

CONCEPT

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan

4 Beneden/Boven woningen te Volendam
Broeckgouw Cluster 6

Realisatie

HSB Bouw B.V.

Volendam, 27 mei 2021



Inhoud

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

A. KOOPINFORMATIE

1. Inleiding

- Voor u ligt de technische omschrijving van de 4 beneden/boven woningen in het plan "Broeckgouw Cluster 6" te Volendam
Het totale plan bestaat uit 24 appartementen met inpandige fietsenberging, 7 grondgebonden woningen en 4 beneden/boven woningen.
In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel uitgelegd hoe uw appartementengebouw en uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement (appartementsrecht) en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

2. Koop- en aannemingsovereenkomst

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

3. Verkoopprijs

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

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

4. Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

- #### 4.1 Appartementsrechten
- De 4 beneden/bovenwoningen vormen samen 1 appartementengebouw.
 - Het appartementengebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Een appartementsrecht ontstaat door een bij de notaris te passeren akte van (onder)splitsing in appartementsrechten. Het appartementsrecht kent twee elementen: enerzijds geeft het recht op het uitsluitend gebruik van een appartement in het project, anderzijds is de eigenaar van een appartementsrecht gerechtigd tot een bepaald onverdeeld aandeel in het gebruik van de grond (erfpacht), waarop het project wordt gerealiseerd en het gebouw zelf. U bent dus eigenaar van het appartement en tevens eigenaar voor een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw.
- #### 4.2 Akte van splitsing in appartementsrechten
- Een akte van (onder)splitsing is een bij de notaris te passeren akte, waarbij een bepaald gebouw met de daarbij behorende grond wordt opgedeeld in verschillende appartementsrechten. Hierdoor zijn de appartementen als zelfstandige eenheid te verkopen en over te dragen aan de kopers. De akte kent drie hoofdelementen:
 1. Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke gedeelten:
In de akte wordt een omschrijving gegeven van alle afzonderlijke appartementen binnen het gebouw en welke gedeelten binnen het gebouw zijn aan te merken als 'gemeenschappelijk' voor alle eigenaren van de appartementen in het gebouw.
 2. Het reglement van (onder)splitsing:
Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormen de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners van een appartementengebouw, met aan de ene kant rechten voor iedere bewoner en aan de andere kant de verplichtingen voor iedere bewoner.
In dit reglement wordt eveneens vastgesteld wie voor welke gedeelten gerechtigd is in de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere bewoner in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw door middel van de te betalen servicekosten (beheer en onderhoud).
Daarnaast kent het reglement een opsomming van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waartoe alle

bewoners voor in de akte aangegeven gedeelten gerechtigd zullen zijn.

3. De Vereniging van Eigenaren (VvE):

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

B. ALGEMEEN

5. Projectgegevens

Het plan 'Broeckgouw Cluster 6' te Volendam bestaat uit 24 appartementen met inpandige fietsenberging, 7 grondgebonden woningen en 4 beneden/boven woningen. De appartementen met inpandige bergingen, de grondgebonden woningen en de boven/benden woningen 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 appartementen met inpandige bergingen en de grondgebonden woningen is de Garantie- en Waarborgregeling 2020 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W-01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).

6. Voorrang Woningborg bepalingen

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

7. Aanvullende voorwaarden en bepalingen

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

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

8. Wettelijke voorschriften

- Voor het plan is in 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw appartement zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit (2012).
- Het gebouw heeft een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van maximaal 0,4. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen.

9. Overige algemeen

- **Bouwplaatsbezoek**
U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de 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 B.V. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden door derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
- **Kijkdagen**
Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventuele inmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d., zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Alleen op deze dagen is het bouwterrein voor kopers – op eigen risico – toegankelijk. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.
- **Bouwtijd/ oplevering**
Het bouwplan maakt deel uit van een totaalproject, welke mogelijk in verschillende fasen zal worden gerealiseerd. Naast dat er appartementengebouw(en) gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte (inrichting) aangelegd moeten worden. Bij een zodanig omvangrijk project kan natuurlijk niet alles tegelijk klaar zijn en logischerwijs loopt de oplevering van de openbare ruimte achter op de bouwtijd van de woningen. Het spreekt voor zich dat op dit moment nog geen harde opleveringsdata te geven zijn. U zult op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.
- **Opleveringsvolgorde**
Het bouwplan maakt deel uit van een totaalproject, waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.
- **Verzekeringen**
De door HSB Bouw B.V. afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat uw appartement vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).

