

LA SABBIA



TECHNISCHE
OMSCHRIJVING



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan : 24 Appartementen "La Sabbia"
Pauwoogvlinder te Utrecht
Realisatie : HSB Volendam

Volendam, 06 november 2018

Inhoud

1.	Bouwnummermatrix	3
2.	Inleiding	4
3.	Koop- / en aannemingsoverkomst	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
10.1	Bouwplaatsbezoek	6
10.2	Kijkdagen	6
10.3	Bouwtijd/ oplevering	6
10.4	Opleveringsvolgorde	6
10.5	Verzekeringen	6
11.	Enkele aandachtspunten van Woningborg	6
11.1	Meer- en minderwerk	6
11.2	Oplevering	6
11.3	Onderhoud algemeen	6
12.	Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)	6
13.	Krijtstreepmethode	6
14.	Peil van het woongebouw	7
15.	Grondwerk	7
16.	Bestrating	7
17.	Terreininventaris	7
I.	De constructie van het woongebouw	7
18.	Funderingen	7
19.	Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels	7
19.1	Dragende wanden	7
19.2	Niet dragende wanden	7
19.3	Buitengevel	7
19.4	Overige constructiedelen	7
20.	Vloeren	7
21.	Hekwerken	7
22.	Dakbedekking	7
23.	Isolatie	8
24.	Kozijnen, timmerwerken	8
25.	Beglazing	8
26.	Schilderwerk	8
II.	Toegang	8
27.	Gebouw	8
28.	Stallinggarage	8
29.	Trappen	8
30.	Liftinstallatie	8
III.	Overige installatie en ventilatie	9
31.	Riolering	9
32.	Goten en hemelwaterafvoeren	9
33.	Ventilatievoorzieningen	9
34.	Elektra-installatie	9
34.1	Algemene ruimten:	9
34.2	PV panelen:	9
34.3	Parkeergarage:	9
35.	Waterleidinginstallatie	9
36.	Droge blusleidingen	9
IV.	Gemeenschappelijke gedeelten	9
37.	Afwerking gemeenschappelijke gedeelte	9
37.1	Vloerafwerking	9
37.2	Wandafwerking	9
37.3	Plafondafwerking	9
37.4	Postkasten / belpaneel	10
V.	Privé-gedeelten	10
38.	Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen	10
38.1	Binnenwanden:	10
38.2	Binnenkozijnen en binnendeuren:	10
38.3	Aftimmerwerk	10
39.	Vloer-, wand en plafondafwerking	10
39.1	Plafondafwerking:	10
39.2	Omschrijving wandafwerking van niet-betegelde wanden:	10
39.3	Wandtegelwerk:	10
39.4	Vloerafwerking:	10
39.5	Vloertegelwerk:	10
39.6	Aandachtspunten vloerbedekking:	10
40.	Overige voorzieningen	10
41.	Ventilatievoorzieningen	10
42.	Keukeninrichting	10
43.	Binnenschilderwerk / -beglazing	11
44.	Sanitair	11
45.	Elektra- en wateraansluitpunten	11
45.1	Elektrische installatie	11
45.2	Waterinstallatie	11
46.	Stadsverwarming	12
46.1	Centrale verwarming	12
47.	Telecommunicatievoorzieningen	12
48.	Schoonmaken en oplevering	12
49.	Wijzigingen tijdens de bouw	12
50.	Materialen- en kleurenstaat	13
51.	Sanitairlijst	15
52.	Bijlage - Verwarming met lage temperatuursysteem	16

1. Bouwnummermatrix

Bouwnummer	Verdieping	Parkeerplaats	Berging
1	1 ^e verdieping	1	1
2	1 ^e verdieping	2	2
3	2 ^e verdieping	3	3
4	2 ^e verdieping	4	4
5	2 ^e verdieping	5	5
6	2 ^e verdieping	6	6
7	3 ^e verdieping	7	7
8	3 ^e verdieping	8	8
9	3 ^e verdieping	9	9
10	3 ^e verdieping	10	10
11	4 ^e verdieping	11	11
12	4 ^e verdieping	12	12
13	4 ^e verdieping	13	13
14	4 ^e verdieping	14	14
15	5 ^e verdieping	15	15
16	5 ^e verdieping	16	16
17	5 ^e verdieping	17	17
18	5 ^e verdieping	18	18
19	6 ^e verdieping	19	19
20	6 ^e verdieping	20	20
21	6 ^e verdieping	21	21
22	6 ^e verdieping	22	22
23	7 ^e verdieping	23	23
24	7 ^e verdieping	24	24

2. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 24 appartementen met bouwnummer 1 t/m 24 in het plan 'La Sabbia' in Utrecht. Hierin wordt u per onderdeel in tekst 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 HSB Ontwikkeling B.V. een koopovereenkomst voor het (de) appartementsrecht(en). U sluit met HSB Bouw B.V. een aannemings-overeenkomst voor de realisatie van het gebouw. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekkelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom, terwijl HSB Ontwikkeling B.V. 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 HSB Ontwikkeling B.V., die de koopovereenkomst ondertekent. De aannemingsovereenkomst zal door HSB Bouw B.V. worden ondertekend. De notaris krijgt hiervan het origineel. 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 opschortingdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingdatum 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 in de verkoopprijs zijn inbegrepen, te weten: Parkeerplaats(en) in de stallinggarage indien deze voor uw bouwnummer is / zijn toegewezen;

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra, riolering en stadsverwarming (excl. abonnement energieleverancier en verbruiksmeters);
- 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, te noemen (zie tevens prijslijst):
 - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
 - Kosten voor een parkeerplaats, tenzij anders aangegeven;
 - Kosten voor de inrichting en aanleg buitenruimten, anders dan in dit document omschreven;
 - 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 een notaris te passeren akte van 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 eigendom van de grond, 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 splitsing is een bij een 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 eigenaars van de appartementen in het gebouw.

2. Het reglement van (onder)splitsing:

Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormen de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners van een appartementengebouw, met aan de ene kant rechten voor iedere bewoner en aan de andere kant de verplichtingen voor iedere bewoner. In dit reglement wordt eveneens vastgesteld wie voor welke gedeelten gerechtigd is in de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere bewoner in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw door middel van de te betalen servicekosten (beheer en onderhoud).

Daarnaast kent het reglement een opsomming van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waartoe alle bewoners voor in de akte aangegeven gedeelten gerechtigd zullen zijn.

3. De Vereniging van Eigenaren (VvE):

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

ALGEMEEN

6. Projectgegevens

- Het plan bestaat uit een woongebouw met daarin totaal 24 appartementen, diverse algemene ruimten, 2 parkeergedeeltes op de begane grond en een bergingcluster op de eerste verdieping.
- Het project is ontwikkeld door HSB Ontwikkeling B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
- Voor het woongebouw is de Garantie- en waarborgregeling 2016 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).

7. Voorrang Woningborg bepalingen

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

8. Aanvullende voorwaarden en bepalingen

- Met het uitbrengen van deze technische omschrijving zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden, komen te vervallen zodat daaraan geen rechten kunnen 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 geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de 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 behorende gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven (optietekening/ optieblad) behoren niet tot de standaardlevering.
- De op de 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 aanvoer- en afzuigventielen zijn bij benadering op de verkooptekeningen (plattegronden) aangegeven, echter de exacte plaats wordt door de installateur in het werk bepaald. Maatverschillen tussen tekeningen en werkelijkheid zijn derhalve mogelijk.

9. Wettelijke voorschriften

- Voor het plan is in 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit.
- 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.

10. Overige algemeen

10.1 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.

10.2 Kijkdagen

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventuele inmetingen te kunnen 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. Middels een nieuwsbrief wordt u hiervan op de hoogte gesteld.

10.3 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. Middels nieuwsbrieven zal u 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.

10.4 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.

10.5 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

11.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garanti voorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de

garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer 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.

11.2 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 gedeeltes.

11.3 Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

12. Ruimtebenamingen (privé-gedeeltes)

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:

<i>Ruimte :</i>	<i>Benaming cf. bouwbesluit:</i>
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Woonkeuken/ keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast	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 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 dan niet worden aangemerkt/ verkocht als

verblijfsruimte. Dit deel is middels een stippellijn aangegeven op de verkooptekening en word aangeduid als de 'krijtstreep', 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 onafgewerkte 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.
- Langs de achtergevel en de zijgevels zal een grondtalud worden aangebracht. Aan de achtergevel sluit het talud aan op het vloerniveau van de 1^e verdieping.

16. Bestrating

- Het pad over het talud en langs de zijgevel en achtergevel behoort tot het eigendom van de VvE. De bestrating van dit talud wordt uitgevoerd in straatklinkers. Langs de vrije zijde van het talud wordt een hard houten damwand aangebracht. Het talud wordt aan 1 zijde voorzien van een houten hekwerk.

17. Terreininventaris

- De bestrating (met uitzondering van het talud) en inrichting rondom het appartementengebouw is openbaar en wordt door de gemeente aangebracht.

I. De constructie van het woongebouw

18. Funderingen

- Het appartementengebouw wordt gedragen door gewapende betonnen heipalen. De fundering bestaat uit een raster van gewapende betonnen poeren en funderingsbalken.
- De ruimte onder de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree en trappenhuis wordt geventileerd door middel van roosters in de gevels en is bereikbaar door middel van een geïsoleerd vloerluik in de werkkast. Onder de parkeergeedeeltes is geen ruimte onder de vloer aanwezig.

