



# 'T EILANDHART

- MARKEN -

*Zinkerwerf*

**Technische omschrijving voor**  
8 woningen type H



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Plan: 99 woningen 't Eilandhart, Marken  
Fase 1c, 8 woningen type H

Realisatie: HSB Bouw B.V.

Volendam, 21 november 2024

## Inhoud

---

1.	Inleiding .....	3
KOOPINFORMATIE .....		3
2.	Koop-/ en aannemingsovereenkomst .....	3
3.	Verkoopprijs .....	3
ALGEMEEN .....		3
4.	Projectgegevens .....	3
5.	Voorrang Woningborg bepalingen .....	3
6.	Aanvullende voorwaarden en bepalingen .....	3
7.	Wettelijke voorschriften .....	4
8.	Overige algemeen .....	4
9.	Enkele aandachtspunten van Woningborg .....	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....		5
10.	Ruimtebenamingen .....	5
11.	Krijtstreepmethode .....	5
12.	Peil van de woning .....	5
13.	Grondwerk .....	5
14.	Riolering .....	5
15.	Bestrating .....	5
16.	Terreininventaris .....	6
17.	Bepanting .....	6
18.	Funderingen .....	6
19.	Gevels, bouwmuren en binnenwanden .....	6
20.	Vloeren .....	6
21.	Daken .....	6
22.	Ventilatievoorzieningen .....	6
23.	Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen .....	6
24.	Vloer-, wand en plafondafwerking .....	7
24.1	Tegels .....	7
25.	Keukeninrichting .....	7
26.	Beglazing en schilderwerk .....	8
27.	Sanitair .....	8
28.	Installaties .....	8
28.1	Waterinstallatie .....	8
29.	Telecommunicatievoorzieningen .....	9
30.	Schoonmaken met oplevering .....	9
Bijlage - Kleuren- en materialenstaat .....		10
Bijlage - Sanitair .....		11

## 1. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 8 woningen type H in het plan '99 woningen Eilandhart' te Marken. Hierin wordt u per onderdeel geïnformeerd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

### KOOPINFORMATIE

## 2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

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

## 3. Verkoopprijs

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

- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering (excl. abonnement energieleverancier en verbruiksmeters);
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- Makelaarscourtage;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW- tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- Kosten Woningborg Garantie- en Waarborgregeling;
- De verkoopprijs bestaat uit de koopsom en de aanneemsom.
- De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen:
  - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
  - Kosten voor de inrichting en aanleg van de tuin;
  - Entreegeld/ abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (cai);
  - Bekabeling voor de telefoon en cai;
  - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
  - Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
  - Renteverlies tijdens de bouw.

### ALGEMEEN

## 4. Projectgegevens

- Het plan 'Eilandhart' te Marken omvat in totaal 99 woningen, welke gefaseerd in verkoop worden gebracht en mogelijk gefaseerd zullen worden gebouwd. Het project is ontwikkeld door HSB Ontwikkeling B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
- Op de woningen in dit project is de Garantie- en Waarborgregeling 2024 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).

## 5. Voorrang Woningborg bepalingen

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

## 6. Aanvullende voorwaarden en bepalingen

- Met het uitbrengen van deze technische omschrijving zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden vervallen. Aan eerdere documenten kunnen geen rechten worden ontleend. Met name wijzen wij op de artist impressies en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, tuin- inrichting, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair en foto's, zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan. Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt de Ondernemer HSB Bouw zich het recht voor om op of aan de woningen die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze geringe afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere- of meerdere kosten.
  - De tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de op verkooptekeningen aangegeven informatie.
  - Aan de (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
  - De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven (optietekening/ optieblad) behoren niet tot de standaardlevering. De op de verkoop-optietekening afgebeelde opties zijn opgenomen in de koperskeuzelijst en kunnen nader overeengekomen worden.
  - De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten, tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan in de tekening gemeten maten c.q. maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s).
  - Alle afspraken gemaakt met personeel van HSB Bouw betreffende de datum van oplevering, betalingen, wijzigingen, verrekeningen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat u daarvan een schriftelijke bevestiging van HSB Bouw ontvangen heeft.
  - De plaatsen van hemelwaterafvoeren, schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen en cv- en ventilatieapparatuur alsmede afzuigventielen zijn bij benadering op de verkooptekeningen (plattegronden) aangegeven, echter de exacte plaats en/ of positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Maatverschillen tussen tekeningen en werkelijkheid zijn derhalve mogelijk.
7. Wettelijke voorschriften
    - Voor het plan is in 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit.
    - De woning voldoet aan de BENG eisen.
  8. 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. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper, zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
    - **Kijkdagen**

