

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan: 44 appartementen Anna's Hof
te Hilversum

Realisatie: HSB Bouw B.V. Volendam,

Datum: 1 maart 2022



1.	Bouwnummermatrix.....	3
2.	Inleiding.....	4
3.	Koop-/ en aannemingsovereenkomst.....	4
4.	Verkoopprijs.....	4
5.	Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE).....	4
6.	Projectgegevens.....	5
7.	Voorrang Woningborg bepalingen.....	5
8.	Aanvullende voorwaarden en bepalingen.....	5
9.	Ontwerp stallinggarage.....	6
10.	Wettelijke voorschriften.....	6
11.	Overige algemeen.....	6
12.	Enkele aandachtspunten van Woningborg.....	6
13.	Ruimtebenamingen (privégedeelten).....	6
14.	Krijtstreepmethode.....	7
15.	Peil van het woongebouw.....	7
16.	Grondwerk.....	7
17.	Bestrating en terreininventaris.....	7
18.	Beplanting.....	7
I	De constructie van het woongebouw.....	7
19.	Funderingen.....	7
20.	Dragende wanden / binnenwanden.....	7
21.	Gevel en buitenplafonds.....	8
22.	Vloeren.....	8
23.	Hekwerken.....	8
24.	Dakbedekking.....	8
25.	Isolatie.....	8
26.	Kozijnen en deuren.....	9
27.	Beglazing.....	9
28.	Schilderwerk.....	9
II.	Toegang en ontsluiting.....	9
29.	Gebouw.....	9
30.	Stallinggarage.....	9
31.	Trappen.....	9
32.	Liftinstallatie.....	9
III.	Overige installaties en ventilatie.....	10
33.	Riolering.....	10
34.	Goten en hemelwaterafvoeren.....	10
35.	Ventilatievoorzieningen.....	10
36.	Elektra-installatie.....	10
37.	Waterleidinginstallatie.....	10
38.	Gasleidingen.....	11
39.	WKO installatie.....	11
40.	Brandmeldinstallatie (BMI).....	11
41.	Droge blusleidingen.....	11
IV.	Gemeenschappelijke gedeelten.....	11
42.	Afwerking gemeenschappelijke gedeelten.....	11
V.	Privégedeelten.....	11
43.	Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen.....	11
44.	Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	12
45.	Overige voorzieningen.....	13
46.	Ventilatievoorzieningen.....	13
47.	Keukeninrichting.....	13
48.	Binnenschilderwerk.....	13
49.	Sanitair.....	13
50.	Elektra-, en wateraansluitpunten.....	14
51.	Telecommunicatievoorzieningen.....	15
52.	Schoonmaken en oplevering.....	15
53.	Wijzigingen tijdens de bouw.....	15
54.	Bijlage 1 – Kleur- en materialenstaat.....	16
55.	Sanitairlijst.....	19
56.	Bijlage - Verwarming met lage temperatuursysteem.....	21

1. Bouwnummermatrix

Bouwnummer	Type	Verdieping	Berging	Stallingplaats
1	A	1e verdieping	1	P62
2	B	1e verdieping	2	P61
3	C	1e verdieping	3	P100
4	C	1e verdieping	4	P101
5	D	1e verdieping	5	P49
6	E	1e verdieping	6	P81 + P82
7	F	1e verdieping	7	P85 + P86
8	G	1e verdieping	8	P87
9	H	1e verdieping	9	P96
10	I	1e verdieping	10	P97
11	J	1e verdieping	11	P89
12	K	1e verdieping	12	P104
13	A	2e verdieping	13	P63
14	B	2e verdieping	14	P60
15	C	2e verdieping	15	P68 + P69
16	C	2e verdieping	16	P70 + P71
17	D	2e verdieping	17	P72
18	E	2e verdieping	18	P73 + P74
19	F	2e verdieping	19	P98 + P99
20	G	2e verdieping	20	P52
21	H	2e verdieping	21	P51
22	I	2e verdieping	22	P50
23	L	2e verdieping	23	P90
24	M	2e verdieping	24	P93
25	N	2e verdieping	25	P94
26	A	3e verdieping	26	P59
27	B	3e verdieping	27	P64
28	C	3e verdieping	28	P57 + P58
29	C	3e verdieping	29	P66 + P67
30	D	3e verdieping	30	P65
31	O	3e verdieping	31	P53 + P54
32	P	3e verdieping	32	P83 + P84
33	Q	3e verdieping	33	P47 + P48
34	R	3e verdieping	34	P105 + P106
35	M	3e verdieping	35	P91
36	N	3e verdieping	36	P95
37	S	4e verdieping	37	P55 + P56
38	T	4e verdieping	38	P75 + P76
39	C	4e verdieping	39	P102 + P103
40	U	4e verdieping	40	P77 + P78
41	V	4e verdieping	41	P79 + P80
42	W	4e verdieping	42	P45 + P46
43	M	4e verdieping	43	P92
44	N	4e verdieping	44	P88

2. Inleiding

- Voor u ligt de technische omschrijving van de 44 appartementen "Anna's Hof" te Hilversum. In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe het appartementengebouw en uw woning wordt samengesteld 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 woning, sluit u met BPD Ontwikkeling B.V. een koopovereenkomst voor het (de) appartementsrecht(en). U sluit met HSB Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van het gebouw. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom, terwijl BPD Ontwikkeling B.V. zich als Verkoper verplicht tot levering van het (de) appartementsrecht(en) en HSB Bouw B.V. zich verplicht tot de bouw van het gebouw.
- Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de originele koopovereenkomst door naar de notaris. 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.

4. Verkoopprijs

- De verkoopprijs van de woning 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:
 - Stallingplaats(en) in de stallinggarage;
 - Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
 - Keukenbudget (zie hst 46);
 - Kosten van de architect en overige adviseurs;
 - Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
 - Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering (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:
 - Kosten voor eventueel meerwerk / koperskeuzes;
 - Kosten voor de inrichting van privé buitenruimten;
 - Entreegeld/ abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (cai);
 - Installaties (bijvoorbeeld een router) voor de telefoon en cai;
 - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
 - Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
 - Renteverlies tijdens de bouw.

5. Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaren (VvE)

5.1 Appartementsrechten

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

5.2 Akte van splitsing in appartementsrechten

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

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 vormt 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 enkele maanden voor oplevering 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 splitsingstekening. Op deze tekening is het gehele gebouw uitgetekend en zijn met doorlopende nummers (de appartementsindexnummers) 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:
- 44 appartementen op de 1^e t/m de 4^e verdieping;
 - 44 bergingen en diverse techniekruimten op de begane grond;
 - Een stallinggarage voor 62 auto-stallingplaatsen op de begane grond;
 - Een gezamenlijke binnentuin op de 1^e verdieping;
 - Het project is ontwikkeld door BPD Ontwikkeling B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
 - Voor het woongebouw is de Garantie- en waarborgregeling 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, 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 sfeerplattegronden op de website, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De op de impressies en sfeerplattegronden afgebeelde keukeninrichting, terras- of balkoninrichting, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair, armaturen 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.
 - NB: wij willen u er tevens op wijzen dat door derden afvalcontainers zullen worden aangebracht. De concept opstelplaats van deze containers is op tekening aangegeven. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, 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 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 posities van hemelwaterafvoeren, schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen, toevoer- en afzuigventielen en installatiezone 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. Ontwerp stallinggarage
- De stallinggarage is ontworpen volgens de eisen die gelden voor een stallinggarage. Een stallinggarage heeft tot doel het stallen van personenauto's en/of motoren door uitsluitend vaste gebruikers van de voorziening, met een toegewezen stallingplaats (parkeerplaats).
 - Ten behoeve van de ventilatie voor de stallinggarage zijn vlakken met Braziliaans metselwerk in de gevels opgenomen. Door de openingen in het metselwerk kan in beperkte mate regenwater in de stallinggarage terechtkomen. Ook kan regenwater via inrijdende voertuigen meegevoerd worden. Bij natte weersomstandigheden kan dit tot beperkte plasvorming leiden.
10. Wettelijke voorschriften
- Voor het plan is in 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning 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.
11. Overige algemeen
- **Bouwplaatsbezoek**
U dient er rekening mee te 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. Het is dan ook, 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 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. U wordt hiervan op de hoogte gesteld.
 - **Bouwtijd/ oplevering**
U zal op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering. De openbare ruimte wordt aangelegd door de gemeente. De oplevering hiervan kan achter lopen op de bouwtijd van de woningen.
 - **Opleveringsvolgorde**
Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt daarom geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.
 - **Verzekeringen**
De door HSB Bouw afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat uw woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).
12. 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 privégedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventueel door u gewenste meerwerkopties. 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 het privégedeelte, eventueel vooraf gegaan door de voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes.
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 door de VVE, 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
13. Ruimtebenamingen (privégedeelten)
- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door de 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 |
| Gang | Verkeersruimte |
| Meterkast | Meterruimte |
| Woonkamer | Verblijfsruimte |
| Keuken | Verblijfsruimte |
| Toilet | Toiletruimte |
| Slaapkamer | Verblijfsruimte |
| Badkamer | Badruimte |
| Berging | Onbenoemde ruimte |
| Inloopkast | Onbenoemde ruimte |
| Technische ruimte | Onbenoemde ruimte |
| Bijkeuken | 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.