19. Dragende wanden / binnenwanden / buitengevels

19.1 Dragende wanden

- Het gebouw bestaat uit dragende wanden van in het werk gestort beton. Ook de wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in beton.

19.2 Niet dragende wanden

- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd als samengesteld geïsoleerde houtskeletbouw-elementen. De binnenzijde van de elementen zijn afgewerkt met een gips(vezel)beplating.
- De niet-dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd als dubbele gasbetonwand. Ter plaatse van de verblijfsruimten wordt deze wand aan 1 zijde voorzien van een voorzetwand. Een en ander zoals op tekening is aangegeven.
- Ter plaatse van de (lift)hal en het trappenhuis grenzend aan de appartementen worden conform tekening

geïsoleerde voorzetwanden geplaatst, welke voorzien zijn van gips(vezel)beplating.

- De wanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, welke onafgewerkt blijven.
- De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden omschreven het hoofdstuk privégedeelten.

19.3 Buitengevel

- De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in gemetselde baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk'.
- Voor de ventilatie van de stallinggarages en de bergingencluster worden gevelroosters opgenomen.

19.4 Overige constructiedelen

- Conform opgave van de constructeur en leveranciers worden de benodigde dilataties en/ of krimpvoegen aangebracht in gevelmetselwerk en binnenspouw-bladen en worden de benodigde ankers, beugels, mantelbuizen, sparingen, open stootvoegen, roosters, e.d. opgenomen. Afhankelijk van de detaillering kunnen sommige constructieonderdelen in het zicht blijven.
- (Deur)sparingen in dragende wanden zullen niet plafondhoog worden uitgevoerd.
- De eerste verdiepingsvloer wordt opgevangen door betonbalken, betonwanden en betonkolommen.

20. Vloeren

- De begane grondvloer van de stallinggarages, de verdiepingsvloeren, dakvloer en de dakterrassen worden uitgevoerd met in het werk gestort beton.
- De begane grondvloer ter plaatse van de entreehal en trappenhuis is uitgevoerd in prefabbeton, aan de onderzijde voorzien van isolatie.
- De balkons worden uitgevoerd als een prefab betonnen balkonplaat, voorzien van antislip profilering.
- Op de plattegronden is aangegeven welke woningen een balkon hebben en welke woningen een dakterras.
- De toelaatbare belasting (personen, plantenbakken, sneeuwbelasting, etc.) op de balkons en dakterrassen bedraagt maximaal 250 kg/m² (kilogram per vierkante meter).

21. Hekwerken

- De balkonhekken zijn opgebouwd uit metalen balusters met boven- en onderregel en een vulling van geperforeerde metaalplaat.
- De dakterrassen zijn voorzien van een gemetselde borstwering met daarop een metalen lamellenhekwerk.
- De metalen onderdelen van de hekwerken zijn afgewerkt in kleur.
- De op tekening aangegeven balusterverdeling is indicatief. De definitieve verdeling wordt door de leverancier bepaald.

22. Dakbedekking

- De dakvloer van het woongebouw wordt voorzien van isolatieplaten en bitumineuze en/of EPDM dakbedekking en is afgedekt met grind.
- Dakterrassen worden voorzien isolatieplaten en bitumineuze en/of EPDM dakbedekking met daarop betontegels van ca. 50 x 50 cm.
- Dit dak is voor onderhoud toegankelijk middels een dakluik in de hal van de bovenste verdieping. Op het dak is een aanlijnbeveiliging aangebracht en looppaden van betontegels.
- De dakranden en dakopstanden worden afgedekt met een betonnen muurafdekker.

23. Isolatie

- De begane grondvloer ter plaatse van de entreehal en trappenhuis is geïsoleerd met een Rc van 3,5 m²K/W.
- Het plafond in de stallinggarage en bergingencluster, grenzend aan de bovenliggende appartementen, wordt uitgevoerd in een geïsoleerd plafond met een Rc van 4,5 m²K/W.
- Het buitenplafond bij de hoofdentree wordt uitgevoerd in een geïsoleerd plafond met een Rc van 6,0 m²K/W.
- Het plafond in de entreehal met een Rc van 4,5 m²K/W.
- Voor de wanden in (lift)hal en trappenhuis, grenzend aan de woning geldt een Rc van 4,5 m²K/W.
- Spouwmuren hebben een Rc van 4,5 m²K/W.
- Het bovendak heeft een gemiddeld Rc van 6,0 m²K/W.

