput met RVS deksel 15 x 15;
- verchroomde douche thermostaatkraan met handdouche, slang en glijstang.

Badkamer bouwnummers 59, 62 t/m 65, 68 t/m 73 en 76 t/m 81:

- keramische wastafel;
- verchroomde wastafelmengkraan;
- verchroomde sifon met muurbuis;
- douchegoot;
- verchroomde douche thermostaatkraan met handdouche, slang en glijstang;
- douchewand- en deur.

Technische ruimte:

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

44. Installaties

- De getekende opstelling van de installaties in de technische ruimte is indicatief.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de water- en elektrische installatie zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

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 de fonteinkraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de warmtepomp naar de keuken (afgedopt), wastafelmengkraan en de douchemengkraan.
- De wateraansluitpunten in de keuken worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.

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.
- In de woonkamer, keuken en de slaapkamers worden de schakelaars op ca. 105 cm boven de vloer en de wandcontactdozen op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht. Op de overige plaatsen worden de wandcontactdozen op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht.
- Bij het toilet wordt de schakelaar op circa 125 cm. boven de vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de op tekening door stippellijn aangegeven opstelplaats van de keuken wordt de elektra op ca. 125 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven, aangebracht.

- Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de wasmachine.
- Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een loze leiding 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-/ videofooninstallatie.
- 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 niet afgemonteerd met een armatuur.
- De opstelplaats van de keuken wordt standaard voorzien van de volgende elektra:
 - een bedrade leiding voorzien van een perilex wandcontactdoos op een aparte groep ten behoeve van elektrisch koken.
 - een enkele wandcontactdoos ten behoeve van het aansluiten van een afzuigkap.
 - een wandcontactdoos ten behoeve van het aansluiten van een koelkast.
 - een loze leiding ten behoeve van een oven/magnetron.
 - een loze leiding ten behoeve van een vaatwasser.
 - een loze leiding ten behoeve van een boiler.
 - de overige wandcontactdozen conform tekening.

44.3 Gasinstallatie

Het appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

44.4 Verwarming

- In de verwarming en het warmtapwater in de appartementen wordt voorzien doormiddel van collectieve bronnen.
- Het onderhoud van deze bronnen valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE.
- De verbruikskosten van de verwarming en het warm tapwater vindt plaats via de individuele elektrarekening.
- Bij gelijktijdige verwarming en gesloten deuren en ramen van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- Verblifruimten	22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)	
- Verkeersruimten	18°C
(entree, hal)	
- Badruimte (badkamer)	22°C
- Toilet(ten)	onverwarmd
- Technische ruimte	onverwarmd
- 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 en hebben een maximale aanvoertemperatuur van circa 40°C en retour van circa 30°C.
- De verdeler voor de vloerverwarming staat op tekening aangegeven en wordt daar waar deze niet in de technische ruimte zit voorzien van een omkasting.

- De temperatuurregeling geschiedt door middel van ruimtethermostaten.
- 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. Zie hiervoor bijlage III.
- Aanvullend op de vloerverwarming wordt in de badkamer een elektrische radiator aangebracht.
- 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.

44.5 WTW-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 3-standen schakelaar voor de bediening wordt aangebracht in de keuken.
- 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 zowel qua aantal als positie 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 WTW-installatie 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 zowel qua aantal als positie indicatief op tekening aangegeven.
- De ventilatiekanalen op het dak zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

45. Telecommunicatievoorzieningen

- Voor data, telefoon en/of centrale antenne-inrichting worden vanaf het AOP (Abonnee Overname Punt) in de meterkast waar op tekening is aangegeven onbedrade leidingen aangebracht, afgedekt met een blindplaat. Onbedrade leidingen worden voorzien van een controledraad. In de aanleg van de kabel vanuit de straat naar het AOP in de meterkast wordt voorzien.
- De aansluiting op het AOP dient de verkrijger zelf na oplevering aan te vragen bij de desbetreffende instanties.

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.