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventuele inmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d., zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Alleen op deze dagen is het bouwterrein voor kopers – op eigen risico – toegankelijk. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.
    - **Bouwtijd/ oplevering**

Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, welke mogelijk in verschillende fasen zal worden gerealiseerd. Naast dat er woningen gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte (inrichting) aangelegd moeten worden. Bij een dergelijk omvangrijk project kan niet alles tegelijk klaar zijn en loopt de oplevering van de openbare ruimte achter op de bouwtijd van de woningen. Op dit moment nog geen harde opleveringsdata te geven zijn. U zult op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.
    - **Opleveringsvolgorde**

Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.
    - **Verzekeringen**

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



9. Enkele aandachtspunten van Woningborg
- Meer- en minderwerk  
Binnen het bouwplan is realisering van individuele woonwensen mogelijk. Deze wensen kunnen, mits aangegeven vóór de sluitingsdata en voor zover het werk het toelaat, worden gekozen uit de koperskeuzelijst. Zie hiervoor de koperskeuzelijst met toelichting.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot koperskeuze kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, en het Bouwbesluit.

Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige Ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze Ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De Ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

- Oplevering  
Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de door u gesignaleerde onvolkomenheden of eventuele andere concrete afspraken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden.
- Onderhoud algemeen  
Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10. Ruimtebenamingen  
De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:
- Ruimte : Benaming cf. bouwbesluit:  
Hal/entree Verkeersruimte  
Meterkast (mk) Meterruimte  
Woonkamer Verblifruimte

Woonkeuken/ keuken	Verblifruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblifruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast	Onbenoemde ruimte
Overloop	Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

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

11. Krijtstreepmethode  
De grootte van de verblifruimten (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 verblifruimte. Dit deel is gearceerd aangegeven op de verkooptekening en wordt in het renvooi aangeduid als de 'krijtstreepmethode'. Men dient dit deel te beschouwen als 'onbenoemde ruimte'. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd.
12. Peil van de woning
- Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woonkamer.
  - Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven.
  - De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente.
13. Grondwerk
- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
  - Als bodemafluiting wordt in de kruipruimte (onder de begane grondvloer) van de woning een laag schoon zand aangebracht.
  - Overig grondwerk is niet opgenomen in de aanneemsom. Dit is onderdeel van de koopovereenkomst die u sluit met HSB Ontwikkeling.
14. Riolering
- Het vuilwaterriool wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering
  - De hemelwaterafvoer worden aangesloten op de gemeentelijke riolering welke lozen op open water.
  - Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van onstoppingsmogelijkheden.
  - Het aansluitpunt in de keuken wordt afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
15. Bestrating
- Bestrating is niet opgenomen in de aanneemsom. Dit is onderdeel van de koopovereenkomst die u sluit met HSB Ontwikkeling.

