

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan: BRISK Hondsrugpark (Amstel III) Amsterdam
72 koopappartementen

Realisatie: HSB Volendam

Volendam, 18-11-2022



BRISK

Inhoud

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Bouwnummermatrix | 3 |
| 2. | Inleiding | 4 |
| 3. | Koop-/ en aannemingsovereenkomst | 4 |
| 4. | Verkoopprijs | 4 |
| 5. | Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE) | 4 |
| 5.1 | Appartementsrechten | 4 |
| 5.2 | Akte van splitsing in appartementsrechten | 4 |
| 6. | Projectgegevens | 5 |
| 7. | Voorrang Woningborg bepalingen | 5 |
| 8. | Aanvullende voorwaarden en bepalingen | 5 |
| 9. | Wettelijke voorschriften | 6 |
| 10. | Overige algemeen | 6 |
| 11. | Enkele aandachtspunten van Woningborg | 6 |
| 12. | Ruimtebenamingen (privé-gedeelten) | 8 |
| 13. | Krijtstreepmethode | 8 |
| 14. | Peil van het woongebouw | 8 |
| 15. | Grondwerk | 8 |
| 16. | Bestrating | 8 |
| 17. | Terreininventaris | 8 |
| I. | De constructie van het woongebouw | 8 |
| 18. | Funderingen | 8 |
| 19. | Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels | 8 |
| 19.1 | Dragende wanden | 8 |
| 19.2 | Binnenwanden | 8 |
| 19.3 | Buitengevel van keramische gevelpanelen | 8 |
| 19.4 | Overige buitengevels | 8 |
| 20. | Vloeren | 8 |
| 21. | Hekwerken | 9 |
| 22. | Dakbedekking | 9 |
| 23. | Isolatie | 9 |
| 24. | Kozijnen, timmerwerken | 9 |
| 25. | Vrijloopdrangers | 9 |
| 26. | Beglazing | 9 |
| 27. | Schilderwerk | 9 |
| II. | Toegang | 9 |
| 28. | Trappen | 10 |
| 29. | Liftinstallatie | 10 |
| III. | Overige installaties en ventilatie | 10 |
| 30. | Riolering | 10 |
| 31. | Goten en hemelwaterafvoeren | 10 |
| 32. | Ventilatievoorzieningen | 10 |
| 33. | Elektra-installatie | 10 |
| 34. | Waterleidinginstallatie | 10 |
| 35. | Gasleidingen | 10 |
| 36. | Droge blusleidingen | 10 |
| IV. | Gemeenschappelijke gedeelten | 11 |
| 37. | Afwerking | 11 |
| 37.1 | Vloerafwerking | 11 |
| 37.2 | Wandafwerking | 11 |
| 37.3 | Plafondafwerking | 11 |
| 37.4 | Postkasten / bellentableau | 11 |
| V. | Privé-gedeelten | 11 |
| 38. | Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen | 11 |
| 38.1 | Binnenwanden: | 11 |
| 38.2 | Binnenkozijnen en binnendeuren | 11 |
| 38.3 | Aftimmerwerk | 11 |
| 39. | Vloer-, wand en plafondafwerking | 11 |
| 39.1 | Omschrijving plafondafwerking: | 11 |
| 39.2 | Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden: | 11 |
| 39.3 | Omschrijving wandtegels in de volgende ruimten | 12 |
| 39.4 | Omschrijving vloerafwerking | 12 |
| 39.5 | Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten | 12 |
| 39.6 | Aandachtspunten vloerbedekking in relatie tot zwevende dekvloeren: | 12 |
| 40. | Overige voorzieningen | 12 |
| 41. | Ventilatievoorzieningen | 12 |
| 42. | Keukeninrichting | 12 |
| 43. | Binnenschilderwerk / -beglazing | 13 |
| 44. | Sanitair | 13 |
| 45. | Elektra-, gas- en wateraansluitpunten | 13 |
| 45.1 | Elektrische installatie | 13 |
| 45.2 | Waterinstallatie | 13 |
| 45.3 | Centrale verwarming | 14 |
| 46. | Telecommunicatievoorzieningen | 14 |
| 47. | Schoonmaken en oplevering | 14 |
| 48. | Wijzigingen tijdens de bouw | 14 |
| | Bijlage - Materialen- en kleurenstaat | 15 |
| | Bijlage - Sanitair appartementen | 17 |