E. BIJLAGEN

Bijlage I - Materialen- en kleurenstaat

Exterieur (het metselwerk van de gevels wordt uitgevoerd in halfsteensverband tenzij anders vermeld)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bouwnummers: 63/64/71/72/79/80		
Metselwerk	Baksteen	HM 1115 Roodpaars
Dakbedekking hellend	Keramisch	Edilians Artoise Argentique
Kozijnen	Hout	Sikkens FN.02.77
Raam-/deurhout + roedes + aanslag	Hout	Sikkens SN.02.27
Voordeuren appartementen	Hout	Sikkens SO.10.20
Verbindingskapel	Eternit	Tectiva TE-20
Accentlagen	Beton	Naturel
Goten + HWA's	Zink	Gepatineerd
Waterslagen	Aluminium	RAL 7023
Doorvalbeveiliging	Staal	RAL 9004
Balkonplaten	Beton	Naturel
Kopse kant balkonplaten	Beton	Keim RAL 9002
Kolommen galerijen	Staal	RAL 9002
Bouwnummers: 70/78		
Metselwerk (voorgevel)	Baksteen	HM 1035 Rood kruisverband
Kozijnen buitengevel	Aluminium	RAL 9016
Kozijnen binnengevel	Hout	RAL 9016
Raam-/deurhout + roedes + aanslag buitengevel	Aluminium	RAL 9016
Raam-/deurhout + roedes + aanslag binnengevel	Hout	RAL 9016
Voordeuren appartementen	Hout	Sikkens SO.10.20
Accentlagen + kruisjes	Baksteen	AH 1003
Afwerking dakrand	Aluminium	RAL 7032
Goten + HWA's	Zink	Gepatineerd
Waterslagen	Aluminium	RAL 9001
Doorvalbeveiliging	Staal	RAL 9004
Bouwnummers: 69/77		
Metselwerk (voorgevel)	Baksteen	Hergebruik IJsselsteen Rood kruisverband
Plint	Cement	Raaplaag
Dakbedekking hellend	Keramisch	Oude holle hergebruik Rood
Kozijnen	Hout	Sikkens F2.03.88
Raam-/deurhout + roedes + aanslag	Hout	Sikkens F6.03.20
Omlijsting pui begane grond	Hout	Sikkens F6.03.72
Trapkapel	Eternit	Tectiva TE-20
Dakramen	Aluminium/Hout	Velux Classico
Goten + HWA's	Zink	Gepatineerd
Uitgetimmerde goot	Hout	Sikkens F6.03.72
Doorvalbeveiliging	Staal	RAL 9004
UNP, Hekwerken, Schoren balkon	Staal	RAL 9004
Bouwnummers: 60/61/62/66/67/68/74/75/76/81		
Metselwerk	Baksteen	HM 1115 Roodpaars
Dakbedekking hellend	Keramisch	Edilians Artoise Argentique
Kozijnen	Hout	Sikkens FN.02.77
Raam-/deurhout + roedes + aanslag	Hout	Sikkens SN.02.27
Voordeuren appartementen	Hout	Sikkens SO.10.20
Verbindingskapel	Eternit	Tectiva TE-20
Accentlagen	Beton	Naturel
Goten + HWA's	Zink	Gepatineerd
Waterslagen	Aluminium	RAL 7023
Doorvalbeveiliging	Staal	RAL 9004
Balkonplaten	Beton	Naturel
Kopse kant balkonplaten	Beton	Keim RAL 9002
Kolommen galerijen	Staal	RAL 9002