16. Terreininventaris
- Tuinhekken en overige erfafscheidingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom. Dit is onderdeel van de koopovereenkomst die u sluit met HSB Ontwikkeling
  - Op de werf zullen houten bergingen en houten bergingenblokken worden aangebracht. Op de situatietekening is aangegeven welke berging tot welk bouwnummer behoort.
17. Beplanting
- De op situatietekening aangegeven beplanting is niet opgenomen in de aanneemsom. Dit is onderdeel van de koopovereenkomst die u sluit met HSB Ontwikkeling
18. Funderingen
- Voor de woningen worden gewapende betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende betonnen funderingsbalken aangebracht. De betonvloeren van de houten bergingen worden afhankelijk van nadere berekeningen op staal of op heipalen gefundeerd.
  - De ruimte onder de begane grondvloer is bereikbaar door middel van een geïsoleerd vloerluik achter de voordeur.
19. Gevels, bouwmuren en binnenwanden
- De gevels worden in houtskelet uitgevoerd met daar waar op tekening aangegeven een kalkzandsteen binnenblad. De buitengevels worden bekleed met gevelstroken van vezelcement.
  - Conform de kleur- en materiaalstaat wordt de plint van de woning deels uitgevoerd in metselwerk en deels met een kantplank.
  - In de buitengevels van de woning wordt isolatie aangebracht met een warmteweerstand (Rc) van 4,7 m<sup>2</sup>K/W.
  - De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur van kalkzandsteen, 2 x 12 cm dik. Om constructieve redenen worden ter hoogte van de verdiepingsvloeren koppelstaven aangebracht.
  - Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in prefab beton.
  - Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton of gibo van 7 of 10 cm dik.
  - De wanden van de houten bergingen zijn opgebouwd uit ongeïsoleerd houten stijl en regelwerk met Cedral bekleding.
20. Vloeren
- De begane grondvloer van de woning is uitgevoerd in prefabbeton, aan de onderzijde voorzien van isolatie zodat de vloer een gemiddelde warmteweerstand (Rc) van minimaal 3,7 m<sup>2</sup>K/W heeft.
  - De vloer van de vrijstaande berging is een niet nader afgewerkte ongeïsoleerde betonvloer.
  - De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in beton.
21. Daken
- De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen en is afgedekt met keramische pannen. Het dak heeft een gemiddelde warmteweerstand (Rc) van 6,3 m<sup>2</sup>K/W.
- Voor alsnog wordt er vanuit gegaan dat voor daken op de eerste en tweede verdieping geen constructieve knieschotten benodigd zijn. Uit nadere berekening kan blijken dat deze alsnog toegepast moeten worden. In dat geval is in deze knieschotten een afschroefbaar paneel opgenomen. Aan de constructie van de knieschotten mogen dan geen wijzigingen worden aangebracht.
  - De hellende daken van de houten bergingen bestaan uit plaatmateriaal op een houten balklaag, de daken zijn ongeïsoleerd en worden afgedekt met keramische pannen.
  - De zijwangen van dakkapellen worden geïsoleerd uitgevoerd met een gemiddelde warmteweerstand van 4,7 m<sup>2</sup>K/W.
  - De platte daken van de dakkapellen worden voorzien van een bitumineuze en/of EPDM dakbedekking.
  - Het kan voorkomen dat er deels water op platte daken blijft staan.
22. Ventilatievoorzieningen
- Verse lucht wordt toegevoerd door middel van zelfregulerende ventilatieroosters op de gevelkozijnen. De ventilatieroosters zijn op tekening aangegeven. Naar aanleiding van de definitieve ventilatieberekening kunnen kleine aanpassingen op de lengte c.q. posities doorgevoerd worden.
  - De ruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.
  - De houten bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd door roosters en/of ventilatiespleten.
23. Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen
- 23.1 Kozijnen, ramen en deuren
- Buitengevelkozijnen, ramen en tuindeuren worden in hardhout uitgevoerd.
  - In de geveltekeningen zijn de te openen ramen aangeduid met diagonaalstrepen.
  - De te openen ramen in de gevel worden uitgevoerd als zogenaamde draaikiepramen.
  - Het dakraam van slaapkamer 1 wordt aan de buitenzijde voorzien van een zonwerend screen.
  - De entreedeuren van de woningen zijn samengestelde houten deuren, zoals op tekening is aangegeven.
  - De deurkrukken, deurschilden, raambomen en briefplaat worden uitgevoerd in geëloxeerd aluminium.
  - Alle ramen en deuren van de woning en berging worden voorzien van hang- en sluitwerk en gelijksluitende cilindersloten (alleen de deuren).
  - Conform NEN 5087 worden bereikbare ramen en deuren voorzien van hang- en sluitwerk met inbraakwerendheidsklasse 2.
  - Onder de buitenkozijnen die aansluiten op maaiveld wordt een kunststof dorpel aangebracht.
  - Onder de gevelraamkozijnen worden aan binnenzijde bij kozijnen die niet tot op de vloer doorlopen (m.u.v. het gevelkozijn van de dakkapel) marmercompositie vensterbanken aangebracht.
  - De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen waarin fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren worden aangebracht.
  - De binnendeurkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd met bovenlicht. Binnendeurkozijnen op de eerste verdieping alsmede het binnendeurkozijn van de