1. Bouwnummermatrix

| Bouwnummer | Type | Verdieping | Bouwnummer | Type | Verdieping |
|------------|------|----------------|------------|------|----------------|
| 85 | V14 | 10e verdieping | 121 | V14 | 16e verdieping |
| 86 | V11B | 10e verdieping | 122 | V11B | 16e verdieping |
| 87 | V10 | 10e verdieping | 123 | V10 | 16e verdieping |
| 88 | V09 | 10e verdieping | 124 | V09 | 16e verdieping |
| 89 | V12B | 10e verdieping | 125 | V12B | 16e verdieping |
| 90 | V13 | 10e verdieping | 126 | V13 | 16e verdieping |
| 91 | V14 | 11e verdieping | 127 | V14 | 17e verdieping |
| 92 | V11B | 11e verdieping | 128 | V11B | 17e verdieping |
| 93 | V10 | 11e verdieping | 129 | V10 | 17e verdieping |
| 94 | V09 | 11e verdieping | 130 | V09 | 17e verdieping |
| 95 | V12B | 11e verdieping | 131 | V12B | 17e verdieping |
| 96 | V13 | 11e verdieping | 132 | V13 | 17e verdieping |
| 97 | V14 | 12e verdieping | 133 | V14 | 18e verdieping |
| 98 | V11B | 12e verdieping | 134 | V11B | 18e verdieping |
| 99 | V10 | 12e verdieping | 135 | V10 | 18e verdieping |
| 100 | V09 | 12e verdieping | 136 | V09 | 18e verdieping |
| 101 | V12B | 12e verdieping | 137 | V12B | 18e verdieping |
| 102 | V13 | 12e verdieping | 138 | V13 | 18e verdieping |
| 103 | V14 | 13e verdieping | 139 | V14 | 19e verdieping |
| 104 | V11B | 13e verdieping | 140 | V11B | 19e verdieping |
| 105 | V10 | 13e verdieping | 141 | V10 | 19e verdieping |
| 106 | V09 | 13e verdieping | 142 | V09 | 19e verdieping |
| 107 | V12B | 13e verdieping | 143 | V12B | 19e verdieping |
| 108 | V13 | 13e verdieping | 144 | V13 | 19e verdieping |
| 109 | V14 | 14e verdieping | 145 | V14 | 20e verdieping |
| 110 | V11B | 14e verdieping | 146 | V11B | 20e verdieping |
| 111 | V10 | 14e verdieping | 147 | V10 | 20e verdieping |
| 112 | V09 | 14e verdieping | 148 | V09 | 20e verdieping |
| 113 | V12B | 14e verdieping | 149 | V12B | 20e verdieping |
| 114 | V13 | 14e verdieping | 150 | V13 | 20e verdieping |
| 115 | V14 | 15e verdieping | 151 | V14 | 21e verdieping |
| 116 | V11B | 15e verdieping | 152 | V11B | 21e verdieping |
| 117 | V10 | 15e verdieping | 153 | V10 | 21e verdieping |
| 118 | V09 | 15e verdieping | 154 | V09 | 21e verdieping |
| 119 | V12B | 15e verdieping | 155 | V12B | 21e verdieping |
| 120 | V13 | 15e verdieping | 156 | V13 | 21e verdieping |

2. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 72 appartementen in gebouw 01 van het plan 'BRISK Hondsrugpark (Amstel III)' te Amsterdam. In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel uitgelegd hoe uw appartementengebouw en de woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning (appartementsrecht) en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

KOOPINFORMATIE

3. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

- Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement, sluit u met De Alliantie Ontwikkeling BV een koopovereenkomst voor het (de) appartementsrecht(en) en eventuele erfpacht. 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 Alliantie Ontwikkeling BV zich als Verkoper verplicht tot levering van het (de) appartementsrecht(en) en HSB Bouw B.V. zich verplicht tot de bouw van het gebouw.
- Nadat u bij uw makelaar kenbaar heeft gemaakt te willen kopen zal uw makelaar alle persoonlijke en koopgerelateerde gegevens van u opnemen. Op basis van deze gegevens worden de overeenkomsten voor uw bouwnummer opgesteld. De overeenkomsten worden digitaal ondertekend. Eerst door u als kopers, daarna door de Alliantie Ontwikkeling (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.
- In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. 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 opschortingdatum voor.

4. Verkoopprijs

- De verkoopprijs van het appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat vrijwel alle kosten bij de verkoopprijs zijn inbegrepen, te weten:
 - Grondkosten of erfpachtvoorwaarden;
 - Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
 - Kosten van de architect en overige adviseurs;
 - Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
 - Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering;
 - Gemeentelijke leges;
 - Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering en akte(n) van (onder)splitsing;
 - Makelaarscourtage;
 - Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
 - Kosten Woningborg Garantie- en Waarborgregeling;
- De verkoopprijs bestaat uit de koopsom en de aanneemsom.
- De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen (zie tevens prijslijst):
 - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
 - Een parkeerplaats;
 - Kosten voor de inrichting en aanleg buitenruimten;
 - Entreegeld/ abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (cai);
 - Bekabeling voor de telefoon en cai;
 - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
 - Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
 - Renteverlies tijdens de bouw.

5. Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

5.1 Appartementsrechten

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

5.2 Akte van splitsing in appartementsrechten

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

1. Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke gedeelten:
In de akte wordt een omschrijving gegeven van alle afzonderlijke appartementen binnen het gebouw en welke gedeelten binnen het gebouw zijn aan te merken als 'gemeenschappelijk' voor alle eigenaren van de appartementen in het gebouw.
2. Het reglement van (onder)splitsing:
Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormen de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners van een appartementengebouw, met aan de ene kant rechten voor iedere bewoner en aan de andere kant de verplichtingen voor iedere bewoner.