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bouwnummers: 59/65/73		
Metselwerk	Baksteen	HM 1035 Rood
Dakbedekking	Keramisch	Edilians dubbel-s Leikleur
Kozijnen	Hout	Sikkens ON.00.90
Raam-/deurhout + roedes + aanslag	Hout	Sikkens H2.05.65
Voordeur Baanplein	Hout	Sikkens F6.03.20
Verbindingskapel	Eternit	Tectiva TE-20
Uitgetimmerde goot	Hout	Sikkens H2.05.65
Voorpaneel en dakrand dakkapel	Hout	Sikkens ON.00.90
Goten + HWA's	Zink	Gepatineerd
Waterslagen	Aluminium	RAL 7023
Doorvalbeveiliging	Staal	RAL 9004
Gootlijst	Beton	Keim Sikkens H2.03.82
Klassieke nok	Hout	Sikkens H2.03.82
Deklijs klassieke nok	Zink	Naturel
Algemene ruimten		
Entree		
Vloer	Tegels	Antraciet
Wanden	Spuitwerk/HWC plaat	Wit
Plafond	Spuitwerk/HWC plaat	Wit
Voordeur	Aluminium	RAL 7021
Deur binnenterrein	Hout	RAL 7021
Postkasten	Aluminium	RAL 7021
Liftdeuren	RVS	Geborsteld
Trappenhuizen		
Deuren	Hout	Sikkens S0.10.20
Vloeren begane grond	Tegels	Antraciet
Vloeren verdiepingen	Marmoleum	N.T.B.
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafonds	Spuitwerk	Wit
Trappen	Staal	Antraciet
Hekken	Staal	Antraciet
Fietsenberging		
Kozijn	Hout	N.T.B.
Deur	Hout	N.T.B.
Vloer	Zandcement + slijtlaag	Niet nader afgewerkt
Wanden	Spuitwerk/HWC plaat	Wit
Plafond	HWC plaat	Wit
Interieur appartementen		
Onderdeel		
Binnenzijde_buitengevelkozijnen	Hout	Conform buitengevelkozijnen
Binnenzijde draaiende delen	Hout	Conform buitengevelkozijnen
Kozijn voordeur	Hout	Conform kleur aan de buitenkant
Voordeur	Hout	Conform kleur aan de buitenkant
Binnendeurkozijnen	Staal	Alpine wit
Stompe binnendeuren	Hout	Standaard wit
Aftimmerlatten	Hout	Wit
Vensterbanken	Marmer composiet	Bianco C
Af- en aanzuigroosters WTW	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

Bijlage II - Sanitair appartementen

Bouwnummers 60, 61, 66, 67, 74 en 75

Sanitair: Villeroy & Boch



Toilet

Subway 2.0

Inclusief closetzitting met softclose
en quickrealse



Fontein

Architectura



Wastafel

Architectura

Kranen: Grohe



Fonteinkraan

Eurostyle Cosmopolitan
23039002



Wastafelkraan

Eurosmart M-size
2339510^E



Douchecombinatie

Grohetherm 1000

Bouwnummers: 59, 62 t/m 65, 68 t/m 73 en 76 t/m 81

Sanitair: Villeroy & Boch



Toilet

Subway 2.0

Inclusief closetzitting met softclose en quickrealse



Fontein

Subway 2.0



Wastafel

Architectura

Kranen: Grohe



Fonteinkraan

Concetto
32207001



Wastafelkraan

Eurosmart S-Size
23924002



Douchecombinatie

New Tempesta Cosmopolitan 160

Overige:



Douchewand- en deur

Novellini



Douchegoot

v/d Berg Premium line

Bijlage III - 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 cementdekvloer een leidingnet van buizen is gelegd, waardoor warm water stroomt met een temperatuur met een maximum van circa 45°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

Bijlage IV – Bouwnummermatrix

Bouwnummer	Type	Verdieping
59	A	begane grond
60	B	begane grond
61	Bs	begane grond
62	C	begane grond
63	F	begane grond
64	G	begane grond
65	A-1	1 ^e verdieping
66	B-1	1 ^e verdieping
67	Bs-1	1 ^e verdieping
68	C-1	1 ^e verdieping
69	D-1	1 ^e verdieping
70	E-1	1 ^e verdieping
71	F-1	1 ^e verdieping
72	G-1	1 ^e verdieping
73	A-2	2 ^e verdieping
74	B-1	2 ^e verdieping
75	Bs-1	2 ^e verdieping
76	C-1	2 ^e verdieping
77	D-1	2 ^e verdieping
78	E-1	2 ^e verdieping
79	F-1	2 ^e verdieping
80	G-1	2 ^e verdieping
81	B-2	3 ^e verdieping