- eventuele trapkast worden uitgevoerd zonder bovenlicht.
  - De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij bezetslot. De meterkast krijgt een kastslot. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.
  - De deur van de meterkast zal worden voorzien van ventilatieroosters.
  - Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.
- ### 23.2 Gevelbetimmering
- Op de geveltekening is aangegeven waar gevelbetimmeringen, zoals dakoverstekken, dakkapellen, boeiboorden en windveren worden aangebracht. Deze betimmeringen worden uitgevoerd in beplating.
- ### 23.3 Trappen en aftimmerwerk
- De trappen en de traphekken worden in vurenhout uitgevoerd.
  - De trap op de begane grond wordt uitgevoerd met stootborden (gesloten trap).
  - De trap op de verdieping wordt uitgevoerd als een open trap zonder stootborden.
  - De trappen worden, waar op tekening is weergegeven, voorzien van een afgetimmerde lepe hoek waarachter installatieleidingen worden weggewerkt.
  - Langs de trappen wordt op de wand of aan het traphek een ronde houten leuning aangebracht.
  - De trapgaten worden afgetimmerd met stroken plaatmateriaal en afgeschilderd.
  - Ingeval van een trap met bovenkwart en met een traphek aan de korte zijde van het trapgat, zal dit deel van het traphek dicht worden uitgevoerd.
- ### 23.4 Goten en hemelwaterafvoer
- De woning wordt voorzien van zinken goten met houten betimmering. Het kan voorkomen dat er deels water in de goot blijft staan.
  - Langs de gevels worden, daar waar op de tekening weergegeven, zinken hemelwaterafvoeren aangebracht. Deze afvoeren worden aangesloten op het hemelwaterriool welke loost op open water.
- ### 23.5 Ventilatieafvoer en rioolbeluchting
- De woningen worden voorzien van een ventilatieafvoerkanaal voor de mechanische ventilatie en een buis of buizen voor het beluchten van de riolering. Voornoemde afvoerleidingen worden aangesloten op separate doorvoeren.
- ## 24. Vloer-, wand en plafondafwerking
- De betonvloeren van de woning worden voorzien van een dekvloer. De meterkast en de vloer achter het mogelijke knieschot worden niet voorzien van een dekvloer.
  - De meterkast wordt voorzien van een geïsoleerde vloerplaat volgens de voorschriften van het nutsbedrijf
  - De houten berging heeft een vlakke onafgewerkte betonvloer.
  - In de badkamer en de toiletruimte worden vloertegels aangebracht.
- De wanden in de toiletruimte worden rondom tot ca. 1,40 m hoogte van wandtegels voorzien (zie voor soort en afmeting tegel hoofdstuk 23.1).
  - De wanden in de badkamer worden (met uitzondering van de schuine dakvlakken) rondom tot plafondhoogte van wandtegels voorzien (zie voor soort en afmeting tegel hoofdstuk 23.1).
  - De wandgedeeltes boven het tegelwerk in de toiletruimte worden voorzien van structuurspuitwerk.
  - De overige wanden in de woning worden behangklaar\* afgewerkt, met uitzondering van de meterkast, achter het knieschot en ter plaatse van de opstelruimte van de technische installatie op de tweede verdieping. Er wordt geen behang aangebracht.
- \*) oppervlak uitgevoerd als reparatie- of filmwerk geschikt voor dikker behang, sierpleister en dergelijke.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.
  - De betonnen plafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast. V-naden aan de onderzijde van verdiepingsvloeren worden niet opgevuld.
  - Waar op tekening is aangegeven worden t.b.v. de installaties verlaagde gipsplafonds toegepast welke worden voorzien van structuurspuitwerk.
  - De dakplaten in de woning en de binnenzijde van de dakkapellen blijven onafgewerkt. De groene of bruine vezelbeplating blijft onbehandeld in het zicht.
  - De eventuele knieschotten bestaan uit een houten regelwerk bekleed met vezelbeplating welke niet wordt afgewerkt.
  - De onderzijde van de dakplaten en de houten balklaag van de houten bergingen blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.
- ### 24.1 Tegels
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht
  - Ter plaatse van de douchehoek wordt aan twee zijden een dorpel aangebracht, kleur antraciet.
- #### Vloertegels
- Kleurkeuze uit lichtgrijs, beige, donkergrijs en zwart.
  - Toiletruimte en badruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm.
  - Ter plaatse van de douchehoek (ca. 90 x 90 cm) worden de tegels een tegeldikte verdiept aangebracht met licht afschot naar het doucheputje geformeerd met vloertegels afmeting 15 x 15 cm.
  - De vloertegels worden grijs gevoegd.
- #### Wandtegels
- Toiletruimte en badruimte, wandtegels afmeting ca. 20 x 40 cm (liggend verwerkt), kleur glans of mat wit, beige of lichtgrijs.
  - De wandtegels worden in een bijpassende kleur gevoegd.
- ## 25. Keukeninrichting
- In de woning wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de installatievoorzieningen.