In dit reglement wordt eveneens vastgesteld wie voor welke gedeelten gerechtigd is in de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere bewoner in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw door middel van de te betalen servicekosten (beheer en onderhoud).
Daarnaast kent het reglement een opsomming van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waartoe alle bewoners voor in de akte aangegeven gedeelten gerechtigd zullen zijn.
3. De Vereniging van Eigenaren (VvE):
 - Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle bewoners in het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen, waarin staat vermeld hoe bijvoorbeeld het bestuur van de vereniging moet worden benoemd, wat de bevoegdheden zijn van de bestuurder, wat de rechten zijn van de leden (waar u er zelf in de toekomst één van zult zijn), wanneer er algemene leden vergaderingen van de vereniging moeten worden gehouden, hoeveel stemmen iedere bewoner in deze vergadering kan uitbrengen en waarover de bewoners hun stem mogen uitbrengen. U bent van rechtswege lid van deze vereniging.
 - Bij de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten hoort tot slot ook nog de zogenaamde 'splitsingstekening'. Op deze tekening is het gehele gebouw uitgetekend en zijn met doorlopende nummers (de zogenaamde appartements-indexnummers) de verschillende woningen aangegeven binnen het gebouw, alsmede de gedeelten van het gebouw die gemeenschappelijk zijn. De doorlopende nummers op deze tekening zijn gelijk aan de nummers die genoemd worden in de omschrijving van het appartementsrecht in de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. Ook in de akte van levering komt u dit nummer weer tegen in de omschrijving van de woning die bij die akte overgedragen wordt.

ALGEMEEN

6. Projectgegevens
 - Het project omvat 5 gebouwen met in totaal 270 woningen, een kantoorruimte in gebouw 1 en een buurtcentrum en gezinshuis in gebouw 2. De gebouwen komen op een ondergrondse parkeerkelder met o.a. een gemeenschappelijke fietsenstalling. De 72 koopappartementen zijn gelegen in gebouw 01 op verdiepingen 10 t/m 21. Op de begane grond t/m verdieping 2 is de kantoorruimte gesitueerd en op verdiepingen 3 t/m 9 komen huurwoningen in het middensegment. Gebouwen 02 en 03 betreffen sociale huurwoningen en gebouwen 04 en 05 betreffen koopwoningen.
 - Op het kelderdek wordt een gemeenschappelijk privé binnenterrein gerealiseerd conform een nader uit te werken ontwerp van de landschapsarchitect.
 - Het project is ontwikkeld door Synchron BV en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
 - Voor de 72 appartementen is de Garantie- en Waarborgregeling 2022 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).
7. Vorrang Woningborg bepalingen
 - Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en Waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.
8. Aanvullende voorwaarden en bepalingen
 - Met het uitbrengen van deze technische omschrijving zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden vervallen. Aan eerdere documenten kunnen geen rechten worden ontleend. Met name wijzen wij op de artist impressies en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, tuininrichting, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair en foto's, zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.
 - Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan. Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt de Ondernemer HSB Bouw zich het recht voor om op of aan de woningen die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze geringe afwijkingen zullen geen der

- partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.
- De tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de op verkooptekeningen aangegeven informatie.
 - Aan de (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
 - De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen 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.
9. Wettelijke voorschriften
- Voor het plan is in 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit (2012).
 - Het gebouw voldoet aan de BENG eisen.
10. Overige algemeen
- **Bouwplaatsbezoek**
U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de 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.
- **Kijkdagen**
Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventuele inmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d., zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Alleen op deze dagen is het bouwterrein voor kopers – op eigen risico – toegankelijk. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.
 - **Bouwtijd/ oplevering**
Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, welke mogelijk in verschillende fasen zal worden gerealiseerd. Naast dat er appartementengebouw(en) gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte (inrichting) aangelegd moeten worden. Bij een zodanig omvangrijk project kan natuurlijk niet alles tegelijk klaar zijn en logischerwijs loopt de oplevering van de openbare ruimte achter op de bouwtijd van de woningen. Het spreekt voor zich dat op dit moment nog geen harde opleveringsdata te geven zijn. U zult op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.
 - **Opleveringsvolgorde**
Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.
 - **Verzekeringen**
De door HSB Bouw afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat uw appartement vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).
11. Enkele aandachtspunten van Woningborg
- **Meer- en minderwerk**
U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, en het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige Ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met HSB Bouw schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De Ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.
 - **Oplevering**
Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

- Onderhoud algemeen
Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaren te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaren vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, de VvE zal periodiek bewassen via de servicekosten verrekenen. Op het dak is een gevel-onderhoudsinstallatie voorzien zodat bewassing veilig door een professionele en erkende onderneming uitgevoerd kan worden.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

12. Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)

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

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Ruimte : | Benaming cf. bouwbesluit: |
| Hal/entree | Verkeersruimte |
| Meterkast | Meterruimte |
| Woonkamer | Verblijfsruimte |
| Woonkeuken/ keuken | Verblijfsruimte |
| Toilet | Toiletruimte |
| Slaapkamers | Verblijfsruimte |
| Badkamer | Badruimte |
| Berging | Onbenoemde ruimte |
| Kast (inloop) | Onbenoemde ruimte |
| Onbenoemde ruimte | Onbenoemde ruimte |
| Balkon / terras | Buitenruimte |

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

13. Krijtstreepmethode

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

14. Peil van het woongebouw

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

15. Grondwerk

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

16. Bestrating

- De bestrating en inrichting rondom het appartementengebouw (behoudens binnenterrein) is openbaar. Het openbare gebied wordt door derden bestraat en ingericht.
- Het semi-openbare binnenterrein wordt ingericht conform een nader uit te werken ontwerp van de landschapsarchitect. Behoud en onderhoud behoort tot de verplichtingen van de VvE.

