

## CONCEPT

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan: 5 Grondgebonden woningen Broeckgouw te Volendam

Realisatie: HSB Bouw B.V.

Volendam, 21 januari 2021



# Inhoud

---

1. Inleiding.....	3
KOOPINFORMATIE.....	3
2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst.....	3
3. Verkoopprijs.....	3
ALGEMEEN.....	3
4. Projectgegevens.....	3
5. Voorrang Woningborg bepalingen.....	3
6. Aanvullende voorwaarden en bepalingen.....	3
7. Wettelijke voorschriften.....	4
8. Overige algemeen.....	4
9. Enkele aandachtspunten van Woningborg.....	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	5
10. Ruimtebenamingen.....	5
11. Krijtstreepmethode.....	5
12. Peil van de woning.....	5
13. Grondwerk.....	5
14. Riolering.....	5
15. Ontsluiting.....	5
16. Terreininventaris.....	5
17. Funderingen.....	6
18. Gevels, bouwmuren en binnenwanden.....	6
19. Vloeren.....	6
20. Daken.....	6
21. Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen.....	6
21.1 Kozijnen, ramen en deuren.....	6
21.2 Trappen en aftimmerwerk.....	6
21.3 Goten en hemelwaterafvoer.....	7
22. Vloer-, wand en plafondafwerking.....	7
22.1 Tegels.....	7
23. Keukeninrichting.....	7
24. Beglazing en schilderwerk.....	7
25. Sanitair.....	7
26. Installaties.....	8
26.1 Waterinstallatie.....	8
26.2 Elektrische installatie.....	8
26.3 Gasinstallatie.....	8
26.4 Verwarming.....	8
26.5 WTW-installatie.....	8
26.6 Installatietechnische energiebesparende maatregelen.....	9
27. Telecommunicatievoorzieningen.....	9
28. Schoonmaken met oplevering.....	9
Bijlage I - Kleur- en materiaalstaat.....	10
Bijlage II - Sanitair.....	11
Bijlage III - Verwarming met lage temperatuursysteem.....	12

## 1. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 5 grondgebonden woningen in het plan 'Broeckgouw' te Volendam.

Het totale plan bestaat uit 5 grondgebonden woningen en 32 appartementen.

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

## KOOPINFORMATIE

### 2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

- Op het moment dat u kiest voor de koop van deze woning, sluit u met de gemeente Edam-Volendam een koopovereenkomst voor de grond, en met HSB Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbreekbaar met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom van de grond en van de aanneemsom van de woning, terwijl de gemeente Edam-Volendam zich als Verkoper verplicht tot levering van de grond en HSB Bouw B.V. zich als Ondernemer verplicht tot de bouw van de woning.
- Nadat u bij uw makelaar kenbaar heeft gemaakt te willen kopen, zal uw makelaar alle persoonlijke en koopgerelateerde gegevens van u opnemen. Op basis van deze gegevens worden de overeenkomsten voor uw bouwnummer opgesteld. Hierna zult u door de makelaar worden uitgenodigd om de overeenkomsten te komen ondertekenen. De koopovereenkomst wordt getekend door de gemeente Edam-Volendam en de aannemingsovereenkomst wordt getekend door HSB Bouw B.V. De notaris krijgt hiervan het origineel. U ontvangt, evenals de makelaar, Verkoper, Ondernemer en Woningborg, een kopie van de ondertekende overeenkomsten retour. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.
- In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. 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 opschorting datum voor.

### 3. Verkoopprijs

- De verkoopprijs van de woning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de verkoopprijs zijn inbegrepen:
  - Grondkosten;
  - Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
  - Kosten van de architect en overige adviseurs;

- Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra, riolering en gas (excl. abonnement energieleverancier en verbruiksmeters);
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- 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:
  - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
  - Kosten voor de inrichting en aanleg van de tuin;
  - 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.

## ALGEMEEN

### 4. Projectgegevens

- Het plan 'Broeckgouw' te Volendam bestaat uit 5 grondgebonden woningen en 32 appartementen. De grondgebonden woningen en de appartementen zijn tegelijkertijd in verkoop gebracht en zullen tegelijkertijd worden gerealiseerd. Het project is ontwikkeld door de gemeente Edam-Volendam en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
- Op de grondgebonden woningen en de appartementen in dit project is de Garantie- en Waarborgregeling 2021 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).