- De installatie-aansluitpunten (elektra, water en riolering) worden op standaard plaatsen aangebracht en zijn indicatief aangegeven. Na ondertekening van uw aannemingsovereenkomst ontvangt u tijdig de zogenaamde nultekeningen t.b.v. keukenopstelling, op deze tekening zullen de exacte posities van de installaties worden aangegeven.
- U heeft door middel van de koperskeuzelijst de mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Er zijn echter wel bepaalde voorwaarden verbonden aan de wijze van informatieverstrekking. Verzoeken voor eventuele installatieaanpassingen ten behoeve van de na oplevering te plaatsen keuken, dienen te worden opgesteld conform het protocol installatie-aanpassingen keukeninrichting van HSB Bouw. Het voorgenoemde protocol zult u ontvangen na het ondertekenen van uw aannemingsovereenkomst.
- Opgave(n) voor wijzigingen dienen conform het protocol voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van HSB Bouw.
- Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Deze keuken is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Het verplaatsen van de mechanische ventilatie in het betonnen plafond is niet mogelijk.

## 26. Beglazing en schilderwerk

- In gevelkozijnen, dakramen en buitendeuren van de woning wordt isolatieglas aangebracht. Waar dit volgens de BENG berekening nodig is zal het glas met een zonwerende factor uitgevoerd worden.
- Waar op geveltekening is weergegeven worden aan de binnen en buitenzijde plakroeden op de ruiten toegepast.
- In de deur van de berging wordt veiligheidsglas aangebracht.
- De bovenlichten boven de binnendeuren worden in enkelglas uitgevoerd. In het bovenlicht van de meterkast komt een dicht paneel.
- Buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
- De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, -ramen en deuren, zijn voorzien van een fabrieksmatige grondverf laag, kleuren als buiten.
- De trappen en aftimmeringen in de woning zijn voorzien van de fabrieksmatige grondverf laag, met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.
- De houten leuning van de trap worden fabrieksmatig transparant gelakt.

## 27. Sanitair

- In de woning wordt sanitair van Villeroy&Boch aangebracht met Grohe mengkranen. Zie hiervoor ook bijlage 'Sanitair'.
- Het sanitair bestaat per woning uit:  
Toiletruimte:
  - keramisch wandcloset met inbouwreservoir;
  - keramisch fontein;
  - verchromde fonteinkraan;
  - verchromde sifon met muurbuis.

## Badkamer:

- keramisch wandcloset met inbouwreservoir;
- keramische wastafel;
- verchromde wastafelmengkraan;
- verchromde sifon met muurbuis;
- doucheput met RVS deksel 15 x 15 cm;
- verchromde douche thermostaatkraan met handdouche, slang en glijstang.