24. Kozijnen, timmerwerken

- Buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden in kunststof uitgevoerd en zijn voor de binnenzijde en buitenzijde in 1 kleur uitgevoerd. Zie kleurenstaat.
- De entreepui is uitgevoerd in aluminium en heeft aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde.
- De gevel-deurkozijnen op de eerste verdieping naar het trappenhuis en de bergingencluster worden in hardhout uitgevoerd.
- Binnenkozijnen van de woningentree's, trappenhuisen, bergingen en algemene (meter)kasten worden in hardhout uitgevoerd
- Meterkasten van de woningen zijn geplaatst in de algemene hal op iedere verdieping en worden als zogenaamde prefab meterkasten uitgevoerd met een afwerking van houtfineer.
- De entreeduren van de appartementen zijn samengestelde houten dichte deuren voorzien van deurdranger, een spion en zijn brandwerend uitgevoerd.
- De deuren van de gemeenschappelijke verkeersruimten, trappenhuisen en toegang tot de bergingencluster worden uitgevoerd als stompe vlakke deuren met glasopening en worden indien vereist brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd.
- De deuren van de bergingen en de algemene (meter)kasten worden als stompe vlakke dichte deur uitgevoerd.
- 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.
- Gevelkozijnen welke aansluiten op maaiveld of op balkons worden uitgevoerd met een kunststof onderdorpel.
- Onder de woningentreeduren en de brandwerende deuren in de algemene ruimten wordt een geprefabriceerde dorpel toegepast.
- Het hoofdentreekozijn wordt uitgevoerd met een hardstenen onderdorpel.
- Onder de overige gevelkozijnen alsook onder de in de gevel opgenomen muuroosters worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpels aangebracht.
- De waterslag onder het vaste glasdeel van de balkonkozijnen wordt uitgevoerd in aluminium.
- 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. Schilden van het deurbeslag worden waar nodig uitgevoerd met kerntrekbeveiliging.

- Daar waar vereist worden de kozijnen brandwerend uitgevoerd.

25. Beglazing

- De gevelkozijnen worden voorzien van isolerend HR++ 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.

26. Schilderwerk

- Het schilderwerk van de houten kozijnen 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

27. Gebouw

- De toegangen van het woongebouw zijn voorzien van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen zijn.
- De hoofdentreedeur wordt uitgevoerd met een elektrische deuropener welke van buitenaf met een sleutelschakelaar is te openen en van binnenuit met een elleboogschakelaar.
- Bij de hoofdentree wordt een videofooninstallatie met belpaneel aangebracht waarmee de hoofdentreedeur vanuit de woning ontgrendeld kan worden.

28. Stallinggarage

- Aan de Pauwoogvlinder komt voor beide stallinggarages een toegang zoals aangegeven op de situatietekening. De garages zijn afgesloten met een overheaddeur. De bediening hiervan gaat door middel van een individuele afstandsbediening (1 stuk/ per parkeerplaats).
- Er kan 1 auto gelijktijdig in- of uitrijden. De doorrijhoogte in de stallinggarages is 2,1 meter.

29. Trappen

Voor de toegang van en het vluchten vanaf de diverse verdiepingen wordt het trappenhuis voorzien van prefab betontrappen, zonder nadere afwerking. Aan één zijde worden muurleuningen aangebracht.

30. Liftinstallatie

- In het woongebouw wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht. Op alle verdiepingen wordt een stopplaats gemaakt. De elektrische liftinstallatie wordt aangesloten op de CVZ-kast (centrale voorzieningen) en is voorzien van een GSM aansluiting.
- De dagkanten en lift toegangsdeuren worden afgewerkt met geborstelde RVS omkleeding.

III. Overige installatie 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.
- Zakleidingen worden in het zicht aan het plafond in de stallinggarage verzameld en naar de leidingschacht verslept. De leidingen worden niet nader afgewerkt.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht middels meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden
- Ten behoeve van de plaats van de ontstopmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.

32. Goten en hemelwaterafvoeren

- Het platte dak, de dakterrassen en balkons worden aangesloten op de kunststof hemelwaterafvoeren.
- De kunststof hemelwaterafvoeren worden langs de gevels aangebracht. Op de balkons en dakterrassen is een hemelwaterafvoer aangesloten.
- In de dakrand en in de balkons worden noodoverstorten aangebracht. Aantallen en posities worden door de installateur bepaald.

33. Ventilatievoorzieningen

- De ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt natuurlijk toegevoerd via rooster in of boven de kozijnen en per verdieping mechanisch afgevoerd.
- De stallinggarages en de bergingencluster worden volledig natuurlijk geventileerd.
- Voor een goede ventilatie worden de wanden van de bergingen los gehouden van het plafond. Tevens wordt onder de deur een ventilatieruimte gehouden.

34. Elektra-installatie

- Het woongebouw wordt aangesloten op het elektranet. Vanuit de flatrijgkast wordt via een kabelgoot aan het plafond van de stallinggarages een verdeling gemaakt naar de meterkast per appartement. De kabelgoot wordt niet nader afgewerkt.