Door de bovenliggende galerijen bij bnr. 4,7,9,16,19,21 en 32 wordt in één kamer aan de galerijzijde te weinig daglicht verkregen om de kamer als verblijfsruimte aan te mogen merken. De betreffende kamer is derhalve als onbenoemde ruimte aangegeven. Voor wat betreft de verwarming, ventilatie en elektra zal deze kamer als verblijfsruimte (slaapkamer) worden uitgevoerd.

In deze technische omschrijving wordt gesproken over binnengevels en buitengevels. Met binnengevels worden de gevels aan de binnentuin/galerij bedoeld. Met buitengevels worden de gevels aan de buitenzijde van het gebouw (straatzijde) bedoeld.

14. Krijtstreepmethode

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) wordt onder andere bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Indien de daglichttoetreding beperkt is, mag een gedeelte van de ruimte niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Men dient dit deel dan te beschouwen als 'onbenoemde ruimte'. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd. Indien gewenst kunnen wij u hierover nader informeren.

15. Peil van het woongebouw

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

16. Grondwerk

- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
- Aan noord- en zuidzijde van het gebouw worden infiltratievoorzieningen in de grond opgenomen waarmee het opgevangen hemelwater van het gebouw in het omliggende terrein geïnfiltreerd wordt.

17. Bestrating en terreininventaris

- Bij het entreegebied wordt straatwerk aangebracht van betontegels 60 x 60 cm kleur antraciet.
- Aan de noordzijde van het gebouw ter plaatse van de toegangen tot de bergingenclusters en noodtrappenhuis wordt straatwerk aangebracht van betontegels 30 x 30 cm kleur antraciet.
- De stallinggarage wordt voorzien van rode betonstraatstenen. Ter plaatse van de inrit wordt de rijbaan doorgezet tot aan de kavelgrens.
- De stallingplaatsen zijn aangeduid met witte straatstenen en worden voorzien van varkensruggen en het nummer van de stallingsplaats.
- Op het dak van de stallinggarage zal een binnentuin met groenzones en looppaden worden aangebracht.
- De zitbanken in het midden van de binnentuin zijn voor algemeen gebruik.
- Voor bnr 12 is aan de binnentuin een privéterras opgenomen welke wordt voorzien van betontegels 50 x 50 cm kleur antraciet.
- De dakterrassen op de 3^e en 4^e verdieping worden voorzien van betontegels 50 x 50 cm kleur antraciet, welke op afschot liggen.

18. Beplanting

- De groenzones in het eigen buitenterrein worden voorzien van gras, lage beplanting en enkele struiken en bomen. Langs de kavelgrenzen rondom het gebouw worden hagen van 80 cm hoog geplant. Aan de noord- en oostzijde van het gebouw wordt een boom geplant.
- De binnentuin wordt voorzien van groenzones met diverse beplanting en enkele bomen.
- Met uitzondering van het privéterras van bnr 12 is de binnentuin eigendom van de gezamenlijke VVE. In de (concept) akte van levering en/of het nog nader vast te stellen huishoudelijk reglement kunnen aanvullende voorwaarden met betrekking tot invulling, onderhoud, instandhouding en dergelijke worden bepaald.

I De constructie van het woongebouw

19. Funderingen

- De fundering van het appartementengebouw bestaat uit een raster van gewapend betonnen funderingsbalken en poeren. E.e.a. conform het advies van de constructeur.

20. Dragende wanden / binnenwanden

20.1 Dragende wanden

- Voor de diverse constructieonderdelen, worden de volgende materialen toegepast:
- De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in beton. Dragende scheidingswanden zijn van beton en kalkzandsteen.
 - De liftschacht zal worden uitgevoerd in beton in combinatie met kalkzandsteen.
 - Ten behoeve van de constructieve opvang van de betonvloeren zijn ter plaatse van wandopeningen betonbalken of stalen liggers opgenomen in het plafond. De betonbalken onder het plafond zijn 16 à 25 cm hoog en zijn op tekening gestippeld aangegeven.
 - Conform opgave van de constructeur en leveranciers worden er de benodigde ankers, beugels, mantelbuizen, sparingen, open stootvoegen, roosters, e.d. opgenomen. Afhankelijk van de detaillering zullen sommige constructieonderdelen in het zicht blijven.

20.2 Niet dragende binnenwanden

- De wanden van de bergingen in de bergingenclusters worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, welke onafgewerkt blijven.
- De binnenspouwbladen op de verdiepingen worden uitgevoerd als samengesteld geïsoleerde houtskeletbouw-elementen. De binnenzijde van de elementen zijn afgewerkt met een gips(vezel of karton)beplating.
- Ter plaatse van de gemeenschappelijke verkeersruimten (corridors, liften en trappenhuizen) grenzend aan de appartementen worden conform tekening geïsoleerde voorzetwanden geplaatst, welke voorzien zijn van gipskartonbeplating.
- De geïsoleerde voorzetwanden in de stallinggarage, grenzend aan de trappenhuizen zijn voorzien van gipsvezelbeplating. Het onderste deel van deze voorzetwanden wordt uitgevoerd als niet nader afgewerkte geïsoleerde kantplank.
- De niet-dragende woningscheidende wanden tussen appartementen onderling worden uitgevoerd als geïsoleerd dubbel systeemwand. Deze wanden worden aan de binnenzijde van de woning afgewerkt met gipskartonbeplating.
- De niet-dragende binnenwanden in de woningen worden omschreven het hoofdstuk privégedeelten.

21. Gevel en buitenplafonds

21.1 Gevel van metselwerk

- De gevel van het gebouw is gemetseld. De buitengevel wordt in wildverband gemetseld en de binnengevel in halfsteensverband.
- Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de afwatering. In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze gevel dilataties worden niet nader afgewerkt.
- De ventilatieopeningen van de stallinggarage worden uitgevoerd in Braziliaans metselwerk.

21.2 Gevel en plafond overig

- Het kader om de hoedentree, uitgevoerd als inspringende gevel en buitenplafond, is voorzien van kunststeen of prefab beton beplating.
- Het plafond van de balkons op de 4^e verdieping aan de westgevel zijn in geschilderd plaatmateriaal uitgevoerd.

21.3 Luifel

- Boven de galerij van de 4^e verdieping wordt een luifel aangebracht welke is opgebouwd uit een staalconstructie. De voorzijde is voorzien van een metalen U profiel. De onderzijde wordt voorzien van geschilderd plaatmateriaal. De bovenzijde is afgewerkt met dakbedekking.