### 5. Voorrang Woningborg bepalingen

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

### 6. Aanvullende voorwaarden en bepalingen

- Met het uitbrengen van deze technische omschrijving zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden vervallen. Aan eerdere documenten kunnen geen rechten worden ontleend. Met name wijzen wij op 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 verkoopdocumentatie afgebeelde keukeninrichting, tuin-inrichting, 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 en de nadere planuitwerking behoudt de Ondernemer HSB Bouw zich het recht voor om op of aan de woningen die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze geringe afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere- of meerdere kosten.
- De tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de op verkooptekeningen aangegeven informatie.
- Aan de (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven (optietekening/ optieblad) behoren niet tot de standaardlevering. De op de verkoop-optietekening afgebeelde opties zijn opgenomen in de koperskeuzelijst en kunnen nader overeengekomen worden.
- De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten, 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 ontvangen heeft.
- De plaatsen van hemelwaterafvoeren, schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen en cv- en ventilatieapparatuur alsmede afzuigventielen zijn bij benadering op de verkooptekeningen (plattegronden)

aangegeven, echter de exacte plaats en/ of positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Maatverschillen tussen tekeningen en werkelijkheid zijn derhalve mogelijk.

## 7. Wettelijke voorschriften

Voor het plan is in 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

## 8. Overige algemeen

- **Bouwplaat bezoek**  
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**  
Naast dat er woningen gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte (inrichting) aangelegd moeten worden. De oplevering van de openbare ruimte kan achterlopen op de bouwtijd van de woningen. In de aannemingsovereenkomst wordt het aantal werkbare werkdagen opgenomen waarna uw woning maximaal opgeleverd wordt.
  - **Opleveringsvolgorde**  
Het bouwplan maakt deel uit van een totaalproject, waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontleen 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 de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).
- ## 9. Enkele aandachtspunten van Woningborg
- **Meer- en minderwerk**  
Binnen het bouwplan is realisering van individuele woonwensen mogelijk. Deze wensen kunnen, mits aangegeven vóór de sluitingsdata en voor zover het werk het toelaat, worden gekozen uit de koperskeuzelijst. Zie hiervoor de koperskeuzelijst met toelichting.  
U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot uw koperskeuze kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garanti voorwaarden en het Bouwbesluit.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige 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.

- Oplevering  
Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de door u gesignaleerde onvolkomenheden of eventuele andere concrete afspraken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden.
- Onderhoud algemeen  
Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen 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 verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 10. Ruimtebenamingen

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                        Verbljfsruimte  
Woonkeuken/  
Keuken                            Verbljfsruimte  
Toilet                              Toiletruimte  
Slaapkamers                        Verbljfsruimte  
Badkamer                         Badruimte  
Berging                            Onbenoemde ruimte  
Kast                                Onbenoemde ruimte  
Overloop                          Verkeersruimte  
Onbenoemde ruimte    Onbenoemde ruimte  
Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verbljfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

### 11. Krijtstreepmethode

De grootte van de verbljfsruimten (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 verbljfsruimte. 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.

### 12. Peil van de woning

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

### 13. Grondwerk

- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
- De bodemafluiting in de kruipruimte (onder de begane grondvloer) van de woning bestaat uit opgespoten grond.
- In de tuinen wordt geen aarde aangebracht op de (door de gemeente) opgespoten grond.
- De grond waarop uw woning gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing en bewoning. Gezien de samenstelling van de grond ter plaatse is het niet uit te sluiten dat er echter bovengemiddelde zettingen in uw achtertuin of het openbaar gebied optreden.

### 14. Riolering

- De riolering betreft een zogenaamd gescheiden kunststof buizenstelsel aangesloten op de gemeentelijke riolering.
- De hemelwaterafvoer van de goten aan de woning worden aangesloten op het hemelwaterriool.
- Regenwater op eigen terrein (b.v. tuin) dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor zijn geen voorzieningen opgenomen.
- Het aansluitpunt in de keuken wordt afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
- Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

### 15. Ontsluiting

- De woningen worden rechtstreeks ontsloten vanaf de straat.
- De achtertuin wordt ontsloten vanuit de berging en de woning.