10. Enkele aandachtspunten van Woningborg

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

C. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

I. ALGEMEEN

11. Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)

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

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

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

12. Krijtstreepmethode

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

13. Peil van het woongebouw

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

14. Grondwerk

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

15. Bestrating

- Het openbaar gebied buiten de kavelgrens wordt door de gemeente Edam Volendam aangelegd en is geen onderdeel van deze aannemingsovereenkomst.

16. Terreininventaris

- Alles wat binnen de kavelgrens valt is onderdeel van deze aannemingsovereenkomst.

II. DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW

17. Funderingen

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

18. Dragende wanden/binnenwanden/buitengevels

18.1 Dragende wanden

- De buitengevels van de begane grond worden samengesteld uit baksteen c.q. breuksteen strippen op E-board met een dragende kalkzandsteen wand.
- De buitengevels van de 1^{ste} verdieping worden samengesteld uit baksteen c.q. breuksteen strippen op E-board met een dragende Hout Skelet Bouw (HSB) wand.
- Waar nodig worden de openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

18.2 Binnenwanden

- De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden omschreven in het hoofdstuk privégedeelten.

18.3 Buitengevel van metselwerk

- De buitengevels van het gebouw worden voorzien van steenstrips (e.e.a. conform tekening).
- Voor de kleuren wordt verwezen naar de kleurenstaat.

18.4 Overige constructiedelen

- Conform opgave van de constructeur en leveranciers worden de benodigde dilataties en/of krimpvoegen aangebracht en worden er de benodigde ankers,

beugels, mantelbuizen, sparingen, open stootvoegen, roosters, e.d. opgenomen. Afhankelijk van de detaillering kunnen sommige constructieonderdelen in het zicht blijven.

19. Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als prefab systeemvloer.
- De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in gewapend beton op een geprefabriceerde bekistingsplaatvloer.

20. Hekwerken

- De balkons van de bovenwoningen worden voorzien van metalen, in kleur gecoate hekwerken.

21. Daken

- Het dak wordt uitgevoerd met een houten balklaag
- Het dak wordt geïsoleerd en afgewerkt met dakbedekking.
- De dakranden worden afgedekt met een aluminium daktrim.
- Op het bovenste dak worden PV-panelen geplaatst.

22. Isolatie

- Voor spouwmuren geldt een Rc van 4,5 m²K/W.
- De begane grondvloer heeft een Rc waarde van 3,5 m²K/W.
- Het dak heeft een gemiddelde Rc van 6,0 m²K/W.
- Woning scheidende wanden naar algemene ruimten worden waar nodig geïsoleerd.
- De buitenschil: begane grondvloer, buitengevels en daken zijn voorzien van een isolatiepakket.

23. Kozijnen, timmerwerken

- De hoogwaardig isolerende gevel- en raamkozijnen zijn van hout met binnen dezelfde kleur als buiten.
- Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting.
- Onder de buitengevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht.
- De aftimmerlatten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout of plaatmateriaal.
- Het deurkozijn van de entree naar de centrale trap naar de bovenwoningen wordt uitgevoerd in hout, in het kozijn wordt een houten buitendeur opgenomen.
- Het kozijn van de woningtoegangsdeur is van hout.
- De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als vlakke gesloten deuren.

24. Hang- en sluitwerk

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

25. Beglazing

- De gevelkozijnen worden voorzien van isolerend glas.
- Alle beglazing van het woongebouw voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen".

- Conform de regelgeving zal waar nodig de beglazing uitgevoerd worden als geluidreducerende en/of brandvertragende beglazing.
- Bij toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid, zonwering en/of brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.
- In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende dubbellaagse beglazing (HR++glas) met een ZTA waarde van 0,6.