22. Vloeren

- De begane grondvloer van de entreehal, trappenhuisen, bergingenclusters en techniek ruimten worden uitgevoerd als gevulde betonvloer.
- De verdiepingvloeren, dakvloer en de vloer van de daktuin worden uitgevoerd in gewapend beton op een geprefabriceerde bekistingsplaatvloer.
- Boven de kolommen in de stallinggarage is de onderzijde van de 1^e verdiepingvloer voorzien van betonbalken.
- De balkons, galerijen en loopbrug worden uitgevoerd als een prefab betonplaat met antislip profilering. Ter plaatse van de deuropening wordt de goot in de betonplaat voorzien van rolstoelribbels. Bij het gebruik van de uitkragende balkons kan een lichte beweging worden waargenomen. Deze beweging valt binnen de normen die voor dergelijke constructies geldt.
- De galerijplaten worden opgevangen door middel van prefab betonnen consoles.
- De loopbrug wordt gedragen met een staalconstructie.
- De belasting van alle buitenruimten zoals de balkons en (dak-) terrassen van de appartementen (personen, plantenbakken, sneeuwbelasting, etc.) bedraagt maximaal 250 kg/m² (kilogram per vierkante meter).

23. Hekwerken

- De balkons en de verbredingen van de galerijen worden voorzien van een metalen plaathekwerk welke voor de betonrand langs loopt. De metaalplaat is voorzien van ronde perforaties van verschillende diameters. Bij de balkons is aan de bovenzijde van het hekwerk een handregel aangebracht.
- Langs de galerijen en de loopbrug wordt een lamellenhekwerk toegepast welke voor de betonrand langs loopt. Ook langs de dakrand van de daktuin komt een lamellenhek.
- Bij de dakterrassen op de 3^e en 4^e verdieping wordt een transparant glashekwerk met een metalen boven- en onderregel geplaatst.

- De dakterrassen worden onderling gescheiden door een privacyscherm van ca. 180 cm hoog, opgebouwd uit een metalen frame met niet-transparante beglazing.
- De frans balkons zijn voorzien van een transparant glas hekwerk met een metalen boven- en onderregel.
- De betontrappen en vloerranden in trappenhuis 1 en 2 en langs de vide in de entreehal zijn voorzien van lamellenhekken.
- De metalen onder- en bovenregel van de hekwerken met glasvulling, de lamellenhekken en de balusters zijn afgewerkt in kleur.
- De op tekening aangegeven balusterverdeling is indicatief. De definitieve verdeling wordt door de leverancier bepaald.

24. Dakbedekking

- De vloer van de binnentuin boven de stallinggarage wordt uitgevoerd in een dakbedekkingssysteem waarop de tuinrichting wordt aangebracht. Zie tevens hoofdstuk 17 en 18.
- De dakvloer van het woongebouw wordt geïsoleerd en afgewerkt met dakbedekking. De opbouw van de liftschachten wordt volledig in de dakbedekking meegenomen. Als ballast voor de dakbedekking wordt waar nodig grind in combinatie met betegels toegepast.
- De dakranden van de buitengevels worden afgedekt met een betonnen muurafdekker. De dakranden van de binnengevels zijn voorzien van een aluminium daktrim.
- De dakterrassen worden geïsoleerd met een afschotisolatie en afgewerkt met een dakbedekking waarop betegels worden aangebracht (Zie hoofdstuk 17). Ten behoeve van onderhoud wordt op het bovendak een aanlijnvoorziening en een pad van betonnen (stap)tegels aangebracht.

25. Isolatie

- Voor spouwmuuren geldt een Rc van 4,5 m²K/W.
- De begane grondvloer onder de entreehal, trappenhuisen en hydrofooruimte heeft een Rc waarde van 3,5 m²K/W.
- Voor het bovendak en terrasdaken op de 3^e en 4^e verdieping geldt een gemiddelde Rc van 6,0 m²K/W.
- Voor de onderzijde van de dakvloer boven de balkons op de 4^e verdieping aan de westgevel geldt een Rc van 6,0 m²K/W.
- Het buitenplafond bij de hoedentree wordt uitgevoerd in een geïsoleerd plafond met een Rc van 6,0 m²K/W. In de entreehal aan de onderzijde van de 2^e verdieping, grenzend aan het bovenliggende appartement, met een Rc van 2,5 m²K/W.
- Het plafond in de stallinggarage grenzend aan de bovenliggende appartementen wordt uitgevoerd als een geïsoleerd plafond met een Rc van 4,5 m²K/W en de betonbalken aldaar met een Rc van 2,5 m²K/W. Als koudebrug onderbreking wordt het geïsoleerde plafond tot ca 70cm buiten de binnengevellijn doorgeïsoleerd met een Rc van 2,5 m²K/W.
- Onder de binnentuin is de vloer ongeïsoleerd, met uitzondering van de koudebrug onderbreking.
- Voor de wanden op de begane grond in de entreehal en trappenhuisen geldt een Rc van 4,5 m²K/W.
- Voor de wanden op de verdiepingen van trappenhuis 1 en het noodtrappenhuis geldt een Rc van 2,5 m²K/W en resp. 2,2 m²K/W.

26. Kozijnen en deuren
- De hoofdentree-pui wordt uitgevoerd als vliesgevel en heeft een glasdeur met aluminium frame.
 - De overige gevelkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in hardhout. Deze kozijnen zijn voorzien van een samengestelde vlakke deur met een verticale glasstrook.
 - De gevelkozijnen op de verdiepingen zijn van kunststof, met uitzondering van de deurkozijnen aan de daktuin en galerij.
 - De deurkozijnen aan de daktuin en galerij zijn hardhouten kozijnen. De woningentreekozijnen aldaar zijn voorzien van een samengestelde vlakke deur met een verticale glasstrook. De toegangskozijnen tot de trappenhuisen aldaar zijn voorzien van een hardhouten stapeldorpeldeur met glasopening en zijn zelfsluitend uitgevoerd.
 - De inbandige woningentreekozijnen zijn van hardhout en voorzien van samengestelde houten vlakke dichte deuren met spion.
 - Binnenkozijnen van de gemeenschappelijke verkeersruimten, trappenhuisen, bergingen en algemene kasten worden in hardhout uitgevoerd.
 - De inbandige deuren naar de trappenhuisen en bergingencluster worden uitgevoerd als stapeldorpeldeur met een glasopening en zijn zelfsluitend uitgevoerd.
 - De kastdeuren in de algemene ruimten zijn samengestelde dichte deuren.
 - De draairichting van de bewegende delen (draai of draaikiep) zijn op de plattegrond- en geveltekeningen aangegeven.
 - Gevelkozijnen welke aansluiten op maaiveld of op balkons worden uitgevoerd met een kunststof onderdorpel.
 - Onder de inbandige woningentreedoors en de brandwerende deuren in de algemene ruimten wordt een kunststeen dorpel toegepast.
 - De hoofdentree-pui wordt uitgevoerd met een hardstenen onderdorpel.
 - Onder kunststof gevelkozijnen boven metselwerk worden aluminium waterslagen aangebracht.
 - 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 deuren en kozijnen brandwerend uitgevoerd.
 - Bij de deuren en kozijnen die toegang geven tot de dakterrassen dient rekening te worden gehouden met een opstap van ca 25 cm. Bij de toegang naar de prefab betonnen balkons zal een afstap zijn.
27. Beglazing
- De gevelkozijnen worden voorzien van isolerend glas type HR++.
 - In de binnengevels aan de oostzijde van het gebouw zijn kozijnen opgenomen met een hoge borstwering. Indien dit kozijn in de badkamer of technische ruimte zit wordt matte beglazing toegepast.
 - Het gevelkozijn van trappenhuis 2 op de 4^e verdieping, grenzend aan het dakterras van bnr 40 wordt voorzien van vast glas met matte beglazing.
 - Alle beglazing van het woongebouw voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen". Conform de regelgeving zal waar nodig de beglazing
- uitgevoerd worden als geluidreducerende en/of brandvertragende beglazing.
- Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid, zonwering en/of brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.
28. Schilderwerk
- Het schilderwerk van de houten gevelkozijnen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
 - Het schilderwerk van de houten binnenkozijnen en houten aftimmeringen worden uitgevoerd in een dekkend systeem.
 - Houtenkozijnen en deuren worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgeschilderd als de kleur aan de buitenzijde.
 - 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 en ontsluiting
29. Gebouw
- Alle algemene toegangsdeuren zijn voorzien van zelfsluitende deuren.
 - Bij de hoofdentree wordt een videofooninstallatie aangebracht waarbij de hoofdentreedoors vanuit de woning door middel van een elektrische sluitplaat ontgrendeld kan worden.
30. Stallinggarage
- Aan de Pi Schefferstraat komt een gecombineerde in- en uitrit van de stallinggarage zoals aangegeven op de situatietekening. De stallinggarage is afgesloten door middel van een speedgate welke met een individuele afstandsbediening wordt bediend (2 stuks per appartement).
 - Er kan 1 auto gelijktijdig in- of uitrijden. Om het verkeer te regelen wordt aan de in- en uitrij-zijde van de garage een stoplichtinstallatie aangebracht.
 - Boven de inrit wordt een hoogtbalk aangebracht. De doorrijhoogte van de stallinggarage is 2,1 meter.
 - De stallinggarage is vanuit veiligheidseisen opgedeeld in 2 brandcompartimenten. Bij brand worden de compartimenten gescheiden door een automatisch brandscherm welke is gekoppeld met de brandmeldinstallatie.
31. Trappen
- Voor de ontsluiting van de verdiepingen worden in trappenhuis 1 en 2 prefab betontrappen en bordessen toegepast en zullen metalen leuning en lamellenhekwerken worden aangebracht.
 - Het noodtrappenhuis wordt voorzien van een stalen spiltrap met spijlenhek en leuning. De geheel is thermische verzinkt en niet nader afgewerkt.
32. Liftinstallatie
- In trappenhuis 1 en 2 wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht. Op de begane grond en de verdiepingen worden stopplaatsen 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 installaties en ventilatie