17. Terreininventaris

- De gemeenschappelijke fietsenstalling is gesitueerd in de kelder onder gebouw 01. De fietsenstalling is afsluitbaar en de sleutels worden verstrekt aan de eigenaren van de appartementen. Er is eveneens rekening gehouden met stalling van bakfietsen in gebouw 1 en scooters in de parkeerkelder (beperkt aantal plekken conform tekening).
- De terreininventaris van het semi-openbare binnenterrein wordt aangebracht conform een nader uit te werken ontwerp van de landschapsarchitect. Behoud en onderhoud behoort tot de verplichtingen van de VvE.

1. De constructie van het woongebouw

18. Funderingen

- Het appartementengebouw wordt geheel gefundeerd op gewapende betonnen vloeren/poeren en gewapende betonnen heipalen.

19. Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels

19.1 Dragende wanden

- Het gebouw bestaat uit dragende wanden van in het werk gestort beton. De wanden variëren in dikte en zijn ca. 28cm, 30cm en 35cm dik conform opgave van de constructeur.
- Wand van de liftschacht, trappenhuis en corridor worden uitgevoerd in prefab beton.

19.2 Binnenwanden

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

19.3 Buitengevel van keramische gevelpanelen

- De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in geprofileerde keramische gevelpanelen, de panelen worden bevestigd op een aluminium achterconstructie. Voor de kleur en/of afwerking zie de kleurenstaat.

19.4 Overige buitengevels

- Op de balkons/loggia's worden de gevels afgewerkt middels aluminium zetwerk.
- Op elke verdieping is een horizontale gevelband van prefab beton opgenomen, deze wordt uitgevoerd in lijn met de balkons. Voor de kleur en/of afwerking zie de kleurenstaat.

20. Vloeren

- De keldervloer bestaat uit een in het werk gestort gewapend beton met waar nodig constructieve poeren. De vloer wordt na het storten gevlienderd.
- Het kelderdek bestaat uit in het werk gestorte betonvloer welke waar nodig wordt geïsoleerd t.b.v. bovenliggende ruimtes. Op het kelderdek komt eveneens de gemeenschappelijke privé binnentuin.
- Verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in beton (breedplaat).
- De balkons van de appartementen worden uitgevoerd als een prefab beton balkonplaat met antislip profilering, behoudens bouwnummer 90. Bouwnummer 90 krijgt betontegels op een met dakbedekking ingeplakt terras.

21. Hekwerken
- Op de balkons/loggia's wordt volgens tekening een glazen hekwerk aangebracht tussen stalen balusters, afgewerkt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
 - Op de dakrand komt conform tekening een aluminium lamellen hekwerk.
22. Dakbedekking
- De vloer van de binnentuin boven de parkeergarage wordt uitgevoerd in een dakbedekkingssysteem waarop de tuininrichting wordt aangebracht. Zie tevens hoofdstuk 17 en 18.
 - Het kelderdek, 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 het gebouw wordt geïsoleerd met een isolatieplaat waarop een bitumineus dakbedekkingssysteem wordt aangebracht. Indien noodzakelijk wordt als ballast voor de dakbedekking grind toegepast.
 - De dakvloer van het woongebouw zal worden voorzien van een gevel-onderhoudsinstallatie t.b.v. glasbewassing en gevelonderhoud.
 - Het dak is alleen voor onderhoud toegankelijk middels een afsluitbaar dakluik welke in de hal van de bovenste verdieping zal worden aangebracht.
23. Isolatie
- De buitenschil: begane grondvloer, buitengevels en daken zijn voorzien van een isolatiepakket.
 - De Rc waarde van de buitenmuren bedraagt 4,7 m²K/W.
 - De Rc waarde van het dakpakket van het platte dak bedraagt gemiddeld 6,3 m²K/W.
 - De Rc waarde van de begane grondvloer (kelderdek) bedraagt 4,7 m²K/W.
24. Kozijnen, timmerwerken
- Buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden in aluminium uitgevoerd. De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren hebben een afwijkende kleur t.o.v. als de buitenzijde, zie de kleur- en materiaalstaat.
 - Binnenkozijnen in gemeenschappelijke verkeersruimten, trappenhuizen, bergingen, algemene kasten en meterkasten worden in hardhout uitgevoerd.
 - Voordeurkozijnen van de appartementen naar gemeenschappelijke verkeersruimten worden in hardhout uitgevoerd.
 - De te openen ramen in de gevel worden voorzien van een te vergrendelen draairaam en een zogenaamd draaikiepraam, volgens tekening.
 - Op de kopgevels wordt het onderste glasgedeelte voorzien van gekleurd glas (shadowbox), hierachter is een betonnen borstwering aanwezig.
 - De entreeduren van de appartementen zijn samengestelde houten dichte deuren met spion. Deze deuren zijn brandwerend uitgevoerd.
 - De toegangsdeuren van de gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren met stapeldorpels en worden brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd.
- De deuren in de corridors worden voorzien van kleefmagneten welke gekoppeld zijn aan rookmelders, bij brand zullen de deuren automatisch sluiten.
 - De toegangsdeuren naar kasten zijn samengestelde dichte deuren.
 - De binnenkozijnen (algemene ruimten) naar de fietsenstalling zijn voorzien van een geschilderde stompe dichte deur met schopplaat.
 - De draairichting van de bewegende delen worden uitgevoerd zoals op de plattegrond- en geveltekeningen aangeven.
 - Bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtwering profielen.
 - De deurkrukken, deurschilden, raambomen worden uitgevoerd in blank aluminium.
 - Alle volgens NEN5087 bereikbare bewegende delen in de buitenkozijnen, worden inbraakwerend (klasse 2) uitgevoerd, conform het Bouwbesluit.
 - Daar waar vereist worden de kozijnen brandwerend uitgevoerd.
25. Vrijloopdrangers
- Op de voordeuren van de appartementen worden vrijloopdrangers aangebracht. Deze worden aangebracht om bij brand automatisch te sluiten en worden aangestuurd door de rookmelders in de betreffende ruimte.
26. Beglazing
- De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend dubbel glas.
 - Alle beglazing van het woongebouw voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen". Conform de regelgeving zal waar nodig de beglazing uitgevoerd worden als geluidreducerende en/of brandvertragende beglazing. Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid en brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.
27. Schilderwerk
- Het schilderwerk van de houten kozijnen (algemene ruimten) wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Zie voor de kleurstelling de kleuren- en materialenstaat.
 - Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.
- II. Toegang Gebouw
- De toegang tot de entreehal met de postkasten is voorzien van een aluminium schuifdeur. De schuifdeur is voorzien van een tijdslot waardoor deze in de avonden alleen te openen is met een sleutel.
 - De toegang tot lifthal, vanuit de entreehal, is voorzien van automatische draaideur welke alleen te openen is met een sleutel(schakelaar).
 - Bij de schuifdeur wordt een videfooninstallatie aangebracht.

