

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan: 28 appartementen DOK 12 te Oud IJmuiden

Realisatie: HSB Bouw B.V.

Datum: 18-06-2020

Versie: A



Inhoud

A. KOOPINFORMATIE	3	39.3 Omschrijving wandtegels in de volgende ruimten:	9
1. Inleiding	3	39.4 Omschrijving vloerafwerking:	9
2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst	3	39.5 Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten:	9
3. Verkoopprijs	3	39.6 Aandachtspunten vloerbedekking in relatie tot zwevende	
4. Appartementenrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE) ...	3	dekvloeren:	9
4.1 Appartementenrechten	3	40. Overige voorzieningen	10
4.2 Akte van splitsing in appartementenrechten	3	41. Keukeninrichting	10
B. ALGEMEEN	4	42. Binnenschilderwerk / -beglazing	10
5. Projectgegevens	4	43. Sanitair	10
6. Voorrang Woningborg bepalingen	4	44. Installaties	10
7. Aanvullende voorwaarden en bepalingen	4	44.1 Waterinstallatie	10
8. Wettelijke voorschriften	5	44.2 Elektrische installatie	10
9. Overige algemeen	5	44.3 Gasinstallatie	11
10. Enkele aandachtspunten van Woningborg	5	44.4 Verwarming	11
C. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	5	44.5 WTW-installatie	11
I. ALGEMEEN	5	44.6 Installatietechnische energiebesparende maatregelen	11
11. Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)	5	45. Telecommunicatievoorzieningen	12
12. Krijtstreepmethode	6	46. Schoonmaken en oplevering	12
13. Peil van het woongebouw	6	47. Wijzigingen tijdens de bouw	12
14. Grondwerk	6	D. BIJLAGEN	13
15. Bestrating	6	Bijlage I - Materialen- en kleurenstaat	13
16. Terreininventaris	6	Bijlage II - Sanitair appartementen	15
II. DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW	6	Bijlage III - Verwarming met lage temperatuursysteem	16
17. Funderingen	6	Bijlage IV – Bouwnummermatrix	17
18. Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels	6		
18.1 Dragende wanden	6		
18.2 Binnenwanden	6		
18.3 Buitengevel van metselwerk	6		
18.4 Overige constructiedelen	6		
19. Vloeren	7		
20. Hekwerken	7		
21. Daken	7		
22. Isolatie	7		
23. Kozijnen, timmerwerken	7		
24. Hang- en sluitwerk	7		
25. Beglazing	8		
26. Schilderwerk	8		
III. TOEGANG	8		
27. Toegang Gebouw	8		
28. Trappen	8		
29. Liftinstallatie	8		
30. Bergingen	8		
IV. OVERIGE INSTALLATIES EN VENTILATIE	8		
31. Riolering	8		
32. Goten en hemelwaterafvoeren	8		
33. Ventilatievoorzieningen	8		
34. Elektra-installatie	8		
35. Waterleidinginstallatie	8		
36. Gasleidingen	9		
V. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN	9		
37. Afwerking	9		
37.1 Vloerafwerking	9		
37.2 Wandafwerking	9		
37.3 Plafondafwerking	9		
37.4 Postkasten / bellentableau	9		
VI. PRIVE-GEDEELTEN	9		
38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen	9		
38.1 Binnenwanden:	9		
38.2 Binnenkozijnen en binnendeuren:	9		
38.3 Aftimmerwerk	9		
39. Vloer-, wand en plafondafwerking	9		
39.1 Omschrijving plafondafwerking:	9		
39.2 Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden:	9		

A. KOOPINFORMATIE

1. Inleiding

- Voor u ligt de technische omschrijving van de 28 appartementen in het plan Dok 12C te Oud IJmuiden. Het plan bestaat uit 28 appartementen, een inpandige fietsenberging en 32 parkeerplaatsen op maaiveld op een gezamenlijk parkeerterrein. In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel uitgelegd hoe uw appartementengebouw en uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement (appartementrecht) en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

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

3. Verkoopprijs

- De verkoopprijs van het appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat vrijwel alle kosten bij de verkoopprijs zijn inbegrepen, te weten:
 - Grondkosten of erfpachtvoorwaarden;
 - Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
 - Kosten van de architect en overige adviseurs;
 - Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
 - Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering;
 - Gemeentelijke leges;
 - Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering en akte(n) van (onder)splitsing;

- Makelaarscourtage;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- Kosten Woningborg Garantie- en Waarborgregeling;
- De verkoopprijs bestaat uit de koopsom en de aanneemsom.
- De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen (zie tevens prijslijst):
 - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
 - Kosten voor de inrichting en aanleg buitenruimten;
 - Entreegeld / abonnee- en aansluitkosten voor internet, etc.;
 - Bekabeling vanaf het Abonnee Overname Punt in het appartement voor internet, etc.;
 - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
 - Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
 - Renteverlies tijdens de bouw.

4. Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

4.1 Appartementsrechten

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

4.2 Akte van splitsing in appartementsrechten

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

1. Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke gedeelten:

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

2. Het reglement van (onder)splitsing:

Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormen de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners van een appartementengebouw, met aan de ene kant rechten voor iedere bewoner en aan de andere kant de verplichtingen voor iedere bewoner.

In dit reglement wordt eveneens vastgesteld wie voor welke gedeelten gerechtigd is in de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere bewoner in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw door middel van de te betalen servicekosten (beheer en onderhoud).

Daarnaast kent het reglement een opsomming van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waartoe alle

bewoners voor in de akte aangegeven gedeelten gerechtigd zullen zijn.

3. De Vereniging van Eigenaren (VvE):

Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle bewoners in het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen, waarin staat vermeld hoe bijvoorbeeld het bestuur van de vereniging moet worden benoemd, wat de bevoegdheden zijn van de bestuurder, wat de rechten zijn van de leden (waar u er zelf in de toekomst één van zult zijn), wanneer er algemene leden vergaderingen van de vereniging moeten worden gehouden, hoeveel stemmen iedere bewoner in deze vergadering kan uitbrengen en waarover de bewoners hun stem mogen uitbrengen. U bent van rechtswege lid van deze vereniging. Bij de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten hoort tot slot ook nog de zogenaamde 'splitsingstekening'. Op deze tekening is het gehele gebouw uitgetekend en zijn met doorlopende nummers (de zogenaamde appartements-indexnummers) de verschillende appartementen aangegeven binnen het gebouw, alsmede de gedeelten van het gebouw die gemeenschappelijk zijn. De doorlopende nummers op deze tekening zijn gelijk aan de nummers die genoemd worden in de omschrijving van het appartementsrecht in de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. In de akte van levering komt u dit nummer weer tegen in de omschrijving van uw appartement die bij die akte overgedragen wordt. Ook de parkeerplaatsen hebben een eigen appartements-indexnummer. Voor de onderhavige appartementen geldt dat de bewassing van de ramen, de geluidwerende voorzieningen, de hekwerken en het gevelonderhoud door een professionele, erkende ondernemer, deels door middel van een hoogwerker moet worden uitgevoerd.

B. ALGEMEEN

5. Projectgegevens

Het plan bestaat uit:

- een woongebouw voor 28 koopappartementen met een inpandige fietsenberging.
- 32 parkeerplaatsen op een gemeenschappelijk afgesloten terrein op maaiveld.

Het project is ontwikkeld door BPD Ontwikkeling B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.

Voor het woongebouw is de Garantie- en Waarborgregeling 2020 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).

6. Voorrang Woningborg bepalingen

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

7. Aanvullende voorwaarden en bepalingen

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

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

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

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

8. Wettelijke voorschriften

- Uw woning ligt in een dynamische omgeving, waarbij u IJmuiden ten volle beleefd. In het bestemmingsplan van Oud IJmuiden is bepaald dat uw woning moet worden voorzien van geluidwerende voorzieningen om aan de wettelijk bepaalde geluidseisen te kunnen voldoen. Deze voorzieningen zijn in het ontwerp verwerkt ter plaatse van gevelkozijnen, gevelschermen en balkon / terrashekken. Het is niet toegestaan deze voorzieningen te verwijderen dan wel aan te passen.
- Voor het plan is in 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw appartement zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit (2012).
- Het gebouw heeft een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van maximaal 0,4. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen.

9. Overige algemeen

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

verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.

- **Verzekeringen**
De door HSB Bouw B.V. afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat uw appartement vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).

10. Enkele aandachtspunten van Woningborg

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

C. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

I. ALGEMEEN

11. Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)

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

Ruimte : Benaming cf. bouwbesluit:

Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Woonkeuken/ keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast (inloop)	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Balkon / terras	Buitenruimte

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

12. Krijtstreepmethode

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

13. Peil van het woongebouw

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

14. Grondwerk

- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
- Ter plaatse van de entree van het woongebouw zal de bestrating worden aangelegd tot 20 mm beneden peil. De grond van het omliggende terrein sluit circa 100 mm onder het vloerniveau tegen de gevel aan.

15. Bestrating

- De rijbaan, de parkeerplaatsen en het looppad op het binnenterrein worden uitgevoerd conform het reeds uitgevoerde gedeelte.
- E.e.a. conform tekening.