## - Wasmachine opstelplek:

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

## 28. Installaties

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

### 28.1 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd.
- Tappunten op de koudwaterleiding: in de keuken, wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, cv bijvulpunt, toilet(ten) en de fonteinkraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding die worden aangelegd vanaf de combiwarmtepomp: in de keuken, wastafelmengkraan en de douchemengkraan.
- De wateraansluitpunten in de keuken worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
- De combiwarmtepomp zal voldoen aan bijlage A van woningborg.
- Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten kan mogelijk niet worden voldaan aan door Woningborg gestelde eisen, dit is derhalve uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Naarmate u meer warm tapwater verbruikt zal de installatie meer elektriciteit verbruiken.
- Het boilervat heeft een inhoud van ca 150 liter en zal middels elektrische bijverwarming periodiek boven de 60°C worden verwarmt om legionellagroei te voorkomen.

### 28.2 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. Dubbele wandcontactdozen hebben één volle afdekplaat en worden verticaal geplaatst. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en op de zolder worden de schakelaars op ca. 105 cm boven de vloer en de wandcontactdozen op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht. Op overige plaatsen op ca. 105 cm boven de vloer. Ter plaatse van de op tekening door stippellijn aangegeven opstelplaats

- van de keuken op ca. 125 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos voor de koelkast op ca. 5 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos voor een afzuigkap op ca. 225 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een oven op ca. 5 cm boven de vloer aangebracht.  
In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een vaatwasser op ca. 65 cm boven de vloer aangebracht op de positie van de gootsteen.
- In de keuken wordt een 2 fase perilex wandcontactdoos aangebracht voor een elektrisch kooktoestel.
- Nabij de opstelplek voor de wasmachine wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht voor een wasmachine (opbouw).
- In de meterkast zal een dubbele wandcontactdoos worden aangebracht (opbouw).
- In de houten berging, de meterkast, de eventuele trapkast en ter plaatse van de installatieopstelling en de wasmachine opstelplek wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt boven de wastafel op 185 cm hoogte aangebracht.
- De buitengevellichtpunten worden op ca. 220 cm hoogte aangebracht.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukknop (120cm boven de vloer), huisbel/zoemer en een transformator in de meterkast.
- De woning wordt overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit voorzien van rookmelders. De rookmelders worden op het lichtnet aangesloten en zijn voorzien van batterijen, zodat deze ook werken wanneer het lichtnet is uitgevallen. Indien een rookmelder op zolder tegen een kap wordt aangebracht, wordt deze uitgevoerd als opbouwleiding.
- Om aan de BENG-eisen te voldoen zijn PV panelen nodig. Het betreffende dakvlak is op tekening aangegeven. De kleur van de panelen is all black en de aantallen volgen uit nadere berekeningen.
- De PV panelen worden aangesloten op een omvormer. Tussen de omvormer (op zolder) en de PV panelen worden elektrische leidingen aangebracht, welke ter plaatse van de kap als onafgewerkte opbouwleiding worden uitgevoerd.
- In verband met beschermd stadsgezicht is het niet bij alle woningen in het project toegestaan PV panelen te plaatsen.

### 28.3 Gasinstallatie

- De woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

### 28.4 Centrale verwarming

- De woning wordt voorzien van een individuele ventilatiewarmtepomp gecombineerd met een boiler, welke zijn opgesteld in de technische kast.
- De woning wordt voorzien van wandconvectoren. De maximale aanvoertemperatuur is circa 45°C.
- De temperatuur in de verblijfsruimtes wordt geregeld door een in de betreffende verblijfsruimte aangebrachte thermostaat.