- Fietsenstalling kelder
 - De gemeenschappelijke fietsenstalling, welke in de kelder is gelegen, is middels een toegangsdeur toegankelijk. De toegangsdeur zal van buitenaf alleen met een sleutel te openen zijn.
 - Opstelplaatsen bakfietsen en containerruimte
 - De opstelplaatsen welke op de begane grond zijn gelegen zijn middels een toegangsdeur rechtstreeks vanaf de straat toegankelijk. De automatische toegangsdeur zal van buitenaf met een sleutel te openen zijn.
28. Trappen
- Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden in het trappenhuis prefab betontrappen met prefab betonnen bordessen toegepast met antislip profilering en zonder nadere afwerking.
 - In het schalmgat van de trappenhuisen zullen stalen gaasnetten worden aangebracht en aan de wanden worden leuningaangebracht.
29. Liftinstallatie
- In het woongebouw worden twee door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallaties aangebracht. Op alle verdiepingen wordt een stopplaats gemaakt. De elektrische liftinstallatie wordt aangesloten op de CVZ-kast (centrale voorzieningen) en is voorzien van een GSM aansluiting.
 - Eén van de liften betreft een brandweerlift.
 - De dagkanten en lift toegangsdeuren worden afgewerkt in RVS.
- III. Overige installaties en ventilatie
30. Riolering
- Er wordt een zogenaamd gescheiden rioleringssysteem toegepast; waarbij het hemelwaterriool gescheiden van het vuilwaterriool wordt aangelegd. Het gescheiden kunststof buizenstelsel wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.
 - De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
 - De riolering wordt belucht middels meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.
31. Goten en hemelwaterafvoeren
- De platte daken en balkons worden aangesloten op de kunststof hemelwaterafvoeren.
 - De hemelwaterafvoeren worden uit het zicht aangebracht volgens tekening.
32. Ventilatievoorzieningen
- Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt een mechanische aan- en afvoer installatie aangebracht.
33. Elektra-installatie
- Het woongebouw wordt aangesloten op het elektra net. Voor de algemene voorzieningen wordt een centrale invoering gemaakt, tevens wordt er per appartement vanuit de flatrijgkast een verdeling gemaakt naar de meterkast.
- De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte: centrale voorzieningen kast (CVZ-kast).
 - In de gemeenschappelijke verkeersruimten worden verlichtingsarmaturen aangebracht ten behoeve van (nood-) verlichting.
 - Alle elektrische voorzieningen ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik worden aangesloten op de CVZ-kast.
 - Op de dakvloer van het woongebouw worden (volgens bouwvergunning) PV panelen aangebracht, welke worden aangesloten op de CVZ-kast. Hierdoor zal een reductie van elektrakosten voor algemene voorzieningen worden gerealiseerd.
34. Waterleidinginstallatie
- In de parkeerkelder wordt een centraal waterinvoerpunt aangebracht.
 - In de kelder ter plaatse van de fietstrap zal een hydrofoorinstallatie worden aangebracht, welke door de VVE onderhouden dient te worden.
 - De privé-gedeelten worden door middel van een individuele watermeter in de meterkast aangesloten.
 - De waterleiding is afsluitbaar, aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
35. Gasleidingen
- Het gebouw wordt niet op het openbare gasnet aangesloten (gasloos).
36. Droge blusleidingen
- De hoofdtrappenhuisen worden voorzien van een droge blusleiding. Deze droge blusleidingen stellen de brandweer in staat om vanaf de straat direct bluswater in de stallinggarage en/ of bovenbouw te brengen. De buitenaansluiting bevindt zich nabij de hoofdenentrees, de binnen aansluitingen worden per verdieping in het trappenhuis aangebracht.