16. Terreininventaris

- Het gemeenschappelijke binnenterrein wordt afgesloten door middel van gemetselde tuinmuren.
- De ontsluiting van het binnenterrein vindt plaats door middel van een stalen speedgate met een vulling van verticale metalen strippen of kokers.
- Zowel van buitenaf als vanaf het binnenterrein is de speedgate met een hand-zender te openen.
- Voor fietsers en voetgangers wordt een apart hek gemaakt dat met een sleutel is te openen.
- Het binnenterrein is alleen toegankelijk voor de gebruikers van het binnenterrein.
- Waar op de situatietekening is aangegeven wordt terreinverlichting aangebracht.

- Deze wordt geschakeld middels een schermerschakelaar.
- Voor voeding van de speedgate en terreinverlichting wordt een CVZ-kast opgenomen op het binnenterrein.
- De verbruikskosten van de CVZ worden door de VvE van het binnenterrein via servicekosten met u verrekend.
- Ook de eigenaren van de aan het binnenterrein grenzende grondgebonden woningen worden lid van deze VvE.
- De inrichting van het binnenterrein zal uitgevoerd worden conform de situatietekening.

II. DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW

17. Funderingen

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

18. Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels

18.1 Dragende wanden

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

18.2 Binnenwanden

- De niet dragende binnenspouwbladen achter de buitengevels worden uitgevoerd als houtskeletbouw wanden.
- De niet dragende woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd als metal stud wanden of cellenbeton.
- De overige niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden omschreven het hoofdstuk privégedeelten.

18.3 Buitengevel van metselwerk

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

18.4 Overige constructiedelen

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

- Waar constructief noodzakelijk komen er betonnen balken onder het plafond. Deze steken circa 30 cm. onder het plafond.
- Stalen balken worden brandwerende bekleed en steken circa 5 cm. onder het plafond uit.

19. Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een ribcassettevloer.
- De verdiepingvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in gewapend beton op een geprefabriceerde bekistingsplaatvloer.
- De verdieping-/dakvloer boven bnr. 27 wordt deels opgevangen met een staalconstructie. De kolommen worden afgetimmerd (e.e.a. conform tekening).
- De balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd als een prefab betonplaat met antislip profilering. Ter plaatse van de deuropening wordt de goot in de betonplaat voorzien van rolstoelribbels.
- De buitenruimten van de bouwnummers 1 en 2 worden voorzien van vloertegels.

20. Hekwerken

- De trappen in de trappenhuizen worden voorzien van ronde, gecoate metalen leuninggen.
- Op de balkons wordt volgens tekening een metalen frame aangebracht afgewerkt in kleur volgens de kleur en materiaalstaat.
- Dit frame wordt voorzien van een vulling van blank glas.
- Deze constructie werkt tevens als geluidwerende voorziening.
- De hoogte van de frame's (e.e.a. conform tekening) is afhankelijk van de benodigde geluidwering.
- Op de dakrand van de 8^e verdieping wordt een geluidwerend scherm geplaatst.
- Op het dak van de 9^e verdieping wordt als terras afscheiding geluidwerende schermen van respectievelijk circa 1,5 en 1,8 meter hoog met een vulling van blank glas geplaatst.
- De vlakverdeling en de balusters van de hekwerken staan indicatief op tekening aangegeven. De exacte positie en verdeling wordt in het werk bepaald.
- Op het dakterras van de 9^e verdieping wordt tussen de schoorsteen en het appartement een pergola aangebracht van hardhout.

21. Daken

- De bovendaken worden geïsoleerd en afgewerkt met dakbedekking.
- Als ballast voor de dakbedekking wordt waar nodig grind in combinatie met betontegels toegepast.
- De dakranden worden afgedekt met een betonnen muurafdekker.
- De dakterrassen op de 8^e en 9^e verdieping worden geïsoleerd met een afschotisolatie en afgewerkt met een dakbedekking waarop betontegels worden aangebracht die meelopen met de afschotlaag. De opstap zal circa 35 cm. bedragen.
- Het bovenste dak bij bouwnummer 28 waar geen dakterras is, is alleen, via het dakterras van bouwnummer 28, voor onderhoud bereikbaar.
- Het bovenste dak is bereikbaar via een vloerluik in het plafond van de corridor op de 8^e verdieping.
- In het dak worden, op nader te bepalen plaatsen, dak doorvoeren toegepast t.b.v. de benodigde installaties.