33. Riolering

- Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast waarbij conform de gemeentelijke eisen het hemelwaterriool gescheiden van het vuilwaterriool wordt aangelegd. Het vuilwaterriool 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.
- Ontstoppingsmogelijkheden en eventuele ontlastputten van de riolering zijn buiten de fundering opgenomen.

34. Goten en hemelwaterafvoeren

- De platte daken worden aangesloten op de kunststof hemelwaterafvoeren (hwa) welke langs de binnengevels (galerijzijde) lopen. Samen met de hwa's van de binnentuin worden deze aan het plafond van de stallinggarage verzameld. Langs de wanden van de stallinggarage worden deze via de fundering tot onder maaiveld gebracht en lozen op de infiltratievoorziening.
- Aan de noord- en zuidzijde van het gebouw worden, buiten de fundering op eigen terrein, infiltratievoorzieningen in de grond opgenomen waarmee het opgevangen hemelwater van het gebouw in het omliggende terrein gefiltreerd wordt.
- De kunststof hwa's van de balkons aan de westgevel komen in de hoek van het balkon en worden aan het plafond van de stallinggarage op de overige hwa installatie aangesloten.
- De hemelwaterafvoeren van de dakterrassen van de 4^e verdieping worden achter het gevelmetselwerk in de spouw gebracht. Onder aan de dakterrasgevel van de 3^e verdieping worden de hemelwaterafvoeren door het metselwerk naar buiten gebracht en lozen op de dakterrassen van de 3^e verdieping.
- De hemelwaterafvoeren van de dakterrassen op de 3^e verdieping en van de balkons worden achter het gevelmetselwerk in de spouw opgenomen. Onder maaiveld worden deze aangesloten op de overige hwa installatie.
- In de dakranden en in de vloer van de binnentuin worden noodoverstorten opgenomen.

35. Ventilatievoorzieningen

- De trappenhuisen, corridors en bergingenclusters worden natuurlijk geventileerd middels roosters in de gevel of boven kozijnen en middels brandwerende overstroomroosters. Overstroomroosters bevinden zich tussen de bergingsgangen de stallinggarage en tussen de berging van bnr 8 en de stallinggarage. Roosters mogen niet afgedekt worden. In het dak van de trappenhuisen en liftschachten wordt een ventilatiedoorvoer opgenomen.
- De stallinggarage wordt natuurlijk geventileerd door de gevelvlakken met half open metselwerk (Braziliaans metselwerk) en via de speedgate.
- De kalkzandsteen vellingblokken in de bergingenclusters worden los gehouden van het plafond ten behoeve van ventilatie.
- Bovenaan de leidingschachten worden op de daken dakdoorvoeren of schoorstenen geplaatst. Voor de ventilatietoever worden op de daken kanalen aangebracht die tot boven de dakrand worden aangebracht om daar verse lucht aan te zuigen.

36. Elektra-installatie

- Het gebouw wordt aangesloten op het elektra net. Voor de algemene voorzieningen wordt een centrale invoering gemaakt.
- Vanuit de flatkasten (in de hoofdentreehal en in de hydrofooruimte) wordt een verdeling gemaakt naar de meterkast in de woning. Aan het plafond van de stallinggarage zijn hiervoor kabelgoten aangebracht.

Algemene ruimten:

- De algemene elektrische voorzieningen worden gevoed vanuit de centrale voorzieningen kast (CVZ-kast) welke in één van de bergingenclusters is opgenomen. Vanuit deze 1^e- CVZ kast wordt tevens de 2^e- CVZ kast gevoed welke op de begane grond in trappenhuis 2 is opgesteld. Vanuit beide CVZ kasten worden de volgende onderdelen aangesloten:
- De algemene buitenverlichting aan de binnengevels en in de binnentuin, geschakeld door middel van schemerschakelaar. Indien het donker wordt gaan de armaturen branden;
- De algemene verlichting in de entreehal, trappenhuisen en corridors. De verlichting in de trappenhuisen en entreehal brandt continue. De verlichting in de corridors is altijd aan en brand standaard op halve sterkte. Bewegingsmelders brengen de verlichting in de corridors op volle sterkte.
- Verlichtingsarmaturen ten behoeve van (nood-) verlichting;
- Wandcontactdozen in de gemeenschappelijke verkeersruimten ten behoeve van gebouwbeheer (schoonmaak).
- De verlichting van de bergingsgangen op bewegingsmelders.
- De installaties in de hydrofooruimte op de begane grond.
- De liftinstallaties en overige algemene technische installaties.
- Vanuit één van de CVZ kasten wordt een loze leiding naar het dak aangelegd. Hierdoor is het voor de VVE in de toekomst mogelijk om PV panelen op het dak te plaatsten ten gunste van de algemene voorzieningen.

Stallinggarage:

- Voor de elektrische voorziening van de stallinggarage is een 3^e- CVZ-kast in de stallinggarage opgenomen welke is gelegen nabij de speedgate. De 3^e- CVZ kast wordt gevoed vanuit de 1^e- CVZ kast.
- De verlichting in de stallinggarage is altijd aan en brand standaard op halve sterkte. Bewegingsmelders brengen de verlichting in de stallinggarage op volle sterkte.
- De brandmeldinstallatie is aangesloten op de 3^e- CVZ kast.
- Vanaf de kavelgrens wordt een ledige mantelbuis aangebracht tot in de 3^e- CVZ kast. Om elektrische laadpunten voor auto's in de toekomst mogelijk te maken kan hiermee door de VVE eenvoudig een elektra-grootverbruik aansluiting verzorgd worden. Behalve deze ledige mantelbuis zijn voor eventuele toekomstige elektrische laadpunten geen voorzieningen opgenomen.

37. Waterleidinginstallatie

- Het gebouw wordt aangesloten op het waterleidingnet. De watervoeding wordt tot in de hydrofooruimte aangebracht inclusief watermeter. Hier wordt de hydrofoorinstallatie aangesloten op de watermeter.
- De hydrofoorinstallatie dient door de VVE onderhouden te worden.

- De privégedeelten worden door middel van een individuele watermeter aangesloten op de hydrofoorinstallatie.
- In de hydrofooruimte wordt een uitstortgootsteen aangebracht ten behoeve van gebouwbeheer (schoonmaak). De uitstortgootsteen wordt aangesloten op de koud wateraansluiting. Een elektrische close-up boiler zorgt hier voor warmwater.
- Voor tuinonderhoud wordt aan de binnentuin nabij het noodtrappenhuis een buitenkraan met sleutel panaangebracht. Ook aan de noordgevel ter hoogte van de hydrofooruimte wordt een buitenkraan met sleutel aangebracht.