IV. Gemeenschappelijke gedeelten

37. Afwerking

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

- De vloer-, wand- en plafondbewerking worden waar nodig voorzien van isolatie en dilataties.

37.1 Vloerbewerking

- Entreehallen begane grond
Vloertegelwerk, 60 x 60 cm incl. plint 15 cm hoog.
T.p.v. schuifdeur voorgevel (begane grond):
schoonloopmat.
- Bakfietsen/afvalruimte begane grond
Vloertegelwerk, 60 x 60 cm incl. plint 15 cm hoog.
- Gang tussen entreehal en bakfietsen begane grond
Vloertegelwerk, 60 x 60 cm incl. plint 15 cm hoog.
- Gang tussen buitendeur en bakfietsen begane grond
Zandcement dekvloer voorzien van slijtlaag.
- Fietsstalling en trappenhuis kelder
Entree voor fietsstalling: vloertegelwerk 60 x 60 cm,
vloer fietsstalling: gevulde betonvloer.
- Corridors verdiepingen
Marmoleum.

37.2 Wandbewerking

- Entreehallen begane grond
Wanden: sauswerk.
- Bakfietsen/afvalruimte begane grond
Wanden: sauswerk.
- Gang tussen entreehal en bakfietsen begane grond
Wanden: sauswerk.
- Gang tussen buitendeur en bakfietsen begane grond
Wanden: metal-stud, niet nader afgewerkt.
- Fietsstalling en trappenhuis kelder
Wanden: trappenhuis en voorzetwanden fietsstalling
sauswerk, betonwanden fietsstalling niet nader
afgewerkt (reparatie beton).
- Corridors verdiepingen
Wanden: sauswerk.
- Trappenhuis verdiepingen
Wanden prefab beton: niet nader afgewerkt, wanden in
het werk gestort beton: spuitwerk.

37.3 Plafondbewerking

- Entreehallen begane grond
Plafond: akoestisch plafond voorzien van stucwerk.
- Bakfietsen/afvalruimte begane grond
Plafond: spuitpleister.
- Gang tussen entreehal en bakfietsen begane grond
Plafond: akoestisch spuitwerk.
- Gang tussen buitendeur en bakfietsen begane grond
Plafond: spuitpleister.
- Fietsstalling en trappenhuis kelder
Plafond trappenhuis: akoestisch spuitwerk, plafond
fietsstalling: spuitpleister.
- Corridors verdiepingen
Plafond: akoestisch spuitwerk.
- Trappenhuis verdiepingen
Plafond, onderzijde trappen en bordessen: akoestisch
spuitwerk.

37.4 Postkasten / bellentableau

- Voorgevel
Ter plaatse van de entreehal worden postkasten
aangebracht. Deze postkasten worden vrijstaand en als
wandmontage geplaatst. Zie voor kleuren het kleur- en
materiaalschema.

V. Privé-gedeelten

38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

38.1 Binnenwanden:

- De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, cellenbeton elementen, dik ca. 70 mm of ca. 100 mm, zoals op tekening aangegeven en waar geluidstechnisch noodzakelijk in zwaardere uitvoering.
- De houtskeletbouwelementen zijn aan de binnenzijde voorzien van een gipsplaat.
- Installatieschachten, al dan niet grenzend aan een verblijfsruimte (slaap- of woonkamer), worden uitgevoerd in ca. 100 mm kalkzandsteen.
- Woningsscheidende metal-stud wanden worden uitgevoerd conform de geldende eisen, de buitenste platen betreft een cementvezelplaat.
- Woningsscheidende metal-stud wanden tussen corridors en woning worden uitgevoerd conform de geldende eisen, daar waar deze grenst aan een badkamer is een buitenplaat van cementvezel voorzien. Overige ruimtes buitenplaat gips.

38.2 Binnenkozijnen en binnendeuren

- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht waarin fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren worden aangebracht.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in geanodiseerd aluminium.
- De deuren van de meterkast(en) worden voorzien van ventilatieroosters, het bovenlicht betreft een boardpaneel.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.
- Zie voor de kleurstelling de kleuren- en materialenstaat.

38.3 Aftimmerwerk

- In de meterkast wordt een houten meterkastschot op regelwerk aangebracht, welke niet afgewerkt wordt.
- De aluminium kozijnen worden afgetimmerd met een houten dagkantaftimmering (wit geschilderd).
- Er worden geen plinten in het appartement aangebracht.