22. Isolatie

- Voor spouwmuren geldt een Rc van 4,5 m²K/W.
- De begane grondvloer onder de entreehal, trappenhuis en de fietsenstalling heeft een Rc waarde van 3,5 m²K/W.
- Voor de bovendaken geldt een gemiddelde Rc van 6,0 m²K/W.
- Het buitenplafond bij de balkons bij bwnrs. 1 wordt uitgevoerd als een geïsoleerd plafond met een Rc van 6,0 m²K/W.
- Het plafond in de fietsenstalling wordt t.p.v. bovenliggende appartementen geïsoleerd met een Rc van 4,5 m²K/W
- Woning scheidende wanden naar algemene ruimten worden waar nodig geïsoleerd.
- De buitenschil: begane grondvloer, buitengevels en daken zijn voorzien van een isolatiepakket.

23. Kozijnen, timmerwerken

- De hoogwaardig isolerende gevel- en raamkozijnen zijn van kunststof.
- Op sommige plaatsen zijn, als geluidwerende voorzieningen, metaglas ramen geplaatst. E.e.a. conform tekening.
- Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting.
- Onder de buitengevelkozijnen worden aan de buitenzijde, in kleur gemoffelde, aluminium waterslagen, voorzien van "anti dreun", aangebracht.
- De aftimmerlatten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout of plaatmateriaal.
- Panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde bij de balkons worden uitgevoerd in onderhoudsarm plaatmateriaal.
- De glas- en deurkozijnen van de hoofdentree, buitenkozijnen van vluchtwegen, de trappenhuizen en de buitendeur van de fietsenberging worden uitgevoerd in hout, in de kozijnen worden houten buitendeuren opgenomen conform de op de tekening aangegeven indeling.
- De buitendeur van de fietsenberging wordt, aan beide zijden, voorzien een schopplaat.
- De binnenkozijnen in de trappenhuizen, de gemeenschappelijke ruimten en de fietsenberging inclusief de puien rond de liften (niet zijnde de liftkaders) zijn van hardhout.
- Het kozijn van de woningtoegangsdeur is van hardhout.
- De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als vlakke gesloten deuren (voorzien van een spion).
- De kaders van de lifttoegang en de deuren van de liften zijn van geborsteld RVS.

24. Hang- en sluitwerk

- Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.
- De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit.
- De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven keurmerk.
- De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag, posities conform de geveltekeningen.
- In de buitendeuren van de woningen zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen.
- Het slot van de hoofdtoegang van het gebouw is vanuit de woning met de (zwart/wit) videofooninstallatie te bedienen.

- De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van deurdrangers, evenals alle buitendeuren van de gemeenschappelijke ruimten.

25. Beglazing

- De gevelkozijnen worden voorzien van isolerend glas.
- Alle beglazing van het woongebouw voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen".
- Conform de regelgeving zal waar nodig de beglazing uitgevoerd worden als geluidreducerende en/of brandvertragende beglazing.
- Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid, zonwering en/of brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.
- In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende dubbellaagse beglazing (HR++glas) met een ZTA waarde van 0,6.

26. Schilderwerk

- Het schilderwerk van de houten gevelkozijnen, houten binnenkozijnen en houten aftimmeringen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
- Houten kozijnen en deuren worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgeschilderd als de kleur aan de buitenzijde.
- Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

III. TOEGANG

27. Toegang Gebouw

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

28. Trappen

- Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden in het trappenhuis prefab betontrappen met bomen toegepast met antislip profilering en zonder nadere afwerking.
- De binnentrap van bouwnummer 28 wordt uitgevoerd als een dichte houten trap met houten leuning.

29. Liftinstallatie

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

30. Bergingen

- De appartementen zijn voorzien van inpandige bergingen al dan niet gecombineerd met de technische ruimte (e.e.a. conform tekening).

- Op de begane grond bevindt zich de centrale fietsenberging.

IV. OVERIGE INSTALLATIES EN VENTILATIE

31. Riolering

- Er wordt een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel toegepast; waarbij het hemelwaterriool gescheiden van het vuilwaterriool wordt aangelegd. Het gescheiden kunststof buizenstelsel wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.
- De afvoer van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht middels meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

32. Goten en hemelwaterafvoeren

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

33. Ventilatievoorzieningen

- De entreehal, de corridors en de trappenhuisen worden mechanisch afgezogen.
- De fietsenberging wordt natuurlijk geventileerd.
- Ten behoeve van de uitblaas van de WTW installatie voor de appartementen worden bovenaan de leidingschachten op de daken dakdoorvoeren of schoorstenen geplaatst.
- Voor de ventilatietoever van de WTW installatie worden op de daken van de 8^e en de 9^e verdieping kanalen aangebracht welke door de dakrand steken om daar verse lucht aan te zuigen. E.e.a. conform tekening.

34. Elektra-installatie

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

35. Waterleidinginstallatie

- Er zal een hydrofoorinstallatie worden aangebracht, welke door de VVE onderhouden dient te worden.
- De privé-gedeelten worden door middel van een individuele watermeter in de meterkast aangesloten.