38. Gasleidingen

Het gebouw wordt niet aangesloten op het gasnet.

39. WKO installatie

- Ten behoeve van verwarming, beperkte koeling en warmtapwater in de woningen wordt het gebouw voorzien van collectieve bronnen met bodemlussen welke op eigen terrein, onder en/of rondom het gebouw, worden aangebracht en onderling gekoppeld. Vanuit de bodemlussen lopen leidingen langs wanden en/of kolommen via het plafond van de stallinggarage naar de schachten. De individuele combi-warmtepomp in ieder appartement wordt hierop aangesloten.
- De stijgleidingen langs kolommen en/of wanden in de stallinggarage worden omkokerd en voorzien van een afneembaar inspectieluik. De posities van de stijgleidingen zijn door de installateur nader te bepalen.

40. Brandmeldinstallatie (BMI)

- De stallinggarage wordt voorzien van een brandmeldinstallatie (BMI) met ontruimingsalarminstallatie. Het betreft een luid alarm (slow-whoop) installatie.
- Het brandscherm in de stallinggarage (zie hoofdstuk 30) is gekoppeld en wordt aangestuurd door de BMI.

41. Droge blusleidingen

De beide brandcompartimenten in de stallinggarage worden voorzien van een droge blusleiding (DBL). Deze DBL stelt de brandweer in staat om vanaf de straat direct bluswater in de stallinggarage te brengen. In de noordgevel nabij de toegang tot de middelste bergingencluster is voor de brandweer een rode gevelkast opgenomen met daarin de DBL buiten aansluiting. Via de bergingen aldaar loopt de DBL naar de stallinggarage. De binnen aansluitpunten bevinden zich in de stallinggarage naast de toegang tot trappenhuis 1 en naast de toegang tot het noodtrappenhuis.

IV. Gemeenschappelijke gedeelten

42. Afwerking gemeenschappelijke gedeelten

42.1 Vloerafwerking

- Entreehal, begane grond trappenhuis 1 en 2 en liftvloer: Vloerteegelwerk, afmeting 60 x 60 cm
T.p.v. entreepui: schoonloopmat.
- Trappenhuis 1 en 2 op de verdiepingen en corridors: Tapijt. Prefab beton trappen en bordessen zijn zonder nadere afwerking
- Noodtrappenhuis begane grond: Gevlinderde betonvloer
- Bergingenclusters, hydrofooruimte en algemene berging: Gevlinderde betonvloer
- Stallinggarage: Zie hst 17.

42.2 Wandafwerking

- Entreehal, trappenhuis 1 en 2 en corridors: Structuur spuitwerk.
- Noodtrappenhuis: Structuur spuitwerk.
- Bergingenclusters, hydrofoor- en algemene berging Kalkzandsteen vellingblokken, niet nader afgewerkt. Betonwanden in bergingsgangen wit afgewerkt.
- Stallinggarage: Betonwanden: gesausd. Prefab betonkolommen: niet nader afgewerkt. Kalkzandsteen vellingblokken: niet nader afgewerkt. Geïsoleerde voorzetwanden: wit afgewerkt Geïsoleerde kantplank: niet nader afgewerkt

42.3 Plafondafwerking

- Entreehal Strak akoestisch plafond, onder de 2^e verd vloer in geïsoleerde uitvoering.
- Trappenhuis 1 en 2 en corridors: Strak akoestisch plafond. Onderzijde van betontrappen en bordessen zijn niet nader afgewerkt.
- Noodtrappenhuis (alleen plafond op 4^e verd) Akoestisch plafond, kleur wit.
- Stallinggarage, bergingenclusters, hydrofooruimte en algemene berging: Onder de woningen, geïsoleerd plafond, kleur wit. Onder de daktuin is de onderzijde van de betonvloer wit afgewerkt. V-naden aan de onderzijde van verdiepingsvloeren worden niet opgevuld.

Leidingwerk in de stallinggarage, bergingenclusters en hydrofooruimte blijft in het zicht en wordt niet nader afgewerkt

42.4 Postkasten / bellentableau

- In de pui van de hoofdentree wordt een postkast opgenomen. Links naast de entreepui wordt een digitaal bellentableau en een videofooninstallatie opgenomen.

42.5 Naambordjes en huisnummering

- Naast de woningentreekozijnen en op de bergingsdeuren in de bergingenclusters wordt een kunststof huisnummerbordje aangebracht.
- Op kasten e.d. van de algemene ruimten worden kunststof naambordjes aangebracht
- In trappenhuis 1 en 2 wordt op iedere verdieping een kunststof verwijsbord aangebracht met daarop de aanduiding van de betreffende etage en huisnummers. In het noodtrappenhuis komt op iedere verdieping een bordje met het nummer van de etage.
- In de liften wordt een rvs verwijsbordje aangebracht met de etages en huisnummers.

V. Privégedeelten

43. Materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

43.1 Binnenwanden:

- Dragende wanden zijn van beton. Waar de gang van de woning de betonwand doorbreekt wordt om constructieve doeleinden een betonbalk opgenomen. De betonbalken onder het plafond zijn 16 cm à 25 cm hoog en zijn op tekening gestippeld aangegeven.
- Niet-dragende woningscheidende wanden zijn van metal stud, aan de woningzijde afgewerkt met een gipskartonbeplating.
- De niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand van 70mm cellenbeton.

- Het wandgedeelte boven binnenkozijnen met dubbele deuren of deur met zijlicht wordt uitgevoerd als systeemwand.
- Wanden tussen verblijfsruimten onderling en achter dubbele wastafels worden in 100mm cellenbeton uitgevoerd. Indien de dubbele wastafel via de koperskeuze wordt verplaatst naar een andere wand zal alleen de wand achter de dubbele wastafel 100mm dik worden uitgevoerd.
- Wanden tussen de technische ruimte en een verblijfsruimte worden uitgevoerd in ca. 100mm kalkzandsteen.

43.2 Binnenkozijnen en binnendeuren

- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte houten kozijnen zonder bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte stompe deuren worden aangebracht.
- Enkele appartementen zijn voorzien van een kozijn met dubbele deuren naar de woon- of slaapkamer. Deze dubbele deuren zijn uitgevoerd met een glasstrook.
- Bij enkele appartementen is het kozijn naar de woonkamer voorzien van een glasstrook naast de deur.
- Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in rvs.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

43.3 Aftimmerwerk

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

44. Vloer-, wand- en plafondafwerking

44.1 Plafondafwerking

- 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.
- Daar waar een staalconstructie in het plafond (vloer) is opgenomen is deze constructie voorzien van een brandwerende aftimmering welke is mee gespoten met het structuurspuitwerk van het plafond. De aftimmering zal mogelijk zichtbaar zijn en iets onder het betonplafond uitsteken.

44.2 Wandafwerking van niet-betegelde wanden

- De wanden van de woning 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 af te werken. Afhankelijk van de behangkeuze kunnen er bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn.
- De wandgedeelten boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.
- Indien zich achter het wandcloset in de toiletruimte een plateau bevindt, wordt deze aan de bovenzijde voorzien van een kunststeen afdekplaat.

44.3 Wandtegels

- Toiletruimte, wandtegels tot ca. 1,50 meter + vloer afmeting ca. 15 x 30 cm (liggend verwerkt)
- Badkamer, wandtegels tot aan het plafond, afmeting ca. 15 x 30 cm (liggend verwerkt).
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

44.4 Vloerafwerking

- In de appartementen worden de betonnen vloeren in de hele woning voorzien van een zwevende dekvloer,

bestaande uit een geluidsisolerende isolatielaag en een dekvloer.

- In de badkamer wordt de dekvloer in zandcement uitgevoerd.

44.5 Vloertegels

- Toiletruimte en badruimte vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt onder het douchescherm een antraciet kunststeen dorpel aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek wordt in het tegelwerk licht afschot naar de draingoot geformeerd.

