

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan: BRISK Hondsrugpark (Amstel III) Amsterdam
11 stadswoningen, verdeeld over 2 gebouwen

Gebouw 4: bouwnummer 260 t/m 265
Gebouw 5: bouwnummer 266 t/m 270

Realisatie: HSB Volendam

Volendam, 12-04-2025



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Koop-/ en aannemingsovereenkomst	3
3.	Verkoopprijs	3
4.	Projectgegevens.....	3
5.	Voorrang Woningborg bepalingen.....	3
6.	Aanvullende voorwaarden en bepalingen	3
7.	Wettelijke voorschriften	4
8.	Overige algemeen.....	4
9.	Enkele aandachtspunten van Woningborg	4
10.	Ruimtebenamingen (privé-gedeelten).....	5
11.	Peil van het woongebouw	5
12.	Grondwerk.....	5
13.	Riolering.....	5
14.	Bestrating	5
15.	Terreininventaris.....	5
16.	Funderingen	5
17.	Dragende wanden en buitengevels	5
18.	Vloeren	6
19.	Hekwerken	6
20.	Dakbedekking.....	6
21.	Kozijsen, ramen en deuren.....	6
22.	Binnenwanden	6
23.	Vloer-, wand en plafondafwerking	6
23.1	Omschrijving plafondafwerking	6
23.2	Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden	7
23.3	Omschrijving wandtegels bouwnummer 265	7
23.4	Omschrijving vloertegels bouwnummer 265	7
23.5	Omschrijving vloerafwerking.....	7
23.6	Omschrijving afwerking gemeenschappelijke ruimtes	7
24.	Overige voorzieningen	7
25.	Keukeninrichting	7
26.	Beglazing	7
27.	Schilderwerk.....	7
28.	Trappen.....	8
29.	Aftimmerwerk	8
30.	Sanitair	8
31.	Elektra-, gas- en wateraansluitpunten	8
31.1	Elektrische installatie.....	8
31.2	Waterinstallatie.....	8
31.3	Centrale verwarming.....	9
31.4	Ventilatievoorzieningen.....	9
32.	Telecommunicatievoorzieningen	9
33.	Hemelwaterafvoeren.....	9
34.	Gasleidingen.....	9
35.	Schoonmaken en oplevering	9
36.	Wijzigingen tijdens de bouw	9
	Bijlage - Materialen- en kleurenstaat	10
	Bijlage - Sanitair bouwnummer 265	11

1. Inleiding
Voor u ligt de technische omschrijving van de 11 stadswoningen in gebouwen 4 en 5 van het plan 'BRISK Hondsrugpark (Amstel III)' te Amsterdam. In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel uitgelegd hoe uw 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 en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

- Kosten voor de inrichting van de tuin/terras;
- Entreegeld/ abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel;
- Bekabeling voor de telefoon en cai;
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- Keukeninrichting;
- Sanitair en tegelwerk (m.u.v. bouwnummer 265);
- Renteverlies tijdens de bouw.

KOOPINFORMATIE

2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst
 - Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u met Synchroon B.V. een koopovereenkomst voor de grond in erfpacht. U sluit met HSB Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom, terwijl Synchroon B.V. zich als Verkoper verplicht tot levering van de grond in erfpacht en HSB Bouw B.V. zich verplicht tot de bouw van de woning.
 - 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 overeenkomsten worden digitaal ondertekend. Eerst door u als kopers, daarna door de Synchroon B.V. (koopovereenkomst) en HSB Bouw B.V. (aannemingsovereenkomst). U ontvangt, evenals de notaris, 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 eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.
3. Verkoopprijs
 - De verkoopprijs van de woning 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;
 - Een parkeerplaats (behoudens de studio met bouwnummer 265);
 - De verkoopprijs bestaat uit de koopsom en de aanneemsom.
 - De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen (zie tevens prijslijst):