### 16. Terreininventaris

- De afscheiding tussen de tuinen aan de achterzijde zal worden aangegeven door perkoeppaaltjes op de hoekpunten.
- Deze erfafscheiding aan de zijkant bij de bouwnummers 1 en 5 bestaat (conform op tekening aangegeven) uit een gemetselde tuinmuur met gaasvulling.
- Vanaf de straat naar de entreeur worden staptetegels aangebracht van 40 x 60 cm. (e.e.a. conform tekening).
- Voor het betonnen bankje wordt een keibestrating aangebracht (e.e.a. conform tekening).



## 17. Funderingen

- Voor de woningen worden gewapende betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende betonnen funderingsbalken aangebracht.
- De ruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt geventileerd door middel van roosters in de gevels.
- Gezien het peil van de woning ten opzichte van het oppervlakte- en grondwaterpeil kan de ruimte beperkt van hoogte zijn en dient u er rekening mee te houden dat er voortdurend water in deze ruimte kan staan.

## 18. Gevels, bouwmuren en binnenwanden

- De gemetselde buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in baksteen c.q. betonsteen, in zogenaamd 'schoon metselwerk'.
- De gevels van de bergingen worden aan de voor- en zijkant uitgevoerd in metselwerk.
- De gevels van de bergingen aan de tuinkant worden voorzien van rabatdelen.
- In de spouw van de buitengevels van de woning wordt isolatie van minerale wol aangebracht zodanig, dat de gevel een warmteweerstand (Rc) van minimaal 4,5 m<sup>2</sup>K/W heeft.
- De buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de spouwventilatie en/of afwatering.
- In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.
- Aan de voorgevel wordt een betonnen bankje aangebracht (e.e.a. conform tekening).
- De woning scheidende wanden tussen de woningen worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen.
- De binnenspouwbladen, behoudens de binnenspouwbladen van de bergingen, worden in kalkzandsteen uitgevoerd.
- De bergingen worden uitgevoerd als HSB wand waarvoor het buitenspouwblad wordt geplaatst c.q. waarop de rabatdelen worden aangebracht.
- De bergingen zijn ongeïsoleerd.
- De woningscheidende wand tussen de bergingen wordt uitgevoerd als HSB wand met aan beide kanten een beplating.
- De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden en zijn 10 cm. dik.

## 19. Vloeren

- De begane grondvloer van de woning is uitgevoerd als prefab systeemvloer voorzien van isolatie zodat de vloer een gemiddelde warmteweerstand (Rc) van minimaal 3,5 m<sup>2</sup>K/W heeft.
- Verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton op een geprefabriceerde bekistingsplaatvloer.

## 20. Daken

- De hellende dakconstructie van de woningen bestaan uit geïsoleerde prefab dakelementen en zijn afgedekt met keramische pannen. Het dak heeft een gemiddelde warmteweerstand (Rc) van 6,0 m<sup>2</sup>K/W.
- Deze dakelementen worden aan de binnenkant voorzien van constructieve knieschotten.
- Achter deze knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.
- De knieschotten worden niet nader afgewerkt.
- De zijwangen van de dakkapellen worden geïsoleerd uitgevoerd met een gemiddelde warmteweerstand van 4,5 m<sup>2</sup>K/W en afgewerkt met multiplex beplating.
- De daken van de dakkapellen worden voorzien van een bitumen dakbedekking met een aluminium daklijst.
- Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst t.b.v. de Luchtwarmtepomp, de WTW-installatie en de beluchting van de riolering.

## 21. Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

### 21.1 Kozijnen, ramen en deuren

- Buitengevelkozijnen en ramen worden in kunststof uitgevoerd.
- In de geveltekeningen zijn de te openen ramen aangeduid met diagonaalstrepen.
- De entreedeuren van de woningen zijn houten glasdeuren.
- De achterdeur naar de tuin en de bergingsdeur is van kunststof.
- De deurkrukken, deurschilden, raambomen, uitzetters en briefplaat worden uitgevoerd in geëloxeerd aluminium.
- Alle ramen en deuren van de woning en de berging worden voorzien van hang- en sluitwerk en gelijksluitende cilindersloten (alleen de deuren).
- Conform NEN 5087 worden bereikbare ramen en deuren voorzien van hang- en sluitwerk met inbraakwerendheidsklasse 2.
- Onder de raamkozijnen in de gevels worden aan de binnenzijde, bij kozijnen die niet tot op de vloer doorlopen, (m.u.v. het gevelkozijn van de dakkapel) kunststeen vensterbanken aangebracht.
- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen zonder bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte opdek deuren worden aangebracht.
- Waar op tekening is aangegeven worden deuren in geluidwerende uitvoering (-20dB) toegepast.
- De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij bezetslot. De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag en nachtslot. De meterkast krijgt een kastslot. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.
- De deur van de meterkast zal worden voorzien van ventilatieroosters en kan niet worden aangepast.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