44.6 Gebouwdilatatie

- Om constructieve redenen is het gebouw gedilateerd over de volledige hoogte. Deze dilatatie loopt door de woonkamer van bnr 32 en door de gang van bnr 41. Aan de wanden en het plafond van deze bouwnummers zal de dilatatie afgetimmerd worden. In de dekvloer is een dilatatieprofiel opgenomen. In de vloerafwerking die u na oplevering aanbrengt dient de dilatatie doorgezet te worden.

44.7 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.
- Bij laminaatvloeren mag ter voorkoming van beschadiging van de onderzijde van het laminaat een dun karton zoals stukloper worden aangebracht tussen de dekvloer en het laminaat. Verder mag bij toepassing van een harde vloerafwerking de vloerafwerking het opgaande werk (wanden e.d.) niet raken. De vloerafwerking dient minstens 10 mm vrijgehouden te worden van het opgaande werk. Ook plinten moeten worden vrijgehouden van de harde vloerafwerking.
- Voor het aanbrengen van verlijmde vloerbedekkingen, adviseren wij u uw leverancier of vloerenlegger van de vloerbedekkingen hier vooraf over te informeren en de juiste lijmsorten te gebruiken die geschikt zijn voor anhydriet / gipsgebonden dekvloeren.
- HSB Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor geluidshinder of schade aan uw vloerbedekking. De koper blijft verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast door toepassing van harde vloerafwerkingen wanneer blijkt dat niet aan de geluidsisolatie-eisen wordt voldaan. Laat u daarom vooraf goed informeren door uw leverancier.
- Wanneer uw appartement is opgeleverd, is er bouwvocht in de woning aanwezig. Dit kan van belang zijn in de keuze voor uw wand- en vloerafwerkingen. Wij adviseren u om hierover contact op te nemen met de desbetreffende leverancier van de wand- en of vloerafwerkingen om de vochtigheidsgraad van uw appartement vast te stellen.

- Ook de vloerverwarming is van belang bij de keuze van de vloerbedekking. Zie hiervoor de bijlage "vloerverwarming met lage temperatuursysteem".
45. Overige voorzieningen
- Onder de raamkozijnen met een borstwering worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht.
46. Ventilatievoorzieningen
- De woning wordt geventileerd door middel van een gebalanceerde ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De ventilatie unit is opgesteld in de technische ruimte in 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 meerderde 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 gezien dit kan leiden tot vervuiling, onbalans en stankoverlast. In de keuken dient daarom een 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 condensdroger te zijn.
 - De bediening van de ventilatie in de keuken en de badkamer(s) is draadloos.
 - Bnrs 38, 40 en 41 worden voorzien van een 2 zone CO2 regeling.
 - 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.
47. Keukeninrichting
- ASWA keukens is de project keukenleverancier voor dit project. ASWA keukens zal u helpen bij het samenstellen van de door u gewenste keuken.
 - Om schades aan de keukens tijdens de bouwfase te voorkomen zullen de keukens na oplevering geheel door ASWA keukens worden verzorgd.
 - Voor de keuken is een budget beschikbaar gesteld, welke afhankelijk is van de grootte van uw appartement. Het budget incl. btw per bouwnummer bedraagt:
- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| Bnr: | |
| 1,2,11,12,13,14,23-27,35,36,43,44 | € 7.500,00 |
| 3,4,5,7-10,15-17,19-22,28-30,39 | € 9.000,00 |
| 31,32,33,37,42 | € 12.000,00 |
| 6,18, 34,38,40,41 | € 15.000,00 |
- 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 aangegeven op de verkoopplattegronden.
 - Voor de keuken worden de koud- en warmwaterleiding en de riolering afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
 - De exacte maatvoering van de installatie aansluitpunten worden op een nul-tekening aangegeven die u van de kopers begeleider ontvangt.
- U heeft de mogelijkheid om via de koperskeuzelijst elektra aansluitpunten te wijzigen. Meer hierover vindt u in de toelichting op de koperskeuzelijst.
 - Het verplaatsen van ventilatie- en rioleringspunten in de betonvloer is niet mogelijk.
 - Opgave(n) voor elektrawijzigingen dienen voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van HSB Bouw.
 - Aanpassen of toevoegen van installaties in woningscheidende systeemwanden of houtskeletbouw-elementen is niet mogelijk.
 - Bij bnr 38 in de keuken tegen de woningscheidende systeemwand opgesteld. Achter de gipsplaat afwerking zal een 12mm multiplex plaat worden opgenomen voor het bevestigen van keukenkastjes.
 - De keukeninrichting is uitgesloten van de Woningborg garantie- en Waarborgregeling.
48. Binnenschilderwerk
- Houtenkozijnen en deuren worden aan de woningzijde in dezelfde kleur afgeschilderd als de kleur aan de buitenzijde.
 - 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.
 - In het zicht komende koperen waterleidingen in badkamer en toilet(ten) worden geschilderd.
49. Sanitair
- In de woningen wordt sanitair van Villeroy & Boch aangebracht met Grohe kranen. Zie hoofdstuk 55.
 - Het sanitair bestaat per ruimte uit:
- Toiletruimte:
- keramisch wandcloset met inbouwreservoir, kleur wit;
 - keramisch fontein, kleur wit;
 - verchromde fonteinkraan;
 - muurbuis* met verchromde sifon.
- * Bij woningtype A en B wordt de fontein op de woningscheidende systeemwand gemonteerd. Hier is een muurbuis in verband met geluid niet toepasbaar en zal een verchromde vloerbuis toegepast worden.
- Badkamer:
- keramische dubbele wastafel 1200mm breed, kleur wit; In de badkamer 2 van woningtype O,P,Q,V en W is de dubbele wastafel 1000mm breed;
 - verchromde éénhendel wastafelmengkranen;
 - muurhuizen met verchromde sifon;
 - douchegoot met RVS deksel, lengte 70 cm;
 - verchromde thermostatische douchemengkraan met handdouche, slang en glijstang;
 - douchescherm van blank glas, 1000mm breed, welke wordt geplaatst op de kunststeen dorpel (zie 44.5);
 - In badkamer (1) van woningtype D,E,F,K,O,Q,R,S en U en in badkamer 2 van woningtype E is het douchescherm 1200mm breed;
 - in beide badkamers van woningtype V zijn de doucheschermen 700mm breed.
- Technische ruimte of berging:
- Ten behoeve van de wasmachine wordt nabij de opstelplaats een verchromde tapkraan en afvoergarnituur aangebracht. Het leidingwerk is hier als opbouw uitgevoerd.
 - Indien de wasmachine niet in de technische ruimte is opgesteld zal voor het bijvullen van de cv tevens een verchromde tapkraan in de technische ruimte geplaatst worden.

50. Elektra-, en wateraansluitpunten

50.1 Elektrische installatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het elektranet en gebruiksgereed opgeleverd met een vermogen van 3 x 25A
- Uitvoering volgens het centraaldozensysteem.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, kleur alpine wit. In de woonkamer en de slaapkamers worden de wandcontactdozen naast elkaar op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht. Op overige plaatsen op ca. 105 cm boven de vloer. Ter plaatse van de op tekening middels stippellijn aangegeven opstelplaats van de keuken naast elkaar op ca. 120 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven. De wandcontactdozen ter plaatse van de losse kookeilanden worden met iets overlengte afgemonteerd en zijn niet bevestigd aan de vloer.
- In de keuken wordt een perilex wandcontactdoos (2x230 V) aangebracht ten behoeve van elektrisch koken.
- In de keuken worden enkele wandcontactdozen op aparte groepen aangebracht voor vaatwasser en voor een oven/magnetron.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos aangebracht voor een recirculatie afzuigkap en een koel-/vriescombinatie.
- In de keuken wordt een loze leiding voor een boiler opgenomen.
- Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht ten behoeve van de wasmachine.
- Nabij de wasmachine opstelplaats wordt een loze leiding aangebracht ten behoeve van de wasdroger.
- In de meterkast en ter plaatse van de opstelling van de technische installaties wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.
- Naast de wastafel in de badkamer komt een enkele wandcontactdoos op 105 cm hoogte.
- Het aansluitpunt voor wandverlichting in de badkamer wordt op ca. 180 cm hoogte achter de spiegel, midden boven de wastafel aangebracht.
- Het centraal aardpunt wordt op 165 cm hoogte achter de spiegel, midden boven de wastafel aangebracht
- De woning wordt voorzien van een bel-/videfooninstallatie. Het kleurenscherm wordt geactiveerd door de beldrukker nabij de hoofdentree.
- Aan het plafond in de gang, 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.
- Bij de entreedeur van de woning wordt een rvs beldrukker aangebracht.
- Bij de privé buitenruimten zoals de balkons en (dak)terrassen zullen waar op tekening is aangegeven lichtpunten worden aangebracht met een lichtschakelaar in de woning.
- Het is niet mogelijk aansluitpunten in houtskeletbouwwanden te wijzigen en/of toe te voegen.
- In woningscheidende metal stud wanden is het beperkt mogelijk aansluitpunten te wijzigen.
- Vanuit de technische ruimte of berging in de woning wordt op 140 cm boven de vloer een loze leiding naar het dak en naar de meterkast (mk) aangebracht. Hiermee is het mogelijk om na oplevering voor uw