34.1 Algemene ruimten:

- De algemene elektrische voorzieningen worden gevoed vanuit de centrale voorzieningen kast (CVZ-kast). De volgende onderdelen worden hier op aangesloten:
- De algemene buitenverlichting, geschakeld door middel van schemerschakelaar en tijdschakeling. Als het donker wordt gaan de armaturen branden gedurende een bepaald tijdvak;
- De algemene verlichting in de entreehal en trappenhuis brand continue. De verlichting in de (lift)hal is altijd aan en brand standaard op halve sterkte. Bewegingsmelders brengen de verlichting in de hal op volle sterkte.
- Verlichtingsarmaturen ten behoeve van (nood-) verlichting;
- Wandcontactdozen in de gemeenschappelijke verkeersruimten ten behoeve van gebouwbeheer (schoonmaak).

- De verlichting van de bergingencluster schakelt aan door middel van bewegingsmelders.
- De werkkast en hydrofooruimte.

34.2 PV panelen:

- Op het dak van het woongebouw worden PV panelen aangebracht, welke worden aangesloten op de CVZ-kast. Het is niet mogelijk om optioneel extra PV panelen bij te plaatsen.

34.3 Parkeergarage:

- De stallinggarage wordt aangesloten op de CVZ-kast voor algemene voorzieningen.
- De verlichting in de stallinggarage is altijd aan en brand standaard op halve sterkte. Bewegingsmelders brengen de verlichting in de stallinggarage op volle sterkte.

35. Waterleidinginstallatie

- In de hydrofoor ruimte wordt een centraal waterinvoerpunt aangebracht.
- Er zal een hydrofoorinstallatie worden aangebracht, welke door de VVE onderhouden dient te worden.
- Onder de trap op de begane grond wordt een werkkast met uitstortgootsteen gemaakt ten behoeve van gebouwbeheer (schoonmaak). De uitstortgootsteen wordt aangesloten op de koud wateraansluiting. Een elektrische close-up boiler zorgt hier voor warmwater.
- De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

36. Droge blusleidingen

De lifthallen worden voorzien van een droge blusleiding. Deze droge blusleiding stelt de brandweer in staat om vanaf de straat direct bluswater in het gebouw te brengen. De buitenaansluiting bevindt zich nabij de hoofdentree, de binnenaansluitingen worden per verdieping in de lifthal aangebracht.

IV. Gemeenschappelijke gedeelten

37. Afwerking gemeenschappelijke gedeelte

37.1 Vloerafwerking

- *Begane grond- entreehal, (lift)hal en trappenhuis*
Vloertegelwerk, afmeting 60 x 60 cm en een schoonloopmat achter de hoofdentreedeur.
- *Verdiepingen – (lift)hal en trappenhuis*
Tapijt.
- *Vloer Stallinggarages*
Monolithisch afgewerkte betonvloer.

37.2 Wandafwerking

- *Entreehal begane grond*
Fijn spuitpleisterwerk.
- *(Lift)hal verdiepingen*
Fijn spuitpleisterwerk.
- *Trappenhuis*
Fijn spuitpleisterwerk.
- *Stallinggarage, werkkast, hydrofoor*
Betonwanden: niet nader afgewerkt.
Kalkzandsteenwanden: Vellingblokken onafgewerkt.

37.3 Plafondafwerking

- *Entreehal begane grond*
akoestisch spuitwerk, kleur wit.
- *Lift(hal) begane grond en verdiepingen*
akoestisch spuitwerk, kleur wit.
- *Trappenhuis*
Onderzijde trap: onafgewerkt.
Onderzijde trap: onafgewerkt.
Onderzijde trap: onafgewerkt.
Onderzijde trap: onafgewerkt.
- *Plafond stallinggarage en bergingencluster*
houtwolcementplaat, waar nodig is deze geïsoleerd.

- Kabelgoten en diverse leidingen in de stallinggarage blijven in het zicht, onafgewerkt.
De vloer-, wand- en plafondafwerking worden waar nodig voorzien van dilataties.

37.4 Postkasten / belpaneel

- De postkasten met belpaneel worden in de gevel naast de hoofdentreepui aangebracht.

V. Privé-gedeelten

38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

38.1 Binnenwanden:

- De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, in massieve gipsblokken, dik ca. 70 mm of ca. 100 mm, zoals op tekening aangegeven.
- De installatieschachten worden uitgevoerd in ca. 100 mm gasbeton.

38.2 Binnenkozijnen en binnendeuren:

- De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen zonder bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte opdek deuren worden aangebracht.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in RVS, type Svedex Mood.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

38.3 Aftimmerwerk

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

39. Vloer-, wand en plafondafwerking

39.1 Plafondafwerking:

- De betonnen plafonds in het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- Daar waar staalconstructie of verzwaarde strook in de vloer is opgenomen is deze aan het plafond voorzien van een (brandwerende) aftimmering. Deze aftimmering steekt onder het plafond uit en wordt mee gespoten met de structuurspuitwerk plafondafwerking.