ALGEMEEN

4. Projectgegevens
 - Het project omvat 5 gebouwen met in totaal 270 woningen. De 11 grondgebonden woningen zijn gelegen in gebouwen 4 en 5. Alle gebouwen komen op een ondergrondse parkeerkelder. Gebouw 1 bestaat vanaf begane grond t/m verdieping 2 uit kantoorruimtes, op verdiepingen 3 t/m 9 komen huurwoningen in het middensegment en verdiepingen 10 t/m 21 betreft koopappartementen. Gebouwen 2 en 3 betreffen sociale huurwoningen, in gebouw 2 komt eveneens een buurtcentrum.
 - Op het kelderdek wordt een gemeenschappelijk semi-openbaar binnenterrein gerealiseerd conform ontwerp van de landschapsarchitect. Behoud en onderhoud behoort tot de verplichtingen van de VvE, u draagt hieraan mee via servicekosten.
 - Het project is ontwikkeld door Synchroon B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
 - Voor de 11 woningen 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).
5. 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.
6. 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 eventuele artist impressies en plattegronden in verkoopbrochures, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in verkoopbrochures 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 behoren niet tot de standaardlevering.
- 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.

7. 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 op het moment van vergunningsaanvraag geldende BENG eisen.
- #### 8. 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. 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.
 - **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 woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).
- #### 9. Enkele aandachtspunten van Woningborg
- **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.

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

10. 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	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.

11. 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.
12. Grondwerk
- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
13. 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 ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.
 - Het aansluitpunt in de keuken wordt afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
 - Bouwnummer 266-267-268-269 krijgen op de begane grond een afgedopte rioolaansluiting t.b.v. het plaatsen van een toekomstige keuken/pantry, e.e.a. conform tekening.
14. Bestrating
- Het looppad van het binnenterrein naar de voortuin maakt onderdeel uit van het ontwerp van het semi-openbare gemeenschappelijke binnenterrein.
 - De voortuinen en terrassen worden voorzien van tegels 50x50 cm.
 - Het semi-openbare binnenterrein wordt ingericht conform ontwerp van de landschapsarchitect. Behoud en onderhoud behoort tot de verplichtingen van de VvE.
15. Terreininventaris
- De afscheiding tussen de privé gedeeltes van de voortuin bestaat uit lamellen hekwerk.
 - De afscheiding tussen de voortuin en de semi-openbare binnentuin bestaat uit een in kleur gecoate aluminium keerwand en is onderdeel van het semi-openbare binnenterrein.
 - In de achtertuinen van gebouw 4 en op de dakterrassen van gebouw 5 (1^e verdieping) worden overeenkomstig verkooptekening cortenstalen bloembakken geplaatst incl. aarde en beplanting (Portugese laurier).
 - Ter plaatse van de dakterrassen van gebouw 5 (1^e verdieping) wordt de gevel van gebouw 1 voorzien van een raster t.b.v. klimplanten. De cortenstalen bloembakken grenzend aan dit raster worden voorzien van klimplanten.
 - De gemeenschappelijke fietsenstalling is gesitueerd op de begane grond naast gebouw 5. De fietsenstalling is afsluitbaar en de sleutels worden verstrekt aan de eigenaren van de woningen en de huurders van de appartementen/kantoorpersoneel in gebouw 1. Stalling van eventuele bakfietsen vindt plaats op eigen terrein.
 - De terreininventaris van het semi-openbare binnenterrein wordt aangebracht conform ontwerp van de landschapsarchitect. Behoud en onderhoud behoort tot de verplichtingen van de VvE.
 - Onder de tuinen op het kelderdek bevindt zich de waterdichte afdichting van de parkeerkelder. Verankeren in, of doorboren van deze laag is niet toegestaan en kan lekkages tot gevolg hebben.
16. Funderingen
- De gebouwen worden geheel gefundeerd op gewapende betonnen vloeren/poeren en gewapende betonnen heipalen.
17. Dragende wanden en buitengevels
- De woning bestaat uit dragende wanden van in het werk gestort beton. De wanden zijn ca. 25cm dik conform opgave van de constructeur.
 - De binnenwanden achter de buitengevels worden deels uitgevoerd als dragende in het werk gestorte betonwanden (kopgevels), deels als houtskeletbouw wanden (voor- en achtergevels) en deels als metal-stud systeemwand (bok 5 begane grond). Op

de grens tussen deze verschillende materialen zal een dilatatie aanwezig zijn.