woning PV panelen op het dak aan te laten brengen met een omvormer in de technische ruimte of berging. De PV-panelen kunt u uitsluitend via de VVE regelen.

50.2 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een eigen verbruiksmeter in de meterkast aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd.
- Tappunten op de koudwaterleiding: keuken (afgedopt), wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, toilet(ten) en de fonteinkraan.
- De appartementen met een dakterras op de 3^e of 4^e verdieping zijn voorzien van een buitenkraan. Het terras van bnr 12 aan de binnentuin is voorzien van een buitenkraan met sleutel. Tegen vorstschade zijn de buitenkranen afsluitbaar in de meterkast.
- Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de combiwarmtepomp in de technische ruimte: keuken afgedopt op ca. 10 cm boven de vloer, wastafelmengkraan en douchemengkraan.
- De combiwarmtepomp heeft een geïntegreerde boiler met een inhoud van circa 150 liter warmwater van circa 60 °C. Hiermee is circa 40 minuten douchewater (verbruik 6 liter per minuut) beschikbaar.
- Bij appartementen met 2 badkamers is de inhoud van de boiler 200 liter waarmee circa 53 minuten douche-water beschikbaar is (verbruik 6 liter per minuut). Dit geldt voor bnrs 6,18,31,32,33,34,38,40,41 en 42.

50.3 Verwarming en beperkte koeling

- Het appartement wordt voorzien van een combiwarmtepomp ten behoeve van het CV systeem en voor warm tapwater.
- 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)	
- Verkeersruimten	15°C
(entree, hal)	
- Badruimte (badkamer)	22°C
- Toilet(ten)	onverwarmd
- Berging / technische ruimte	onverwarmd
- In de te verwarmen vertrekken binnen de woning wordt 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.
- Met de vloerverwarmingsinstallatie kan in de appartementen tevens beperkt gekoeld worden. Bij hoge buitentemperaturen kan de ruimtetemperatuur hierdoor enkele graden lager gemaakt worden.
- De temperatuurregeling geschiedt door een thermostaat in de woonkamer.
- Indien de (vloerverwarmings)verdelers 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 hoofdstuk 55.

In de badkamer wordt een elektrische decorradiator aangebracht met een daarvoor bestemde enkele wandcontactdoos.

51. Telecommunicatievoorzieningen

- Bnr 24, 35 en 43 hebben de meterkasten op de gang van de algemene ruimte. Voor een goed ontvangst van telefoon en CAI worden overnamepunten geïnstalleerd in de technische ruimte van het appartement.
- Voor centrale antenne-inrichting wordt waar op tekening is aangegeven in de woonkamer een bedraad aansluitpunt aangebracht. Bedrade leidingen zijn doorgevoerd vanuit de meterkast.
- Voor nader in te vullen gebruik zoals telefoon, CAI of data zijn waar op tekening aangegeven loze leidingen aangebracht naar de meterkast (mk) welke worden voorzien van een controledraad en afgedekt met een blindplaat.

52. 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.

53. Wijzigingen tijdens de bouw

- Binnen het bouwplan is realisering van individuele woonwensen 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 via het kopersportaal. 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.

54. Bijlage 1 – Kleur- en materialenstaat

EXTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk buitengevels	Baksteen waalformaat	Mangaan-bruin bont mix
Voegen metselwerk		Antraciet
Metselwerk binnengevels	Baksteen waalformaat	Beige-wit genuanceerd
Voegen metselwerk		Wit-grijs
Kader hoofdentree	Kunststeen of prefab beton	Grijs-wit
Beplating binnengevels nabij hoofdtrappenhuis	Hout vzv infraisingen	Kwartsgrijs
Kozijnen begane grond	Hardhout	Zwartgrijs
Deuren begane grond	Hardhout met glasopening	Zwartgrijs
Hoofdentree vliesgevel	Aluminium (met blank glas)	Zwartgrijs
Hoofd entreedeur	Glas met aluminium frame	Zwartgrijs
Kozijnen verdiepingen buitengevel	Kunststof	Zwartgrijs
Kozijnen binnengevel	Kunststof	Kwartsgrijs
Deurkozijnen aan binnengevel	Hardhout	Kwartsgrijs
Voordeur aan binnengevel	Samengestelde vlakke deur met glasstrook	Kwartsgrijs
Trappenhuisdeur aan binnengevel	Hardhout met glasopening	Kwartsgrijs
Latei – geveldrager buitengevels	Staal	Zwartgrijs
Latei binnengevels	Staal	Grijswit
Waterslag kozijnen buitengevels	Aluminium	Zwartgrijs
Waterslag kozijnen binnengevels	Aluminium	Kwartsgrijs
Front postkasten	Metaal, gecoat	Zwartgrijs
Briefkleppen in postkast	rvs	Naturel
Huisnummerbordjes	Kunststof	Wit met zwarte letters
Balkons, galerijen en loopbrug	Prefab beton	Naturel wit-grijs met antislip loopvlak
Staalconstructie loopbrug	Metaal	Lichtgrijs
Hekwerk balkon	Metalen plaathek met ronde perforaties	Lichtgrijs
	Vzv bovenregel	
Hekwerk galerijverbreding	Metalen plaathek met ronde perforaties	Lichtgrijs
Hekwerk galerij, loopbrug en dakrand binnentuin	Metalen lamellenhek, tpv dakrand met balusters	Lichtgrijs
Hekwerk dakterras 3 ^e + 4 ^e verd	Metalen onder-, bovenregel en metalen stripbaluster, gecoat.	Lichtgrijs
	Vulling van blank glas	
Privacy scherm	Metalen frame met niet-transparante beglazing	Lichtgrijs
		Beglazing vzv melkwitte folie tussen het glas
Hekwerk frans balkons	Metalen onder-, bovenregel en zijstrip	Zwartgrijs
	Vulling van blank glas	
Speedgate	Metaal	Zwartgrijs
Hwa's binnengevels	PVC	Grijs
Hwa's balkons westgevel	PVC	Grijs
Noodoverstort	Metaal	blank
Luifel galerij 4 ^e verd, voorzijde	Metaal	Lichtgrijs
Luifel galerij 4 ^e verd, onderzijde	Beplating, geschilderd	Lichtgrijs
Plafond balkon 4 ^e verd westgevel	Beplating, geschilderd	Lichtgrijs
Vloer dakterras	Betontegels	Antraciet
Muurafdekker buitengevels	Prefab beton	Naturel wit-grijs
Daktrim binnengevels	Aluminium	Lichtgrijs
Tuininrichting binnentuin	Beplanting en straatwerk	Exacte invulling ntb door tuinarchitect
Schoorstenen en dakdoorvoeren	Metaal en/of kunststof	Middengrijs