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 en dat de wanden geschikt zijn om met een dikker behang of spuitpleister af te werken. Afhankelijk van de behangkeuze kunnen er extra bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn.
- De wandgedeelten boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

39.3 Wandtegelwerk:

- Toilet- en badruimte, wandtegels afmeting ca. 25 x 33 cm (liggend verwerkt in tegelverband), kleur wit. In de toiletruimte tot ca. 1,5 meter + vloer, in de badruimte tot aan het plafond.
- De wandtegels worden wit gevoegd.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

39.4 Vloerafwerking:

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

39.5 Vloertegelwerk:

- Toilet- en badruimte vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet mat. In de douchehoek één zijde voorzien van een kunststenen dorpel kleur zwart.

- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

39.6 Aandachtspunten vloerbedekking:

Aanvullende akoestische tussenlagen op zwevende dekvloeren werken averechts en kunnen een reductie van de contactgeluidisolatie inhouden en daarmee het eindresultaat negatief beïnvloeden. Daarnaast is het raadzaam harde vloerbedekkingen lost te houden van opgaande wanden.

Wij adviseren u bij de keuze van uw vloerbedekking te allen tijde goed te laten adviseren door uw applicateur.

Wanneer uw appartement is opgeleverd, is er bouwvocht in het appartement 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.

Zie tevens bijlage 'Verwarming met lage temperatuursysteem' voor de maximale warmteweerstand van uw vloerafwerking.

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 (WTW)ventilatiesysteem met mechanische aan- en afvoer van lucht aangebracht.
- Het appartement heeft een ventilatiesysteem met een individuele afzuigunit. De hoofdbediening (WTW-schakelaar) is in het appartement aangebracht conform tekening.
- Afzuigpunten worden in de keuken (2st.), badkamer(s), toiletruimte(n) en nabij de opstelplaats van de wasmachine aangebracht, aangesloten op de WTW-unit. De posities van afzuigpunten zijn indicatief op tekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid afwijken. Het is niet mogelijk om afzuigpunten te (laten) verplaatsen.
- In alle verblijfsruimten worden één of meerdere inblaaspunten aangebracht, aangesloten op de WTW unit. Deze inblaaspunten zijn indicatief op tekening weergegeven, de werkelijke aantallen en posities kunnen afwijken. Het is niet mogelijk inblaaspunten te (laten) verplaatsen.
- De aan- en afgezogen lucht wordt middels centrale aan- en afvoerkanalen getransporteerd. Aansluiten van afzuigkappen op dit systeem kan leiden tot vervuiling en stankoverlast. Er kan om deze reden enkel een recirculatie afzuigkap in de keuken worden toegepast.

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 zonder meerprijs de mogelijkheid aansluitpunten elektra, water, riool te verplaatsen binnen de keukenzone. Daarnaast is het ook mogelijk om aansluitpunten tegen

meerprijs toe te voegen. Hier zijn echter wel bepaalde voorwaarden aan verbonden met betrekking tot de wijze van informatieverstrekkingen. 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.

- Opgave(n) voor wijzigingen dienen conform het protocol voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van HSB Bouw.
- Uw keukensleverancier 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.

43. 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.

44. Sanitair

- In alle woningtypen wordt sanitair van Villeroy & Boch aangebracht met Grohe kranen. Afbeeldingen van het sanitair en kranen staan achter in deze technische omschrijving.
- Buiten de standaard optionele indelingswijzigingen in de sanitaire ruimten zijn indelingswijzigingen in verband met leidingverloop, schachten en woningscheidende constructies niet mogelijk.

Indeling toiletruimte:

- keramisch wandcloset met inbouwreservoir, kleur wit;
- keramisch fontein, kleur wit;
- verchromde fonteinkraan;
- verchromde muurbuis met sifon.

Indeling badkamer:

- keramische wastafel, kleur wit;
- verchromde éénhendel wastafelmengkraan;
- verchromde muurbuis met sifon;
- douchegoot met RVS deksel;
- verchromde thermostatische douchemengkraan met handdouche, slang en glijstang;
- douchescherm van blank glas.