26. Schilderwerk

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

III. TOEGANG

27. Toegang Gebouw

- Alle algemene toegangsdeuren zijn voorzien van zelfsluitende deuren.
- Bij de entree voor de centrale trap naar de bovenwoningen wordt een belinstallatie aangebracht waarbij de entree van de woning door middel van een elektrische sluitplaat ontgrendeld kan worden.

28. Trappen

- De centrale trap voor de toegang van de bovenwoningen wordt in hout uitgevoerd.

29. Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt niet voorzien van een lift.

30. Bergingen

- De benedenwoningen hebben de berging in de woning.
- De berging van de bovenwoningen bevindt zich op de begane grond (e.e.a. conform tekening).

IV. OVERIGE INSTALLATIES EN VENTILATIE

31. Riolering

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

32. Goten en hemelwaterafvoeren

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

33. Ventilatievoorzieningen

- Het trappenhuis van de centrale trap voor de bovenwoningen wordt natuurlijk geventileerd.

34. Elektra-installatie

De woningen worden volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het net van de nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd. Het benodigd vermogen wordt bepaald door de installateur.

35. Waterleidinginstallatie

- De hoofdwaterring is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

36. Gasleidingen

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

V. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

37. Afwerking

Onderstaand volgt de omschrijving van de centrale trap naar de bovenwoningen.

37.1 Vloerafwerking

- De voorruimte van de centrale trap naar de bovenwoningen is voorzien van een inloopmat. Het bordes bovenaan de centrale trap naar de bovenwoningen wordt voorzien vinyl.

37.2 Wandafwerking

- De wanden van de centrale trap naar de bovenwoningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen en voorzien van structuur spuitwerk.

37.3 Plafondafwerking

- De plafonds van de centrale trap wordt voorzien van wit (akoestisch) structuur spuitwerk.

37.4 Postkasten/bellentableau

- Ter plaatse van de entree van de centrale trap voor de bovenwoningen worden postkasten en een beltableau aangebracht.

VI. PRIVE-GEDEELTEN

38. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

38.1 Binnenwanden:

- De dragende binnenwanden van de bovenwoningen worden uitgevoerd in hout skelet bouw.
- De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, dik ca.70 mm of ca. 100 mm, zoals op tekening aangegeven en waar geluidstechnisch noodzakelijk in zwaardere uitvoering.

38.2 Binnenkozijnen en binnendeuren:

- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen met bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte opdek deuren worden aangebracht.
- De meterkast is een prefab spaanplaatkast met bijbehorend kozijn en deur.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in geëloxeerd aluminium.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

38.3 Aftimmerwerk

- In de 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 Omschrijving plafondafwerking:

- De V-naden van de betonnen plafonds van de benedenwoningen worden niet dichtgezet.
- De balklagen van de plafonds van de bovenwoningen worden aan de onderkant uitgevoerd met een gipsplaat waarvan de naden in het zicht blijven.
- Alle plafonds worden voorzien van structuur spuitwerk.

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 wanden zijn gedicht met gipsmortel, waardoor wanden mogelijk niet egaal van kleur zijn. De wanden zijn geschikt om te behangen. Afhankelijk van de behangkeuze kunnen er bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn.

39.3 Omschrijving tegels in de badkamer:

Vloertegels:

- Afmeting ca. 15 x 15 cm, kleur antraciet.
- Ter plaatse van de douchehoek (ca. 90 x 90 cm) worden de tegels met aan 1 zijde een dorpel aangebracht met licht afschot naar het doucheputje geformeerd met vloertegels afmeting 15 x 15 cm;
- De vloertegels worden grijs gevoegd.

Wandtegels:

- Afmeting ca. 15 x 20 cm, kleur glans wit.
- De wandtegels worden wit gevoegd.
- De wandtegels worden tot plafonhoogte aangebracht.

39.4 Omschrijving vloerafwerking:

De betonvloer van de bovenwoning wordt voorzien van een zogenaamde zwevende dekvloer, bestaande uit een geluidsisolerende isolatielaag en een dekvloer.

39.5 Aandachtspunten vloerbedekking in relatie tot zwevende dekvloeren:

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

Door het aanbrengen van twee verend opgelegde constructies op elkaar kan de geluidisolatie namelijk verslechteren.