- De gemetselde buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. Voor de kleur en/of afwerking zie de kleurenstaat.
- Op de stramienen van de voor- en achtergevel wordt een gekleurd aluminium profiel aangebracht.
- Ter plaatse van gevelopeningen wordt het metselwerk ondersteund door middel van stalen lateien of geveldragers.
- De buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de spouwventilatie en/of afwatering.
- In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.
- De Rc-waarde van de buitenmuren bedraagt 5,35 m²K/W.
- Rondom de aluminium kozijnen op de voorgevel wordt conform verkooptekening een kader van aluminium zetwerk gemaakt. Geveldelen met gevelbekleding worden uitgevoerd met aluminium zetwerk.

18. Vloeren

- De keldervloer bestaat uit in het werk gestort gewapend beton met waar nodig constructieve poeren. De vloer wordt na het storten gevulderd.
- Het kelderdek (begane grond van de woningen) bestaat uit in het werk gestorte betonvloer welke waar nodig wordt geïsoleerd. Op het kelderdek komt eveneens de gemeenschappelijke semi-openbare binnentuin.
- De Rc-waarde van de begane grondvloer (kelderdek) bedraagt minimaal 6,3 m²K/W.
- Verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in beton (breedplaat).

19. Hekwerken

- Tussen de dakterrassen van bouwnummers 260-261 en 266-267 wordt een glazen privacy-scherf aangebracht, afgewerkt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Langs de dakranden van de dakterrassen en in de voortuinen komt een lamellen hekwerk.

20. Dakbedekking

- De vloer van de binnentuin boven de parkeergarage wordt uitgevoerd in een dakbedekkingssysteem waarop de tuinrichting wordt aangebracht.
- De voortuinen, achtertuinen en dakterrassen worden uitgevoerd met 50 x 50cm grijze betontegels. De tegels in de voortuinen liggen in het tuinpakket, de tegels op de terrassen en achtertuinen liggen op rubber tegeldragers.
- Het kelderdek (incl. voortuinen), de daken van gebouwen 2, 3, 5 en delen van de daken van gebouw 1 dienen als waterbuffer om regenwater vast te houden. Zo kan tijdens extreme buien de belasting op het riool worden verminderd.
- De dakvloer van de woning wordt geïsoleerd waarna een bitumineus dakbedekkingssysteem wordt aangebracht.
- De Rc-waarde van het dakpakket van het platte dak bedraagt gemiddeld 8,0 m²K/W.

- De daken zonder dakterras worden voorzien van sedum beplanting.
- Indien noodzakelijk worden als ballast voor de dakbedekking windhoeken van betontegels toegepast.

21. Kozijnen, ramen en deuren

- Buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden in aluminium uitgevoerd. De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren hebben een afwijkende kleur t.o.v. de buitenzijde, zie de kleur- en materiaalstaat.
- De te openen ramen in de gevel worden voorzien van een te vergrendelen draairaam en een zogenaamd draaikiepraam, volgens tekening.
- 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.
- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met op de verdiepingen een bovenlicht waarin fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren worden aangebracht.
- Op de begane grond worden geen bovenlichten toegepast.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in aluminium.
- De deuren van de meterkast(en) worden voorzien van ventilatieroosters.
- Onder de deur van de badkamer bij bouwnummer 265 wordt een kunststeen dorpel aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.
- Daar waar nodig worden geluidswerende binnendeuren toegepast.
- Zie voor de kleurstelling de kleuren- en materialenstaat.

22. Binnenwanden

- De niet-dragende scheidingswanden en schachten in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, dik ca. 70 mm of ca. 100 mm, zoals op tekening aangegeven en waar geluidstechnisch noodzakelijk in zwaardere uitvoering.
- De metal-stud systeemwand op de begane grond van gebouw 5 is woningzijdig voorzien van een dubbele gipsplaat.
- De houtskeletbouwelementen zijn aan de binnenzijde voorzien van een gipsvezelplaat incl. de dagkanten bij de kozijnen.