- De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevroering.

36. Gasleidingen

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

V. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

37. Afwerking

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

37.1 Vloerafwerking

- Entreehal, lifthal, corridor en trappenhuis begane grond Vloertegelwerk, afmeting 30 x 30 cm.
- T.p.v. entree deur in de voorgevel en de achtergevel (begane grond) wordt een schoonloopmat aangebracht.
- De lifthallen, corridors en trappenhuis op de verdiepingen worden voorzien van tapijt.
- De fietsenberging wordt voorzien van een zandcementdekvloer met slijtlaag.

37.2 Wandafwerking

- Entreehal, lifthallen, corridors en trappenhuis wit structuur spuitwerk.
- Fietsenberging betonwanden en HSB wanden niet nader afgewerkt.

37.3 Plafondafwerking

- Het plafond van de entreehal, fietsenberging en technische ruimte wordt voorzien van de benodigde isolatie.
- Lifthal en corridor begane grond Verlaagd plafond in kleur wit.
- Lifthallen, corridors en bordessen van de trappenhuis verdiepingen wit spuitwerk.
- Onderkant betonnen trappen onafgewerkt

37.4 Postkasten / bellentableau

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

VI. PRIVE-GEDEELTEN

38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

38.1 Binnenwanden:

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

38.2 Binnenkozijnen en binnendeuren:

- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen met een bovenlicht voorzien van blank glas, waarin fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren worden aangebracht.
- De binnenkozijnen in de betonwanden worden niet voorzien van een bovenlicht.
- De binnendeuren van de technische ruimte en/of berging worden niet voorzien van een bovenlicht.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in geëloxeerd aluminium.

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

38.3 Aftimmerwerk

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

39. Vloer-, wand en plafondafwerking

39.1 Omschrijving plafondafwerking:

- De betonnen plafonds in het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk.
- De V-naden worden niet dichtgezet.
- De toilet van de bouwnummers 4, 8, 12, 15, 18, 21 en 24 wordt voorzien van een verlaagd plafond.

39.2 Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden:

- De wanden van het appartement worden, tenzij anders vermeld, 'behangklaar' afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de betonnen- en gipswanden zijn gedicht met gipsmortel, waardoor wanden mogelijk niet egaal van kleur zijn. De wanden geschikt zijn om te behangen. Afhankelijk van de behangkeuze kunnen er bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn.
- De wandgedeelten boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

39.3 Omschrijving wandtegels in de volgende ruimten:

- Toiletruimte, hoogte ca. 1,50 meter + vloer met wandtegels afmeting ca. 20 x 25 cm (staand verwerkt), kleur glans wit.
- Badruimte, wandtegels tot aan het plafond met afmeting ca. 20 x 25 cm (staand verwerkt), kleur glans wit.
- De wandtegels worden wit gevoegd.
- De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.

39.4 Omschrijving vloerafwerking:

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

39.5 Omschrijving vloertegels in de volgende ruimten:

- Toiletruimte, vloertegels afmeting ca. 20 x 20 cm, kleur antraciet.
- Badruimte, vloertegels afmeting ca. 20 x 20 cm, kleur antraciet.
- De douchehoek wordt een tegeldikte verdiept aangebracht met licht afschot naar de douchegoot-wtw. De tegels in de douchehoek hebben een afmeting van 20 x 20 cm.
- De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

39.6 Aandachtspunten vloerbedekking in relatie tot zwevende dekvloeren:

- De dekvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking.
 - Bij houtachtige vloerafwerkingen in woongebouwen worden door de vloerenlegger normaliter folies of viltten toegepast. Aanvullende akoestische tussenlagen kunnen een reductie van contactgeluidisolatie veroorzaken en worden daarom afgeraden. Bij toepassing van een harde vloerafwerking (bijvoorbeeld laminaat, parket of steenachtige vloeren) dienen deze rechtstreeks op de dekvloer te worden aangebracht.
- Door het aanbrengen van twee verend opgelegde

constructies op elkaar kan de geluidisolatie namelijk verslechteren.