39. Vloer-, wand en plafondbewerking

39.1 Omschrijving plafondbewerking:

- De betonnen plafonds in het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- 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 plafondbewerking (structuurspuitwerk) en steekt een plaatdikte onder het plafond uit.

39.2 Omschrijving wandbewerking van niet-betegelde wanden:

- De wanden van het appartement worden, tenzij anders vermeld, 'behangklaar' afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de betonnen- en gipswanden zijn gedicht met gipsmortel, waardoor wanden mogelijk niet egaal van kleur zijn. De wanden 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
- Toiletruimte, hoogte ca. 1,35 meter + vloer met wandtegels afmeting ca. 15 x 20 cm (staand verwerkt), kleur glans wit.
 - Badruimte, wandtegels tot aan het plafond met afmeting ca. 15 x 20 cm (staand verwerkt), kleur glans wit
 - De wandtegels worden wit gevoegd.
 - De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- 39.4 Omschrijving vloerafwerking
- De betonvloeren worden voorzien van een zogenaamde zwevende dekvloer, bestaande uit een geluidsisolerende isolatielaag en een dekvloer.
- 39.5 Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten
- Toiletruimte en badruimte, vloertegels afmeting ca. 15 x 15 cm, kleur licht antraciet.
 - Ter plaatse van de douchehoek (ca. 90 x 90 cm) worden de tegels een tegeldikte verdiept aangebracht met licht afschot naar de doucheput.
 - De wand- en vloertegels worden niet strokend 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 uw type dekvloer.
 - 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 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. Ventilatievoorzieningen
- In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van een centraal ventilatiesysteem middels mechanische toe- en afvoer van lucht.
 - Uw woning krijgt een compacte, geluidsarme ventilatie-unit met een individuele toevoer- en afzuigaansluitingen.
 - In de keuken, badkamer, toiletruimte en nabij de opstelplaats van de wasmachine wordt een afzuigpunt aangebracht, aangesloten op de ventilatie-unit. Deze afzuigpunten zijn indicatief op tekening aangegeven.
 - De afgezogen lucht wordt via een gezamenlijk afvoerkanaal afgevoerd naar een WTW ventilatie unit op het dak. Aansluiten van afzuigkappen op dit systeem kan leiden tot vervuiling en stankoverlast. Conform Woningborg normen kan om deze reden enkel een recirculatie afzuigkap in de keuken worden toegepast.
 - Ventilatiepunten voor mechanische ventilatie kunnen niet worden verplaatst.
 - In de verblijfsruimten worden een door de installateur te bepalen aantal inblaaspunten aangebracht, aangesloten op de ventilatie-unit. Deze inblaaspunten zijn indicatief op tekening aangegeven.
 - De ventilatiekanalen en ventilatie-units op het dak zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.
 - De woonkamer en slaapkamer 1 worden voorzien van CO2 gestuurde regelingen, de keuken en badkamer krijgen een pulsschakelaar om de ventilatie een korte periode te verhogen.
42. 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.
43. Binnenschilderwerk / -beglazing
- Aftimmeringen in de woning worden met een watergedragen dekkend beitssystem 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.
44. Sanitair
- In alle woningtypen wordt sanitair van Geberit aangebracht met Grohe kranen.
 - Indelingswijzigingen in de sanitaire ruimten zijn in verband met leidingverloop, schachten en woningscheidende constructies niet mogelijk.
 - Het sanitair bestaat per ruimte uit:
Indeling toilet:
 - keramisch wandcloset met inbouwreservoir, kleur wit;
 - zitting wandcloset, kleur wit;
 - keramisch hoekfontein, kleur wit;
 - verchroomde fontein kraan;
 - verchroomde sifon met muurbuis;
 - Indeling badkamer:
 - keramische wastafel, kleur wit;
 - verchroomde wastafelmengkraan;
 - verchroomde sifon, muurbuis;
 - doucheput met RVS deksel;
 - verchroomde thermostatische douchemengkraan met handdouche, slang en glijstang.
 - spiegel, rechthoekig 57 x 40 cm
 - kunststof planchet
 - Technische ruimte:
Ten behoeve van de wasmachine wordt nabij de opstelplaats een verchroomde tapkraan en afvoergarnituur aangebracht.
45. Elektra-, gas- en wateraansluitpunten
- 45.1 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.
 - 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 wordt op ca. 180 cm hoogte achter de spiegel aangebracht.
 - De woning wordt voorzien van een bel-/videfooninstallatie.
 - Aan het plafond bij de entree, en waar aanvullend nodig om veilig te kunnen vluchten wordt een rookmelder aangebracht.
 - De rookmelders worden overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders worden op het lichtnet aangesloten en zijn voorzien van batterijen, zodat deze ook werken wanneer het lichtnet is uitgevallen.
 - De buitengevellichtpunten aan de gevel worden op ca. 200 cm hoogte aangebracht. Het lichtpunt op het balkon en/of terras wordt afgemonteerd met een armatuur.
 - Het is niet mogelijk om aansluitpunten welke zijn aangebracht in de prefab betonnen wanden binnen het appartement (buitengevelzijde) te wijzigen of toe te voegen.
 - Het is wel mogelijk om aansluitpunten in overige binnenwanden te wijzigen en/of toe te voegen, mits overeengekomen vóór de hiervoor geldende sluitingsdatum.
- 45.2 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.
 - Het bovengenoemde warmwatersysteem in de appartementen heeft een tapcapaciteit van CW4.