23. Vloer-, wand en plafondafwerking

23.1 Omschrijving plafondafwerking

- De betonnen plafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- Techniekruintes die direct met een deur grenzen aan een verblijfsruimte, al dan niet via een open trap, worden voorzien van een akoestisch plafond.
- Daar waar een 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.

23.2 Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden

- De wanden van de woning worden, tenzij anders vermeld, 'behangklaar' afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de betonnen- en gips 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 wanden in de badkamers en toiletten van bouwnummers 260 t/m 264 en 266 t/m 270 worden onafgewerkt (casco) opgeleverd. Casco oplevering is gekoppeld aan "de beperkte Garantie- en waarborgregeling" van Woningborg.

23.3 Omschrijving wandtegels bouwnummer 265

- Badruimte, wandtegels tot aan het plafond met afmeting ca. 15 x 30 cm, kleur glans wit.
- De wandtegels worden wit gevoegd.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

23.4 Omschrijving vloertegels bouwnummer 265

- Badruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet.
- Ter plaatse van de douchehoek (ca. 90 x 90 cm) worden tegels 15 x 15 cm aangebracht met licht afschot naar de doucheput. Kleur antraciet.
- De vloertegels worden grijs gevoegd.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

23.5 Omschrijving vloerafwerking

- De betonvloeren van de woning worden voorzien van een zandcement afwerklaag, met uitzondering van de badkamers.
- De betonvloeren in de badkamers van bouwnummers 260 t/m 264 en 266 t/m 270 worden onafgewerkt (casco) opgeleverd. Casco oplevering is gekoppeld aan "de beperkte Garantie- en waarborgregeling" van Woningborg.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.
- 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.
- 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 uw type dekvloer.
- Ook de vloerverwarming is van belang bij de keuze van de vloerbedekking. Zie hiervoor de bijlage "vloerverwarming met lage temperatuursysteem".

23.6 Omschrijving afwerking gemeenschappelijke ruimtes

- De parkeerkelder en fietsenstalling krijgen een gevulde betonvloer, de betonwanden worden niet nader afgewerkt (reparatie beton), voorzetwanden worden voorzien van sauswerk en op de plafonds wordt akoestisch spuitwerk aangebracht.

24. Overige voorzieningen

- Onder de buitenraamkozijnen met een borstwering worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht, behoudens op de begane grond.
- Ter plaatse van de deur naar de dakterrassen zal een opstap aanwezig zijn i.v.m. de waterdichting van het aangrenzende terras.
- Ter plaatse van de entree van de parkeergarage wordt een speedgate geplaatst. Per parkeerplaats worden 2 stuks handzenders geleverd om de speedgate te openen.
- De parkeergarage wordt voorzien van een brandmeld- en sprinklerinstallatie.

25. Keukeninrichting

- In de woning 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 geen mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen.
- 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.

26. Beglazing

- De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend triple glas. Alle beglazing 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

- Aftimmeringen in de woning worden met een watergedragen dekkend beitssysteem afgewerkt met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.
- In het zicht komende koperen waterleidingen in badkamer en toilet(ten) worden geschilderd.
- De kleuren van het schilderwerk zijn in het kleurenschema opgenomen.
- 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.

28. Trappen

- De trappen en de traphekken worden in vurenhout uitgevoerd.
- Op de begane grond wordt de trap uitgevoerd met stootborden (dichte trap).
- De trap op de verdiepingen wordt uitgevoerd als een open trap zonder stootborden.
- Langs de trappen wordt op de wand of aan het traphek een ronde houten leuning aangebracht. Waar op tekening aangegeven wordt het traphek uitgevoerd als een dicht paneel.
- De trapgaten worden afgetimmerd met stroken plaatmateriaal en afgeschilderd.