### 21.2 Trappen en aftimmerwerk

- De trappen en de traphekken worden in vurenhout uitgevoerd.
- De trap op de begane grond wordt uitgevoerd met stootborden (gesloten trap). Onder deze trap komt een trapkast.
- De trap op de verdieping wordt uitgevoerd als een open trap zonder stootborden.

- De trappen worden (daar waar op tekening aangegeven) voorzien van afgetimmerde lepe hoek(en) waarachter installatieleidingen worden weggewerkt.
- Langs de trappen wordt op de wand of aan het traphek een ronde houten leuning aangebracht.
- De trapgaten worden afgetimmerd met stroken plaatmateriaal en afgeschilderd.

### 21.3 Goten en hemelwaterafvoer

- De goten worden uitgevoerd als kunststof bakgoot.
- Langs de gevels van de woningen worden, daar waar op de tekening weergegeven, PVC hemelwaterafvoeren aangebracht.

## 22. Vloer-, wand en plafondbewerking

- De betonvloeren van de woning worden voorzien van een afwerklaag, met uitzondering van de badkamer en het toilet waar de vloer wordt afgewerkt met vloertegels.
- De meterkast wordt niet voorzien van een dekvloer.
- De meterkast wordt geïsoleerd conform de voorschriften van het nutsbedrijf.
- In de badkamer en de toiletruimte worden vloertegels aangebracht.
- De wanden in de toiletruimte worden rondom tot 1,50 m. van wandtegels voorzien (zie voor soort en afmeting tegel hoofdstuk 22.1).
- De wanden in de badkamer worden rondom tot plafond van wandtegels voorzien (zie voor soort en afmeting tegel hoofdstuk 22.1).
- Boven het tegelwerk worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk.
- De overige wanden in de woning worden behang klaar (oppervlak uitgevoerd als reparatie- of filmwerk geschikt voor dikker behang, sierpleister en dergelijke) afgewerkt, met uitzondering van de meterkast, de trapkast en de technische ruimte.
- Er wordt geen behang aangebracht.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.
- De betonnen plafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast. V-naden aan de onderzijde van verdiepingsvloeren worden niet opgevuld.
- De schuine dakplaten op de 2<sup>e</sup> verdieping zijn onafgewerkt.

### 22.1 Tegels

- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
  - *Vloertegels*
  - Toiletruimte, vloertegels afmeting ca. 15 x 15 cm, kleur wit.
  - Badruimte, vloertegels afmeting ca. 15 x 15 cm, kleur wit.
  - Ter plaatse van de douchehoek (ca. 90 x 90 cm) worden de tegels een tegeldikte verdiept aangebracht met licht afschot naar het doucheputje geformeerd met vloertegels afmeting 15 x 15 cm, kleur wit.
  - De vloertegels worden grijs gevoegd.
  - *Wandtegels*
  - Toiletruimte, wandtegels afmeting ca. 15 x 30 cm, kleur glans wit.
  - Badruimte, wandtegels afmeting ca. 15 x 30 cm, kleur glans wit.
- De wandtegels worden wit gevoegd.

## 23. Keukeninrichting

- In de woning wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd.
- De op verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de installatievoorzieningen.
- De installatie-aansluitpunten (elektra, water en riolering) worden op standaard plaatsen aangebracht en zijn indicatief aangegeven. Na ondertekening van uw aannemingsovereenkomst ontvangt u tijdig de zogenaamde nul tekeningen t.b.v. keukenopstelling, op deze tekening zullen de exacte posities van de installaties worden aangegeven.
- U heeft door middel van de kopers keuzelijst de mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Er zijn echter wel bepaalde voorwaarden verbonden aan de wijze van informatieverstrekking.
- Verzoeken voor eventuele installatie aanpassingen ten behoeve van de na oplevering te plaatsen keuken, dienen te worden opgesteld conform het protocol installatie-aanpassingen keukeninrichting van HSB Bouw. Het voornoemde 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 ventilatie in het betonnen plafond is niet mogelijk.