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

vloerafwerkingen om de vochtigheidsgraad van uw appartement vast te stellen.

- Ook de vloerverwarming is van belang bij de keuze van de vloerbedekking. Zie hiervoor de bijlage "vloerverwarming met lage temperatuursysteem".

40. Overige voorzieningen

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

41. Keukeninrichting

- De keuken wordt voorzien van:
 - een keukenblokje met een spoelbak en een keukenmengkraan.
 - een bovenkastje.
- De standaard opstelling van de keuken en de bijbehorende water- en elektrische installaties staan indicatief op de verkooptekeningen.
- Voor de definitieve standaard opstelling en posities van de water- en elektrische installaties zijn de nul-tekeningen van de keukenshowroom maatgevend.
- U heeft door middel van de kopers keuzelijst de mogelijkheid de keuken te laten vervallen. Verzoeken, bij het laten vervallen van de keuken, voor eventuele installatie aanpassingen ten behoeve van een na de 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.
- Indien u de basis de keuken besteld bij de door ons geselecteerde keukenleverancier wordt deze voor de oplevering geplaatst en valt deze onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Indien u afwijkt van de basiskeuken of als u uw keuken besteld bij een andere keukenleverancier dan de door ons geselecteerde keukenleverancier kan uw keuken pas na oplevering geplaatst worden en is deze uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Het verplaatsen van de mechanische ventilatie in het plafond is niet mogelijk.

42. Binnenschilderwerk/-beglazing

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

43. Sanitair

- Het sanitair bestaat per woning uit:
 - Badkamer:
 - keramisch wandcloset met inbouwreservoir;
 - keramische wastafel;
 - witte kunststof sifon met vloerbuis.
 - verchromde wastafelmengkraan;
 - verchromde douche thermostaatkraan met handdouche, kunststofslang en glijstang;
 - doucheput met RVS deksel 15 x 15 cm;
 - Technische ruimte:

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

44. Installaties

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

44.1 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd.
- Tappunten op de koud waterleiding: in de keuken, wastafelmengkraan, douchemengkraan en de wasmachinekraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden vanaf de warmtepomp boiler naar de wastafelmengkraan, de douchemengkraan en de keukenkraan aangelegd.
- De combiwarmtepomp levert circa 240 liter gemengd water van 38° C wanneer de boiler volledig verwarmd is. Hiermee is er circa 34 minuten douchewater (verbruik 7 liter per uur) beschikbaar. Het opnieuw op temperatuur brengen van een leeg boilervat duurt zonder elektrische bijverwarming circa 6 uur. Naarmate de buitentemperatuur onder de 8°C komt kan deze laadtijd oplopen. Doordat de boiler wordt bijgevuld met koudwater kan het voorkomen dat de warmwatertemperatuur bij gelijke instelling van de kraan daalt.
- Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten kan mogelijk niet worden voldaan aan de door Woningborg gestelde eisen, dit is derhalve uitgesloten van de woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Naarmate er meer warm tapwater gebruikt wordt zal de installatie meer elektriciteit verbruiken.
- Het boilervat zal middels elektrische bijverwarming periodiek boven de 60°C worden verwarmd om legionellagroei te voorkomen.
- 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.

44.2 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, de keuken, de overloop en de slaapkamer(s) 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. 10 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos voor een afzuigkap op ca. 225 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een perilex wandcontactdoos op een aparte groep voor een elektrische kookplaat op ca. 10 cm boven de vloer aangebracht.

- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos aan gebracht t.b.v. een vaatwasmachine op circa 10 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.
- In de meterkast zal een dubbele wandcontactdoos worden aangebracht (opbouw).
- In de berging wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op 180 cm hoogte boven de wastafel aangebracht.
- De buitengevellichtpunten worden op ca. 220 cm hoogte aangebracht.
- De benedenwoningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukknop, huisbel/zoemer en een transformator in de meterkast.
- De bovenwoningen worden voorzien van een videfoon installatie.
- 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.