Technische ruimte:

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

45. Elektra- 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 (vlakmontage), kleur wit (RAL9010). 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 mm boven de vloer. Ter plaatse van de op tekening middels stippellijn aangegeven opstelplaats van de keukens boven elkaar op ca. 125 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven

- In de keuken wordt een perilex wandcontactdoos (2x220 V) aangebracht ten behoeve van elektrisch koken.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos op aparte groepen aangebracht voor een vaatwasser.
- In de keuken worden loze leidingen naar de meterkast aangebracht ten behoeve van een boiler.
- In de keuken is een enkele wandcontactdoos aangebracht voor een (recirculatie)afzuigkap en een koel-/vriescombinatie.
- Nabij de wasmachine opstelplaats worden twee wandcontactdozen op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de wasmachine en een droger.
- In de meterkast en ter plaatse van de installatieopstelling wordt de installatie uitgevoerd in opbouw.
- De meterkast wordt voorzien van een dubbele wandcontactdoos.
- Een enkele wandcontactdoos voor spiegelverlichting in de badkamer wordt op ca. 180 cm hoogte boven de wastafel aangebracht.
- In de badkamer wordt een enkele wandcontactdoos ten behoeve van een elektrische radiator aangebracht (tot 1000W).
- De woning wordt voorzien van een bel-/videofooninstallatie (kleur).
- 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. Alleen het lichtpunt op het balkon en/of dakterrassen wordt afgemonteerd met een armatuur.
- De elektra in de bergingen in het bergingscluster wordt als opbouwinstallatie uitgevoerd en wordt aangesloten op de meterkasten van de individuele appartementen.
- Het is niet mogelijk om aansluitpunten welke zijn aangebracht in betonnen- of systeemwanden binnen het appartement (buitengevel- en gangzijdig) 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

- De privé-gedeelten worden middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten.
- Aanleg volgens voorschriften en via een eigen (tussen)verbruiksmeter in de meterkast aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd. (verrekening verbruik door VVE)
- Tappunten op de koudwaterleiding: keuken (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, toilet(en) en fonteinkraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de warmtewisselaar in meterkast: keukenkraan (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan en douchemengkraan.
- Het bovengenoemde warmwatersysteem in de appartementen heeft een tapcapaciteit: CW4.

46. Stadsverwarming

Het gebouw zal worden aangesloten op stadverwarming ten behoeve van de verwarmingsinstallatie en warmtapwaterinstallatie. In de meterkast van de woning wordt een afleverzet van het warmte leverend bedrijf aangebracht inclusief meetinrichting. Volledigheidshalve willen wij expliciet melden dat er géén gasaansluiting in de woning komt.

46.1 Centrale verwarming

- In de te verwarmen vertrekken in de woning wordt een zogenaamde lage temperatuurverwarming als hoofdverwarming aangelegd. De afgifte wordt middels vloerverwarmingsleidingen gerealiseerd. De leidingen van de verwarming worden in de dekvloer aangebracht en hebben een maximale aanvoertemperatuur van ca. 50°C.
- De (vloerverwarmings)verdeler wordt is aangebracht in de berging in het appartement.
- 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 bijlage 'verwarming met lage temperatuursysteem').
- De temperatuurregeling geschiedt door een hoofdthermostaat in de woonkamer. Naregeling van de overige verblijfsruimten is handmatig via de verdeler.
- De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO publicatie 51 waarbij de nachtverlaging en de opwarmtijd in verband met het vloerverwarmingssysteem niet van toepassing zijn.
- Bij gelijktijdige verwarming en gesloten deuren en ramen van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:
 - Verblijfsruimten 20°C
(keuken/woonkamer en slaapkamers)
 - Badruimte (badkamer) 22°C
 - Toilet(ten) onverwarmd
 - Berging/technische ruimte *onverwarmd*
- In de badkamer wordt een elektrische witte radiator aangebracht, ter plaatse van de positie van de hiervoor bestemde wandcontactdoos.

47. Telecommunicatievoorzieningen

- De invoering voor telefoon (ct) wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in glasvezel*.
 - De invoering voor de centrale antenne-inrichting (cc) wordt tot het Abonnee Overname Punt uitgevoerd in coax*.
- Voor telefoon en voor centrale antenne-inrichting worden conform tekening in de woon-/slaapkamer onbedrade aansluitpunten aangebracht.
- * volgens de ons laatst bekende informatie – aansluitingen tel. en cai maken geen deel uit van levering, zie artikel 4.

48. 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.

49. Wijzigingen tijdens de bouw

- Binnen het bouwplan is het slechts beperkt mogelijk individuele woonwensen te realiseren. Verzoeken tot gevelwijzigingen en/of andere wijzigingen aan de hoofdconstructie (incl. dak) zullen niet worden behandeld. Installatieonderdelen kunnen niet worden verplaatst. Meerwerk kan, mits aangegeven vóór de sluitingsdata en voor zover het werk het toelaat, worden gekozen uit de meer- en minderwerklijst. Zie hiervoor de meer- en minderwerklijst 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.