- Voor het aanbrengen van verlijmd vloerbedekkingen, adviseren wij u uw leverancier of vloerenlegger van de vloerbedekkingen hier vooraf over te informeren en de juiste lijmsorten te gebruiken die geschikt zijn voor anhydriet / gipsgebonden dekvloeren.
- HSB Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor geluidshinder of schade aan uw vloerbedekking. De koper blijft verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast door toepassing van harde vloerafwerkingen wanneer blijkt dat niet aan de geluidsisolatie-eisen wordt voldaan. Laat u daarom vooraf goed informeren door uw leverancier.
- Wanneer uw appartement is opgeleverd, is er bouwvocht in de woning aanwezig. Dit kan van belang zijn in de keuze voor uw wand- en vloerafwerkingen. Wij adviseren u om hierover contact op te nemen met de desbetreffende leverancier van de wand- en of vloerafwerkingen om de vochtigheidsgraad van uw appartement vast te stellen.
- Ook de vloerverwarming is van belang bij de keuze van de vloerbedekking. Zie hiervoor de bijlage "vloerverwarming met lage temperatuursysteem".

40. Overige voorzieningen

- Onder de buitenraamkozijnen met een borstwering worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht.
- Onder de woningtoegangsdeuren worden kunststenen onderdorpels toegepast.

41. Keukeninrichting

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

42. Binnenschilderwerk / -beglazing

- Aftimmeringen in de woning worden met een watergedragen dekkend beitsysteem afgewerkt met

uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.

- In het zicht komende koperen waterleidingen in badkamer en toilet(ten) worden geschilderd.
- De kleuren van het schilderwerk zijn in het kleurenschema opgenomen.

43. Sanitair

- In alle woningtypen wordt sanitair van Villeroy & Boch met Grohe kranen (zie bijlage II) aangebracht.
- Indelingswijzigingen in de sanitaire ruimten zijn in verband met leidingverloop, schachten en woning scheidende constructies beperkt mogelijk.
- Het sanitair bestaat per ruimte uit:
 - Indeling toilet:
 - keramisch wandcloset met inbouwreservoir, kleur wit;
 - zitting wandcloset, kleur wit;
 - keramisch fontein, kleur wit;
 - verchromde fonteinkraan;
 - verchromde sifon met muurbuis;
 - Indeling badkamer:
 - keramische wastafel, kleur wit;
 - verchromde wastafelmengkraan;
 - verchromde sifon, muurbuis;
 - douchegoot-wtw;
 - verchromde thermostatische douchemengkraan met handdouche, slang en glijstang.
 - Technische ruimte:
 - Ten behoeve van de wasmachine wordt nabij de opstelplaats een verchromde tapkraan en afvoergarnituur aangebracht.

44. Installaties

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

44.1 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een eigen verbruiksmeter in de meterkast aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd.
- Tappunten op de koudwaterleiding: keuken (afgedopt), wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, toilet en de fonteinkraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de boosterwarmtepomp naar de keuken (afgedopt), wastafelmengkraan en de douchemengkraan.
- De wateraansluitpunten in de keuken worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.

44.2 Elektrische installatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het elektranet en gebruiksgereed opgeleverd.
- Uitvoering volgens het centraaldozensysteem.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, kleur wit. In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen naast elkaar op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht. Op overige plaatsen naast elkaar op ca. 105 cm boven de vloer. Ter plaatse van de op tekening door stippellijn aangegeven opstelplaats van de