## 24. Beglazing en schilderwerk

- In gevelkozijnen, ramen en buitendeuren van de woning wordt HR++ isolatieglas aangebracht.
- Buitenschilderwerk, daar waar van toepassing, wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
- De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren zijn in dezelfde kleuren als buiten.
- Aftimmeringen in de woning worden met een water gedragen dekkend systeem afgewerkt met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.
- Van de trappen worden alleen de in het zicht komende delen van de bomen, de traphekken en de trapgataftimmeringen geschilderd met een water gedragen verf. De treden en/of stootborden van de trappen en de onderzijde van de gesloten trap in de kast op de begane grond zijn alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverf laag.
- De houten leuning van de trap worden transparant gelakt.
- In het zicht komende koperen waterleidingen in badkamer en toiletruimte worden geschilderd.

## 25. Sanitair

- Het sanitair bestaat per woning uit:
  - Toiletruimte:
    - keramisch wandcloset met inbouwreservoir;
    - keramisch fontein;
    - verchromde fonteinkraan;
    - witte kunststof sifon met vloerbuis.
  - Badkamer:
    - keramisch wandcloset met inbouwreservoir;

- keramische wastafel;
- verchroomde wastafelmengkraan;
- doucheput met RVS deksel 15 x 15 cm;
- verchroomde douche thermostaatkraan met handdouche, kunststofslang en glijstang.

#### Technische ruimte:

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

## 26. 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 koop-/aanneemsum inbegrepen.

### 26.1 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd.
- Tappunten op de koud waterleiding: in de keuken, wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, toilet(ten) en de fonteinkraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding die worden aangelegd vanaf de warmtepomp boiler: naar de wastafelmengkraan en de douchemengkraan.
- De wateraansluitpunten in de keuken worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
- Het bovengenoemde warmwatersysteem heeft een tapcapaciteit conform de specificaties van Woningborg.

### 26.2 Elektrische installatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het net nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd. Het benodigd vermogen wordt bepaald door de installateur.
- Uitvoering volgens het centraaldozensysteem.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en op de tweede verdieping worden de schakelaars op ca. 105 cm boven de vloer en 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.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos voor de koelkast op ca. 5 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een dubbele wandcontactdoos voor een afzuigkap op ca. 225 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een elektrische kookplaat op ca. 5 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.
- In de technische ruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht voor een wasmachine.
- In de meterkast zal een dubbele wandcontactdoos worden aangebracht (opbouw).
- In de meterkast, de trapkast en op de 2<sup>e</sup> verdieping ter plaatse van de installatieopstelling wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.

- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op 185 cm hoogte boven de wastafel aangebracht.
- De buitengevellichtpunten worden op ca. 220 cm hoogte aangebracht.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bedruknop, huisbel/zoemer en een transformator in de meterkast.
- De woning wordt overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit voorzien van rookmelders. De rookmelders worden op het lichtnet aangesloten en zijn voorzien van batterijen, zodat deze ook werken wanneer het lichtnet is uitgevallen. Indien een rookmelder op tweede verdieping tegen de kap wordt aangebracht, wordt deze uitgevoerd als opbouwleiding.

### 26.3 Gasinstallatie

- De woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

### 26.4 Verwarming

- De woning wordt voorzien van een luchtwarmtepomp ten behoeve van de verwarming en een warmtepomp boiler voor warm tapwater in de badkamer en keuken.
- Bij gelijktijdige verwarming en gesloten deuren en ramen van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:
 

- Verblijfsruimten (keuken, woonkamer en slaapkamers)	22°C
- Verkeersruimten (entree, hal)	18°C
- Badruimte (badkamer)	22°C
- Toilet(ten)	onverwarmd
- Technische ruimte	onverwarmd
- Onbenoemde ruimte	onverwarmd
- Berging	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 temperatuurregeling geschiedt door een thermostaat in de woonkamer.
- Indien de (vloerverwarmings)verdeler is aangebracht in de gang of een verblijfsruimte wordt deze voorzien van een omkasting.
- 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.