50. Materialen- en kleurenstaat

EXTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen	Mix van 3 kleuren, vanaf maaiveld donkerbruin/antraciet naar dak, beige
Voegwerk	Zand-cement	Grijs
Hoofdentreepui	Aluminium	Antraciet
Buitenkozijnen / puien / inclusief draaiende delen	Kunststof	Antraciet
Toegangsdeur bergingencluster en trappenhuis	Hout	Antraciet
Gevelroosters	Aluminium	Donkergrijs
Buitenplafond hoofdentree	Hout	Grijs-wit
Prefab balkons	Beton	Naturel grijs
Dakrandafwerking incl afwerking borstwering dakterrassen	Beton	Naturel grijs
Waterslagen	Beton	Naturel grijs
Waterslag deurkozijn balkon	Aluminium	Antraciet
Overheaddeur	Metaal	Grijs
Hekwerken balkons	Geperforeerde metalen beplating met metalen balusters	Grijs
Hekwerk dakterrassen	Metalen strippenhek op gemetselde borstwering	Grijs
Tegels dakterrassen	Beton	Standaard grijs
Lateien	Staal	Grijs
Front postkasten	Metaal, gecoat	Grijs
Briefkleppen in postkast	Aluminium	Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs
Noodoverstort	Metaal	blank

INTERIEUR – algemene ruimten		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<i>Hoofdentree</i>		
Vloer	Schoonloopmat	Antracietgrijs
	Vloertegels	Middengrijs
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch spuitwerk	Wit
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Naturel
Kozijnen/-deuren algemene meterkasten	Hout	Grijs wit
Postkast aan halzijde	Metaal, gecoat	Antracietgrijs
<i>(Lift)hal begane grond en verdiepingen</i>		
Vloer	Tapijt	Middengrijs
Plinten	RVS	Naturel
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch spuitwerk	Wit
Woningentreedeuren/-kozijnen	Hout	Kwartsgrijs
Deur en kozijn naar bergingencluster	Hout	Kwartsgrijs
Meterkasten van woning in hal	Houtfineer	
Trappenhuisdeuren/-kozijnen	Hout, deur vzw glasvlak	Kwartsgrijs
<i>Bergingencluster</i>		
Deur en kozijn naar hal	Hout	Kwartsgrijs
Bergingdeuren/-kozijnen	Hout	Grijs wit

INTERIEUR – algemene ruimten
Stallinggarages

Vloer	Beton, gevlienderd	Naturel (onafgewerkt)
Vloer parkeerplaats aanduiding	Vloercoating	Witte belijning
Wanden, kolommen	Beton	Naturel (onafgewerkt)
Plafond	Houtwolcement	Naturel
Trappenhuisdeur/-kozijnen	Hout	Kwartsgrijs
Deuren/-kozijnen hydrofoor en stadsverwarmingruimte	Hout	Grijs wit

Trappenhuis

Vloer tpv begane grond	Vloertegels incl plint	Middengrijs
Vloer tpv verdiepingen	Tapijt	Middengrijs
Trappen en bordessen	Beton	Naturel (grijs)
Hekwerken	Metaal lamellenhek, gecoat	Wit
Leuningen	Metaal, gecoat	Zwart
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Onderzijde trappen	Beton	Naturel (grijs)
Plafond onder bordes en dak	Akoestisch spuitwerk	Wit

INTERIEUR – appartementen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Wandtegelwerk	Keramisch, glanzend	Wit
Vloertegelwerk	Keramisch	Antraciet
Plafond (excl. meterkast)	Structuur spuitwerk	Wit
Gevelkozijnen	Kunststof	Wit
Aftimmering kozijnen	Hout, geschilderd	Wit
Woningentreedeur incl kozijn	Hout, geschilderd	Kwartsgrijs
Binnenkozijnen	Staal, gecoat	Alpine wit
Binnendeuren	Board opdekdeur, gecoat	Alpine wit
Vensterbanken	Marmarcomposiet	Bianco C
Afmontage elektra	Kunststof	Alpine wit
MV ventielen	Metaal	Wit

51. Sanitairlijst

Villeroy & Boch sanitair uit de serie Omnia Architectura:



Wandcloset



Fontein



Wastafel

Grohe kranen uit de serie Eurostyle Cosmopolitan



Wastafelkraan

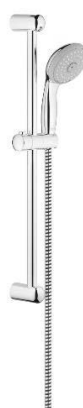


Fonteinkraan

Douchecombinatie



Grohtherm-800
Douchethermostaat kraan



Grohe handdouche, slang en glijstang

52. 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 cementdekvloer 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 dekvloer van de begane grondvloer is een onbehandeld (krimp)wapeningsnet opgenomen.

Indien u daar een marmeren vloer wilt aanbrengen kunt u in overleg met de kopersbegeleider een alternatief (krimp)wapeningsnet laten aanbrengen zodat er geen roestplekken in het marmer zichtbaar worden. 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 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.