- keuken naast elkaar op ca. 125 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven.
 - Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de wasmachine.
 - Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een loze leiding aangebracht ten behoeve van de wasdroger.
 - In de meterkast en ter plaatse van de installatieopstelling wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.
 - Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op ca. 180 cm hoogte 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.
 - Het lichtpunt op het balkon en/of terras wordt niet afgemonteerd met een armatuur.
 - De opstelplaats van de keuken wordt standaard voorzien van de volgende elektra:
 - een bedrade leiding voorzien van een perilex wandcontactdoos op een aparte groep ten behoeve van elektrisch koken.
 - een wandcontactdoos ten behoeve van het aansluiten van een afzuigkap.
 - een wandcontactdoos ten behoeve van het aansluiten van een koelkast.
 - een loze leiding ten behoeve van een oven / magnetron.
 - een loze leiding ten behoeve van een vaatwasser.
 - een loze leiding ten behoeve van een boiler.
 - de overige wandcontactdozen conform tekening.
 - Het is niet mogelijk om aansluitpunten in de hout skelet bouw wanden toe te voegen.
 - Het is wel mogelijk om aansluitpunten in overige binnenwanden te wijzigen en / of toe te voegen, mits overeengekomen vóór de hiervoor geldende sluitingsdatum.
- 44.3 Gasinstallatie
Het appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie.
- 44.4 Verwarming
- In de verwarming en het warmtapwater in de appartementen wordt voorzien doormiddel van collectieve bronnen in de technische ruimte op het dak.
 - Het onderhoud van deze bronnen valt onder de verantwoordelijkheid van de V.v.E.
 - De appartementen worden voorzien van een warmtemeter ten behoeve van het verrekenen van het gebruik van het warmwater voor de verwarming en voor het verbruik van warm tapwater.
 - Bij gelijktijdige verwarming en gesloten deuren en ramen van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:
 - Verblifruimten 22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)
 - Verkeersruimten 18°C
(entree, hal)
 - Badruimte (badkamer) 22°C
 - Toilet(ten) onverwarmd
 - Technische ruimte onverwarmd
 - In de te verwarmen vertrekken binnen de woning wordt een zogenaamde lage temperatuurverwarming als hoofdverwarming aangelegd. De lage temperatuurverwarming wordt door vloerverwarming gerealiseerd.
 - De leidingen van de vloerverwarming worden in de dekvloer aangebracht en hebben een maximale aanvoertemperatuur van circa 40°C en retour van circa 30°C.
 - De verdeler voor de vloerverwarming zit in de technische ruimte.
 - De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.
 - De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO-publicatie 51, waarbij de nachtverlaging en de opwarmtijd in verband met het vloerverwarming systeem niet van toepassing zijn.
 - De keuze van de vloerafwerking is bepalend voor de afgifte van de warmte. Dat betekent dat er een daarvoor geschikte vloerbedekking aangebracht dient te worden. Zie hiervoor bijlage III.
 - Aanvullend op de vloerverwarming wordt in de badkamer een laag temperatuur radiator aangebracht. Deze radiator is, qua temperatuur, niet geschikt voor het drogen van handdoeken doch enkel bedoeld om de benodigde ruimtetemperatuur te behalen.
 - De keuze van de vloerafwerking is bepalend voor de afgifte van de warmte. Dat betekent dat er een daarvoor geschikte vloerbedekking aangebracht dient te worden.
- 44.5 WTW-installatie
- In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van een centraal ventilatiesysteem (WTW) middels mechanische toevoer- en mechanische afvoer van lucht.
 - Het appartement heeft een ventilatiesysteem met een individuele toevoer- afzuigunit. De hoofdbediening is in het appartement aangebracht conform tekening.
 - In de keuken, badkamer, toiletruimte(n) en nabij de opstelplaats van de wasmachine wordt een afzuigpunt aangebracht, aangesloten op de WTW-unit. Deze afzuigpunten zijn zowel qua aantal als positie indicatief op tekening aangegeven.
 - De afgezogen lucht wordt via een gezamenlijk afvoerkanaal afgeblazen. Aansluiten van afzuigkappen op dit systeem kan leiden tot vervuiling en stankoverlast.
 - Conform Woningborg kan om deze reden enkel een recirculatie afzuigkap in de keuken worden toegepast.
 - Ventilatiepunten voor mechanische ventilatie kunnen niet worden verplaatst.
 - In de verblijfsruimten worden een door de installateur te bepalen aantal inblaaspunten aangebracht, aangesloten op de WTW-unit. Deze inblaaspunten zijn zowel qua aantal als positie indicatief op tekening aangegeven.
 - De ventilatiekanalen op het dak zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.
- 44.6 Installatietechnische energiebesparende maatregelen
- Om de bouwbesluit norm te halen betreffende de energiezuinigheid van de woning zijn op installatiegebied de volgende aanvullende maatregelen getroffen:
 - Op de dakhelder van het woongebouw worden PV-panelen aangebracht, welke worden aangesloten op de CVZ-kast. Hierdoor zal een reductie van

elektrakosten voor algemene voorzieningen worden gerealiseerd.

- Ten behoeve van de douche wordt een douchegoot-wtw toegepast.

45. Telecommunicatievoorzieningen

- Voor internet, etc. worden conform tekening in de woonkamer onbedrade aansluitpunten aangebracht welke uitkomen bij het Abonnee Overname Punt.
- De invoering wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in glasvezel.

46. Schoonmaken en oplevering

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

47. Wijzigingen tijdens de bouw

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

D. BIJLAGEN

Bijlage I - Materialen- en kleurenstaat

EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen	Diverse kleuren conform monsterbord
Reliëfstroken metselwerk	Baksteen	Diverse kleuren conform monsterbord
Voegen	Zand-cement	Verschillende grijstinten
Kozijnen	Kunststof	Donkergrijs
Draaiende delen	Kunststof	Donkergrijs
Waterslagen	Aluminium	Donkergrijs
Lateien/geveldragers	Staal	Donkergrijs
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Dakranden	Prefab beton	Grijswit
Balkonschermen	Metaal	Grijs gecoat
Vulling balkonschermen	Glas	Transparant
Balkons	Beton	Grijswit
Hoofdentree		
Kozijn	Hout	Donker grijs
Draaiende delen	Hout	Donker grijs
Postkasten	Metaal	Donker grijs gecoat