### 26.5 WTW-installatie

- De woning wordt geventileerd door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) met een aanzuig- en afvoerkanal. De ventilatie unit is opgesteld in de technische ruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping van de woning.
- In de toevoer van verse lucht wordt voorzien door één of meerdere inblaaspunten per verblijfsruimte.
- In de keuken, badkamer, toiletruimte en ter plaatse van de opstelplek voor de wasmachine worden één of meer afzuigpunten aangebracht.
- De inblaas- en afzuigpunten zijn indicatief op tekening aangegeven. Aantallen en posities zullen door de installateur worden bepaald.



- De afgezogen lucht wordt door middel van een centraal afvoerkanaal afgeblazen. Het is niet toegestaan om apparaten zoals een afzuigkap en wasdroger op dit systeem aan te sluiten omdat dit kan leiden tot vervuiling, onbalans en stankoverlast. In de keuken dient daarom een zogenaamde recirculatie afzuigkap te worden toegepast. De recirculatie afzuigkap dient te zijn voorzien van een goed en schoon recirculatie filter, welke kookluchtjes zoveel mogelijk kan neutraliseren. De droger dient een condens droger of een warmtepompdroger van het ventilatiesysteem te zijn.
- De bediening is middels een standen schakelaar, gemonteerd in de keuken.
- Het is niet mogelijk om ventilatiepunten te verplaatsen.
- Kanalen en leidingwerk in de technische ruimte zijn als opbouw uitgevoerd en zullen enige ruimte in beslag nemen.
- De ruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.

#### 26.6 Installatietechnische energiebesparende maatregelen

- Om de bouwbesluit norm te halen betreffende de energiezuinigheid van de woning zijn op installatiegebied de volgende aanvullende maatregelen getroffen:
  - PV panelen op het dak

#### 27. Telecommunicatievoorzieningen

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

#### 28. Schoonmaken met oplevering

- 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. De bij de woning behorende tuin wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## Bijlage I - Kleur- en materiaalstaat

### Exterieur (conform geveltekeningen)

#### Onderdeel

Metselwerk begane grond  
 Metselwerk 1<sup>ste</sup> verdieping  
 Metselwerk staand  
 Metselwerk berging  
 Dakbedekking  
 Kozijnen  
 Raam- en deuren  
 Voordeur  
 Goten  
 HWA  
 Waterslagen

#### Materiaal

Baksteen  
 Baksteen  
 Baksteen  
 Baksteen  
 Keramisch  
 Kunststof  
 Kunststof  
 Houten glasdeur  
 Kunststof  
 PVC  
 Aluminium

#### Kleur

Oranje/rood  
 Oranje/rood  
 Oranje/rood  
 Wit  
 Antraciet  
 Wit  
 Wit  
 Bruin  
 Wit  
 Grijs  
 Grijs

#### Berging

Straatgevel  
 Tuingevel  
 Kozijn  
 Deur  
 Daktrim

Baksteen  
 Hout  
 Kunststof  
 Kunststof  
 Aluminium

Wit  
 Wit  
 Wit  
 Wit  
 Naturel

### Interieur woningen

#### Onderdeel

Plafonds (conform hoofdstuk 22)  
 Aftimmering kozijnen  
 Binnen kozijnen  
 Binnendeuren  
 Vensterbanken  
 Schakelmateriaal elektra  
 MV-ventielen  
 Wandtegels  
 Voegwerk wandtegels  
 Vloertegels  
 Voegwerk vloertegels

#### Materiaal

Structuurspuitwerk  
 Hout  
 Metaal  
 Plaatmateriaal  
 Marmerscomposiet  
 Kunststof  
 Metaal

#### Kleur

Wit  
 Wit  
 Wit  
 Wit  
 Bianco C  
 Alpine wit  
 Wit  
 Wit  
 Wit  
 Wit  
 Antraciet

## Bijlage II - Sanitair

Sanitair:

Toilet



Wastafel



Fontein



Kranen:

Wastafelkraan



Fonteinkraan



Douchekraan



Douchecombinatie



## 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 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 m<sup>2</sup>K/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 te veel 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.