INTERIEUR – algemene ruimten		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofdentree en trappenhuis 1 en 2		
Vloer	Begane grond Schoonloopmat (tpv hoofdentree) Vloertegels incl plinttegel	Antracietgrijs Middengrijs
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit (eventueel 1 wand in ntb accentkleur)
Plafond	Strak akoestisch plafond	Wit
Liftdeuren	RVS, geborsteld	Naturel
Kozijnen en deuren algemene meterkasten	Houten kozijn Samengestelde vlakke deur	Wit
Kozijnen/deuren naar stall. garage	Hout, deur vzv glasvlak	Kwartsgrijs
Trapleuning	Metaal, gecoat	Grijs wit
Traphek	Metalen lamellenhek	Grijs wit
Postkast aan halzijde	Metaal, gecoat	Zwartgrijs
Trappenhuis 1 en 2 verdiepingen en corridor		
Vloer	Tapijt	Middengrijs
Plinten	RVS	Naturel
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit (eventueel 1 wand in ntb accentkleur)
Plafond	Strak akoestisch plafond	Wit
Betonbalk aan plafond	Saus- of spuitwerk	Wit
Kozijn/deur woningentree	Houten kozijn Samengestelde vlakke deur	Kwartsgrijs
Kozijn/deur woningmeterkast in trappenhuis 1	Houten kozijn Samengestelde vlakke deur	Wit
Huisnummerbordjes	Kunststof	Wit met zwarte cijfers
Verwijsborden	Kunststof	RVS-look met zwarte cijfers en letters
Noodtrappenhuis		
Vloer	Zandcement of anhydriet	Naturel (onafgewerkt)
Wanden	Structuur spuitwerk	Wit
Plafond 4 ^e verdieping	Akoestisch plafond	Wit
Verwijsbord etage	Kunststof	Wit met zwart cijfer
Stallinggarage		
Vloer	Betonklinkers	rood
Wanden (muv kzs vellingblokken)	Sauswerk	Wit, plint grijs
Voorzetwanden	Saus- of spuitwerk	Wit
Plint voorzetwanden	Geisoleerde kantplank	onafgewerkt
Kolommen	Beton	Naturel wit-grijs
Plafond onder bovenbouw	Geisoleerd plafond	Wit
Plafond onder daktuin	Saus- of spuitwerk	Wit
Kozijn/deur hydrofoor en Techniekruimte	Houten kozijn Samengestelde vlakke deur	Grijs wit
Bergingclusters		
Vloer	Zandcement of anhydriet	Naturel (onafgewerkt)
Wanden – vellingblokken	kalkzandsteen	Naturel wit-grijs (onafgewerkt)
Wanden - betonwanden	Saus- of spuitwerk	Wit
Voorzetwanden	Saus- of spuitwerk	Wit
Plafond onder bovenbouw	Geisoleerd plafond	Wit
Plafond onder daktuin	Saus- of spuitwerk	Wit
Deur/-kozijn noodtrappenhuis	Hout, deur vzv glasvlak	Kwartsgrijs
Huisnummers op bergingsdeur	Kunststof	Wit met zwarte cijfers

INTERIEUR – appartementen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Wandtegelwerk	Keramisch, glanzend	Wit
Vloertegelwerk	Keramisch	Antraciet
Plateau wandcloset toiletruimte	Marmercomposiet	Antraciet, gemêleerd
Plafond (excl. meterkast)	Structuur spuitwerk	Wit
Gevelkozijnen	Kunststof	Wit
Kozijn/deur woningentree	Houten kozijn Samengestelde vlakke deur	Kwartsgrijs
Binnenkozijnen	Hout	Alpine wit
Binnendeuren	Board, stompe deur	Alpine wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C
Afmontage elektra	Kunststof	Alpine wit
WTW ventielen	Metaal of kunststof	Wit

55. Sanitairlijst

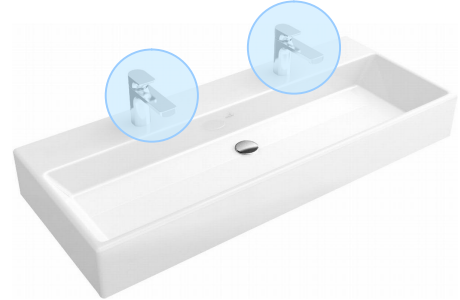
Standaard sanitair: Villeroy & Boch



Wandcloset
Subway 2.0
Slimseat closetzitting



Fontein
Subway 2.0



Wastafel
Momento 1200 mm / 1000 mm

De kranen op de afbeelding Fontein en Wastafel zijn anders dan de kranen die toegepast worden en zijn derhalve afgedekt met een blauw rondje

Standaard kranen: Grohe



Wastafelkraan:
Eurosmart S



Fontein kraan:
Concerto XS

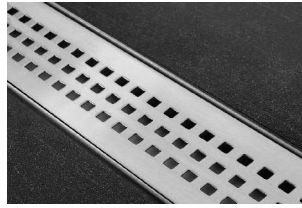


Douchecombinatie:
Tempesta cosmopolitan160

Standaard sanitair overig



Bedieningsplaat
Grohe Arena Cosmopolitan



Draingoot
Easy Drain Multi Carré 700mm



Douchescherm
Novellini Young 2.0
Hoogte circa 2000 mm
Breedtematen variëren (zie hoofdstuk 49)
en kunnen afwijken van deze afbeelding

Bovenstaande afbeelding is bedoeld om het douchescherm weer te geven. Onderdelen anders dan het douchescherm worden uitgevoerd zoals in deze Technische omschrijving is beschreven.

56. Bijlage - Verwarming met lage temperatuursysteem

LT-afgiftesysteem

Uw woning beschikt daar waar aangegeven over vloerverwarming gebaseerd op een lage temperatuur verwarmingssysteem. Dat wil zeggen dat in de dekvloer een leidingnet van buizen is gelegd, waardoor warm water stroomt met een temperatuur met een maximum van circa 40°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 dat u er rekening mee dient te houden dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de (dek)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 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 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.

Comfort en binnenklimaat

Stralings- en luchttemperatuur

Het thermisch comfort van de mens wordt zowel door de stralings- als door de luchttemperatuur beïnvloed. In een vertrek kan een lagere luchttemperatuur worden gecompenseerd door een hogere stralingstemperatuur. Lage temperatuur verwarmingssystemen, met name vloerverwarming, hebben een groter stralingsaandeel dan traditionele hoge temperatuur verwarmingssystemen. Daardoor laten ze een lagere luchttemperatuur in het vertrek toe. In de praktijk blijkt, dat dit door bewoners als positief wordt ervaren. Bovendien leidt een lagere luchttemperatuur tot energiebesparing doordat de ventilatieverliezen geringer zijn.

Beperkte koeling

Met een bodem/water warmtepomp kunt u, bij hoge buitentemperaturen, de woning een aantal graden laten afkoelen. De warmtepomp laat het water rond stromen tussen de bodembron en de vloerverwarmingsleidingen van de woning. De bodem wordt dan gebruikt als koude bron. Dit wordt ook wel passieve koeling genoemd. Doordat het water uit de bron bij hoge buitentemperaturen kouder is dan de temperatuur in de woning wordt de warmte uit de woning opgenomen en afgegeven aan de bodem. De bodem(bron) wordt hierdoor een beetje opgewarmd wat kan in de winter weer benut worden voor verwarming. Het is daarom raadzaam om bij periodes met hoge buitentemperaturen periodes gebruik te maken van de passieve koeling.

Temperatuurverdeling

Bij LT-verwarmingssystemen is de temperatuurverdeling in een vertrek gelijkmatiger dan bij hoge temperatuur verwarmingssystemen.

Dit geldt vooral voor vloerverwarming.

Bovendien veroorzaken LT-systemen minder luchtcirculatie. Het gevolg is een gelijkmatiger temperatuurverdeling in verticale richting. In woningen met vloerverwarming zal de bewoner zich hierdoor eerder behaaglijk voelen dan in woningen met traditionele radiatorenverwarming.

Temperatuurfluctuaties/temperatuurregeling

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. Ook voor systemen met hogere watertemperaturen verdient het trouwens aanbeveling een dergelijk stookpatroon aan te houden, omdat gelijkmatige verwarming uiteindelijk een besparing op de energienota levert.