INTERIEUR

Algemene ruimten		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofdentree		
Vloer	Schoonloopmat	Donker grijs
	Vloertegels, keramisch	Grijs
	Plint, vloertegel gesneden	Als vloertegel
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Verlaagd	Wit
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Naturel
Binnenkozijnen/-deuren	Hout, geschilderd	Wit
Binnenkozijn/-deur fietsenberging – hal	Hout, geschilderd, vv glas	Donker grijs
Plafond fietsenberging	Verlaagd	Wit
Vloer fietsenberging	Cementdekvloer, naturel	Grijs (onafgewerkt)
Wanden fietsenberging	Beton	Onafgewerkt
Hallen verdiepingen		
Vloer	Tapijt	Nader door architect te bepalen
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch structuur spuitwerk	Wit
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Naturel
Binnenkozijnen/-deuren	Binnenkozijnen/-deuren	Grijs
Voordeuren appartementen	Hout (voorzien van spion)	Grijs

Algemene ruimten		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Trappenhuis		
Trappen	Beton naturel	Grijs
Muurleuning	Staal	Grijs gecoat
Vloeren	Vloerbedekking	Nader te bepalen
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch structuur spuitwerk	Wit
Privé-gedeelte		
Binnenzijde buitengevelkozijnen.	Kunststof	Wit
Binnenzijde draaiende delen	Kunststof	Wit
Aftimmerlatten	Hout	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C
Af- en aanzuigroosters WTW	Metaal of kunststof	Alpine Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine Wit
Binnendeurkozijnen	Metaal	Alpine Wit
Binnendeuren	Plaatmateriaal	Alpine Wit
Voordeur kozijnen	Hout	Wit
Voordeuren	Hout	Wit

Bijlage II - Sanitair appartementen

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



Overige sanitair



Bedieningsplaat:
toilet

Kranen: Grohe kranen



Wastafelkraan:
Eurostyle Cosmopolitan



Fonteinkraan:
Eurostyle Cosmopolitan



Douchekraan:
Grohe Grohtherm-800



Douchecombinatie:
Grohe handdouche, slang
en glijstang

Bijlage III - Verwarming met lage temperatuursysteem

LT-afgiftesysteem

Uw woning beschikt daar waar aangegeven over vloerverwarming gebaseerd op een lage temperatuur verwarmingssysteem (LT). Dat wil zeggen dat in de cementdekvloer een leidingnet van buizen is gelegd, waardoor warm water stroomt met een temperatuur met een maximum van circa 45°C. Deze temperatuur is voldoende om een behaaglijk gevoel te krijgen. Immers, dit gevoel wordt in belangrijke mate bepaald door de warmte aan de voeten.

De toepassing van vloerverwarming betekent echter dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de (cementdek) vloer te warm zal worden en schade het gevolg kan zijn. Als vloerbedekking zijn keramische plavuizen of natuursteen tegels zeer geschikt. Deze hebben een lage zogenaamde warmteweerstand (nemen warmte snel op). In de handel zijn echter ook tapijten, parket, grindvloeren of andere vloerbedekkingen geschikt voor vloerverwarming. Laat u goed informeren of u inderdaad de juiste bedekking aanschaf en of er aanvullende bewerkingen nodig zijn zoals het egaliseren of impregneren van de zandcement dekvloer. Meestal staat in de technische gegevens vermeld welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is. Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand niet hoger mag zijn dan 0,09 m²K/W.

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

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

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

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

Bijlage IV – Bouwnummermatrix

Bouwnummer	Type	Verdieping	Parkeerplaats
1	A-1	begane grond	1
2	B-1	begane grond	2
3	C	1 ^e verdieping	3
4	D	1 ^e verdieping	4
5	A	1 ^e verdieping	5
6	B	1 ^e verdieping	6
7	C	2 ^e verdieping	7
8	D	2 ^e verdieping	8
9	A	2 ^e verdieping	9
10	B	2 ^e verdieping	10
11	C	3 ^e verdieping	11
12	D	3 ^e verdieping	12
13	A	3 ^e verdieping	13
14	B	3 ^e verdieping	14
15	E	4 ^e verdieping	15
16	F	4 ^e verdieping	16
17	G	4 ^e verdieping	17
18	E	5 ^e verdieping	18
19	F	5 ^e verdieping	19
20	G	5 ^e verdieping	20
21	E	6 ^e verdieping	21
22	F	6 ^e verdieping	22
23	G	6 ^e verdieping	23
24	E	7 ^e verdieping	24
25	F	7 ^e verdieping	25
26	G	7 ^e verdieping	26
27	H	8 ^e verdieping	27
28	I	8 ^e / 9 ^e verdieping	28