29. Aftimmerwerk

- In de meterkast wordt een houten meterkastschot op regelwerk aangebracht, welke niet afgewerkt wordt.
- De aluminium kozijnen worden afgetimmerd met een strook gipsvezelplaat, deze is behangklaar afgewerkt.
- Er worden geen plinten aangebracht.

30. Sanitair

- In bouwnummer 265 wordt sanitair van Geberit aangebracht met Grohe kranen.
 - De badkamers en toiletten van bouwnummers 260 t/m 264 en 266 t/m 270 worden onafgewerkt (casco) opgeleverd, sanitair is indicatief aangegeven om de positie van riool en waterleidingen aan te geven. Casco oplevering is gekoppeld aan "de beperkte Garantie- en waarborgregeling" van Woningborg.
 - Het sanitair bij bouwnummer 265 bestaat uit:
Badkamer:
 - keramisch wandcloset met inbouwreservoir, kleur wit;
 - zitting wandcloset, kleur wit;
 - keramische wastafel, kleur wit;
 - verchroomde wastafelmengkraan;
 - verchroomde sifon, muurbuis;
 - doucheput met RVS deksel;
 - verchroomde thermostatische douchemengkraan met handdouche, slang en glijstang;
 - spiegel, rechthoekig ca. 60 x 40 cm;
 - keramische planchet.
- Technische ruimte:
Ten behoeve van de wasmachine wordt nabij de opstelplaats een verchroomde tapkraan en afvoergarnituur aangebracht.

31. Elektra-, gas- en wateraansluitpunten

31.1 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. 120 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven.
- In de keuken wordt een perilex aansluiting aangebracht ten behoeve van elektrisch koken (2x 230V).

- In de keuken wordt een wandcontactdoos aangebracht t.b.v. een koelkast.
- 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 wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht voor een combi-oven.
- In de keuken wordt een wandcontactdoos aangebracht ten behoeve van een recirculatiekap.
- 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 bij bouwnummer 265 wordt op ca. 180 cm hoogte aangebracht achter de spiegel.
- Bouwnummers 262-263-264-265-270 worden voorzien van een bel met schel.
- Bouwnummers 260-261-266-267-268-269 worden voorzien van een videofooninstallatie i.v.m. de woonkamer op de 1^e verdieping.
- 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.
- De buitengevellichtpunten aan de gevel worden op ca. 200 cm hoogte aangebracht (excl. armatuur).
- Het is niet mogelijk om aansluitpunten in de lichte binnenwanden te wijzigen en/of toe te voegen.
- T.b.v. de wettelijk verplichte zonnepanelen wordt er een bedrade leiding op een aparte groep aangebracht vanaf de meterkast naar de op tekening aangegeven positie in de berging (excl. UTP-kabel).
- Op de hoogste dakvloer van elke woning worden 3 stuks zonnepanelen geplaatst conform de BENG berekening, exclusief monitoring. Positie zonnepanelen indicatief aangegeven op tekening.

31.2 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*.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de afgifte-set: keuken (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan* en douchemengkraan*.
- Ter plaatse van de achtergevel zal een buitenkraan gemaakt worden (niet vorstvrij), behoudens bij bouwnummer 265. Bij vorst dient deze afgesloten te worden.
- Het bovengenoemde warmwatersysteem in de woning heeft een tapcapaciteit van CW4.

- * behoudens bij bouwnummer 265 worden deze leidingen afgedopt bij de vloer i.v.m. casco badkamer en toilet.

31.3 Centrale verwarming

- De woning wordt aangesloten op een centrale WKO installatie van Jord, zie de brochure voor aanvullende informatie.
- Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.
- De temperatuurregeling geschiedt door een hoofdthermostaat in de woonkamer, elke slaapkamer is na-regelbaar 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 vloerverdelers worden op de aangegeven positie geplaatst, indien deze in een verblijfsruimte staat wordt deze voorzien van een omkasting.
- Bij gelijktijdige verwarming en gesloten deuren en ramen van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- Verblijfsruimten	22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)	
- Verkeersruimten (gang)	18°C
- Badruimte (badkamer)	22°C
- Toilet(ten)	18°C
- Berging in woning/	
technische ruimte	15°C
- Onbenoemde ruimte	onverwarmd
- De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO publicatie 51.
- In de badkamer wordt een witte elektrische decorradiator aangebracht.