45.3 Centrale verwarming

- Het appartement wordt aangesloten op een centrale WKO installatie van Jordi, zie de bijgevoegde brochure.
- 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 en voorzien van een omkasting.
- De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO publicatie 51.
- 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 (gang) 18°C
 - Badruimte (badkamer) 22°C
 - Toilet(ten) 18°C
 - Berging in woning/
technische ruimte 15°C
 - Onbenoemde ruimte onverwarmd
- In de woonkamer wordt conform verkooptekeningen een convectoren geplaatst welke gekoppeld is aan de lage temperatuur vloerverwarming.
- In de badkamer wordt een witte elektrische decorradiator aangebracht.

46. Telecommunicatievoorzieningen

- De invoering voor telefoon (ct) wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in glasvezel.
- De invoering voor de centrale antenne-inrichting (cc) wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in coax.
- Voor telefoon en voor centrale antenne-inrichting worden conform tekening in de woonkamer een bedraad aansluitpunt aangebracht. Deze kabels zijn niet nader aangesloten in de meterkast.

47. 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.

48. Wijzigingen tijdens de bouw

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

Bijlage - Materialen- en kleurenstaat

Exterieur

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|-------------------------------|-----------------------|--|
| Gevel | Keramische gevelplaat | Rode klei voorzien van effectglazuur in aarde tinten |
| Gevel t.p.v. balkons/loggia's | Aluminium | Bronze |
| Gevelbanden | Prefab beton | Licht grijs |
| Balkons | Prefab beton | Licht grijs |
| Dakranden | Prefab beton | Licht grijs |
| Kozijnen | Aluminium | Bronze |
| Draaiende delen | Aluminium | Bronze |
| Balustrade balkons/loggia's | Glas & Metaal | Bronze |
| Balustrade dakrand | Metaal | Bronze |
| Hoofdentree | | |
| Kozijn | Aluminium | Bronze |
| Schuivende delen | Aluminium | Bronze |
| Entree bakfietsen/containers | | |
| Kozijn | Aluminium | Bronze |
| Draaiende delen | Aluminium | Bronze |

INTERIEUR

| Algemene ruimten | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
| Hoofdentree & lifthal | | |
| Vloer | Schoonloopmat (hoofdentree) | Donkergrijs |
| | Vloertegels | Beige |
| | Plint | Beige |
| Wanden | Sauswerk | Grijsbeige |
| Plafond | Stucwerk (akoestisch) | Licht grijs |
| Liftdeuren | RVS | Natuur |
| Postkasten | Metaal | Bronze |
| Trap BG-1 ^e verdieping | Prefab beton | Grijs |
| Balustrade trap | Plaatstaal | Wit |
| Muurleuning | Metaal | Zwart |
| Fietstrap | Prefab beton | Grijs |
| Balustrade fietstrap | Plaatstaal | Wit |
| Kozijnen/deuren nutsen | Hout, geschilderd | Grijsbeige |
| Binnenkozijnen/-deuren | Hout, geschilderd, vv glas | Zwart |
| Fietsenstalling | | |
| Plafond | Spuitleister | Wit |
| Vloer | Betonvloer | Grijs (gevlinderd) |
| Wanden | Beton (gerepareerd) | Grijs |
| Wanden | Metal-stud (gips), sauswerk | Grijsbeige |

| Algemene ruimten | | |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
| Corridors verdiepingen | | |
| Vloer | Marmoleum | Grijsbeige |
| Wanden | Sauswerk | Grijsbeige |
| Plafond | Akoestisch spuitwerk | Wit |
| Liftdeuren | RVS | Naturel |
| Binnenkozijnen/-deuren | Hout, geschilderd, vv glas | Zwart |
| Kozijnen woningentree | Hout, geschilderd | Grijsbeige |
| Voordeuren appartementen | Hout, geschilderd | Grijsbeige |
| Trappenhuizen | | |
| Trappen en bordessen | Prefab beton | Grijs |
| Gaasnethekwerk | RVS | Naturel |
| Muurleuning | Metaal | Zwart |
| Vloer i.h.w. gestort | Marmoleum | Grijsbeige |
| Wanden | Structuur spuitwerk | Grijsbeige |
| Plafonds en onderzijde trap | Akoestisch spuitwerk | Wit |
| Privé-gedeelte | | |
| 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 |
| Voordeuren appartementen | Hout, geschilderd | Grijsbeige |

Bijlage - Sanitair appartementen

Sanitair: Geberit sanitair



Closetpot 300 Basic



Fontein Renova compact



Wastafel 300 Basic 60x47cm

Sanitair: vervolg



Bedieningsplaat
Geberit Sigma01



Closetzitting 300 Basic



Aquaberg doucheput

Kranen: Grohe kranen



Wastafelkraan
Grohe Eurosmart



Fonteinkraan
Grohe Costa L



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 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.