44.3 Gasinstallatie

Het appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

44.4 Verwarming

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

- Verblifruimten	22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)	
- Verkeersruimten	18°C
(entree, hal)	
- Badruimte (badkamer)	22°C
- 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 45°C en retour van circa 35°C.
- De temperatuurregeling geschiedt door thermostaten in de woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer.
- Indien de (vloerverwarmings)verdeler is aangebracht in de gang of een verblifruimte wordt deze voorzien van een omkasting.
- De berekening van het vermogen 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.

44.5 MV-installatie

- In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van een centraal ventilatiesysteem (M.V.) middels een natuurlijke toevoer van lucht via gevelroosters en mechanische afvoer van lucht middels een ventilatie warmtepomp.

- In de keuken, badkamer/toilet en nabij de opstelplaats van de wasmachine wordt een afzuigpunt aangebracht, aangesloten op de M.V.-unit. Deze afzuigpunten zijn zowel qua aantal als positie indicatief op tekening aangegeven.
- Aansluiten van afzuigkappen op dit systeem kan leiden tot vervuiling en stankoverlast.
- Conform Woningborg kan om deze reden enkel een recirculatie afzuigkap in de keuken worden toegepast.
- Ventilatiepunten voor de M.V.-unit kunnen niet worden verplaatst.

44.6 Installatietechnische energiebesparende maatregelen
Om de bouwbesluit norm te halen betreffende de energiezuinigheid van de woning zijn op installatiegebied de volgende aanvullende maatregelen getroffen:

- PV panelen op het dak

45. 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 een onbedraad aansluitpunt 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 voor oplevering aan te vragen bij de desbetreffende instanties.

46. Schoonmaken en oplevering

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

47. Wijzigingen tijdens de bouw

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

D. BIJLAGEN

Bijlage I - Kleur- en materiaalstaat

Exterieur (conform geveltekeningen)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen strippen	Oranje/Rood
Metselwerk	Breuksteen strippen	Noors wit
Dakbedekking bovenste dak	Bitumen of EPDM	Zwart
Kozijnen in oranje/rood metselwerk	Hardhout	Grijs
Kozijnen in noors wit metselwerk	Hardhout	Wit
Ramen	Hardhout	Wit
Deuren	Hardhout	Grijs
Voordeuren woningen	Hout	Grijs
HWA	PVC	Grijs
Waterslagen bij grijzen kozijnen	Aluminium	Grijs
Waterslagen bij witte kozijnen	Aluminium	Wit
Ventilatioeroosters	Aluminium	Naturel
Voordeuren bij entree bovenwoningen	Hout	Naturel

Interieur woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafonds (conform hoofdstuk 22)	Structuurspuitwerk	Wit
Aftimmering kozijnen	Hout	Wit
Binnen kozijnen (excl. meterkastdeur)	Metaal	Wit
Binnendeuren	Plaatmateriaal	Wit
Vensterbanken	Marmer composiet	Bianco C
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit
MV-ventielen	Metaal	Wit
Wandtegels		Wit
Voegwerk wandtegels		Wit
Vloertegels		Antraciet
Voegwerk vloertegels		Grijs

Bijlage II - Sanitair

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



Toilet



Wastafel

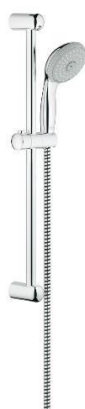
Kranen: **Grohe kranen**



Wastafelkraan:
Eurostyle Cosmopolitan



Douchekraan:
Grohe Grohtherm-800



Douchecombinatie:
Grohe handdouche, slang en glijstang

Bijlage III - Verwarming met lage temperatuursysteem

LT-afgiftesysteem

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

De toepassing van vloerverwarming betekent echter dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de (cementdek) vloer te warm zal worden en schade het gevolg kan zijn. Als vloerbedekking zijn keramische plavuizen of natuursteen tegels zeer geschikt. Deze hebben een lage zogenaamde warmteweerstand (nemen warmte snel op). In de handel zijn echter ook tapijten, parket, grindvloeren of andere vloerbedekkingen geschikt voor vloerverwarming. Laat u goed informeren of u inderdaad de juiste bedekking 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.