31.4 Ventilatievoorzieningen

- De woning wordt geventileerd door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De ventilatie unit wordt geplaatst in de op tekening aangegeven ruimte. In de centrale luchttoevoer zal een koolstoffilter worden opgenomen, welke u periodiek dient te vervangen.
- In de toevoer van verse lucht wordt voorzien door één of meerdere inblaaspunten per verblijfsruimte.
- In de keuken, badkamer, toiletruimte en berging worden één of meerdere afzuigpunten aangebracht.
- De inblaas- en afzuigpunten zijn indicatief op tekening aangegeven. Definitieve aantallen en posities zullen door de installateur worden bepaald.
- Daar waar nodig zullen op de bovenste verdiepingen ventilatiekanalen in het zicht worden aangebracht. Deze kanalen worden niet nader afgewerkt.
- De afgezogen lucht wordt door middel van een centraal 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.

- Op het dakvlak komt een luchtkanaal die vlak boven de dakrand lucht aanzuigt. Deze kanalen zijn zilverkleurig.
- De woonkamer en hoofdslaapkamer worden voorzien van CO2 gestuurde regeling, de keuken en badkamer krijgen een batterij gevoede schakelaar om de ventilatie een korte periode te verhogen.

32. Telecommunicatievoorzieningen

- De invoering voor telefoon (ct) wordt tot het Abonnee Overname Punt in de meterkast uitgevoerd in glasvezel.
- De invoering voor de centrale antenne-inrichting (cc) wordt tot het Abonnee Overname Punt in de meterkast uitgevoerd in coax of glasvezel.
- In de woonkamer wordt een bedraad UTP aansluitpunt aangebracht, deze kabel is niet nader aangesloten in de meterkast.

33. Hemelwaterafvoeren

- De platte daken en dakterrassen worden aangesloten op de kunststof hemelwaterafvoeren.
- De hemelwaterafvoeren worden uit het zicht aangebracht volgens tekening.

34. Gasleidingen

- De woning wordt niet op het gasnet aangesloten.

35. Schoonmaken en oplevering

- HSB Bouw informeert u regelmatig over de voortgang van de bouw.
- 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.

36. Wijzigingen tijdens de bouw

- Binnen het bouwplan is realisering van individuele woonwensen niet meer mogelijk.

Bijlage - Materialen- en kleurenstaat

Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Metselwerk, baksteen	Crème gesinterd
Kozijnen	Aluminium	Zwartbruin
Draaiende delen	Aluminium	Zwartbruin
Waterslagen	Aluminium	Zwartbruin
Zetwerk	Aluminium	Donkerbruin
Gevelbeplating	Aluminium	Donkerbruin
Bekleding op stramien	Aluminium	Parelmoer grijs
Dakrand	Aluminium	Zwartbruin
Terrastegels	Betontegels	Grijs
Balustrades	Aluminium	Zwartbruin
Privacy-schermen	Aluminium en glas	Zwartbruin met gematteerd glas
Nood-overstorten	Aluminium	Zwartbruin

Interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenzijde buitengevelkoz.	Aluminium	Zwartgrijs
Binnenzijde draaiende delen	Aluminium	Zwartgrijs
Aftimmerlatten	Hout	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Wit met grijze korrels
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Binnenkozijnen/-deuren	Binnenkozijnen/-deuren	Wit

Bijlage - Sanitair bouwnummer 265

Sanitair: Geberit sanitair



Closetpot 300 Basic



Bedieningsplaat
Geberit Sigma01



Wastafel 300 Basic 60x47cm

Sanitair: vervolg



Closetzitting 300 Basic



Doucheput

Kranen: Grohe kranen



Wastafelkraan
Grohe Eurosmart



Douchekraan
Grohe Grohtherm-800



Douchecombinatie
Grohe Tempesta 100

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 temperatuurfuctuaties 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 temperatuurfuctuaties. 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.