- De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO publicatie 51, waarbij de nachtverlaging en de opwarmtijd in verband met het vloerverwarmings-systeem niet van toepassing zijn.
- Bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- Verblijfsruimten	22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)	
- Verkeersruimten	18°C
(entree en overloop)	
- Toiletruimte	18°C
- Badruimte (badkamer)	22°C
- Zolder	onverwarmd

### 28.5 Mechanische ventilatie

- Het ventilatiesysteem is gekoppeld aan de warmtepomp. De hoofdbediening is centraal op de begane grond aangebracht conform tekening.
- In de keuken, badkamer, toiletruimte en nabij de opstelplaats van de wasmachine wordt een afzuigpunt aangebracht, aangesloten op de warmtepomp.
- De ventilatiekanalen op zolder en in de installatie kast zijn in het zicht.
- De afgezogen lucht wordt door middel van een centraal afvoerkanaal afgeblazen.
- Het is niet toegestaan om apparaten zoals een afzuigkap en wasdroger op het ventilatiesysteem 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.

### 29. Telecommunicatievoorzieningen

- Voor data, telefoon en/of centrale antenne-inrichting wordt waar op tekening is aangegeven in de woonkamer en/of de slaapkamer(s) een UTP aansluiting aangebracht. De aansluiting vanuit de straat naar de meterkast wordt niet aangebracht, dit dient de verkrijger zelf na oplevering aan te vragen bij de desbetreffende instanties.

### 30. Schoonmaken met oplevering

- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.
- De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt "zeemschoon" opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bijlage - Kleuren- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Exterieur</b>		
Gevelmetselwerk plint voorgevel bnr 30-32 en 35-37	Baksteen	Zalmgeel
Gevelmetselwerk plint voorgevel bnr 33 en 34	Baksteen	Rood
Voegwerk bnr 30-32 en 35-37	Zand-cement	Grijs
Voegwerk bnr 33 en 34	Zand-cement	Donkergrijs
Kantplank plint achtergevel	Beton	Antraciet
Kantplank plint zijgevel bnr 30, 32, 35 en 37	Beton	Antraciet
<b>Gevelbekleding woningen</b>		
Voor- en achtergevel bnr 33 en 34, gepotdekseld	Vezelcement	Groen, houtstuctuur
Voor- en achtergevel bnr 30-32 en 35-37, gepotdekseld	Vezelcement	Zwart, houtstuctuur
Zijgevel bnr 33 en 34 , rabat	Vezelcement	Groen, houtstuctuur
Zijgevel bnr 30, 32, 35 en 37, rabat	Vezelcement	Zwart, houtstuctuur
Zijwangen dakkapellen, rabat	Vezelcement	Roomwit, houtstructuur
<b>Gevelbekleding bergingen</b>		
Voor- en achtergevel berging 30 en 37, rabat	Vezelcement	Zwart, houtstuctuur
Voor- en achtergevel berging 31-36, gepotdekseld	Vezelcement	Zwart, houtstuctuur
Zijgevel bnr 30 en 37, gepotdekseld	Vezelcement	Zwart, houtstuctuur
Zijgevel bnr 31-36, rabat	Vezelcement	Zwart, houtstuctuur
<b>Dakpannen</b>		
Dakpannen bnr 30-32 en 35-37	Keramisch	Zwart
Dakpannen bnr 33 en 34	Keramisch	Rood
Dakpannen berging bnr 30 en 37	Keramisch	Zwart
Dakpannen berging bnr 31-36	Keramisch	Rood
<b>Gevelkozijnen en raamkozijnen</b>		
Deur(en) voor- en achtergevel	Hout	Crèmewit
Kozijn berging	Hout	Groen
Deur berging	Hout	Cremewit
Waterbord, windveren, makelaar, gootbekleding	Hout	Zwart
Dakgoten	Hout	Crèmewit
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakdoorvoeren	Zink	Naturel
	Kunststof	Zwart
<b>Interieur</b>		
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C
Aftimmerlatten	Hout	Wit
Plafond	Structuur spuitwerk	Wit
Ventilatieroosters	Metaal	Kleur als kozijn
Binnendeuren	Plaatmateriaal	Alpine wit
Binnendeurkozijnen	Metaal	Alpine wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
Vloertegels		Keuze
Wandtegels		Keuze
Voegwerk vloertegels		grijs
Voegwerk wandtegels		Wit

NB. De binnenzijde van de gevelkozijnen, -ramen en deuren worden in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde.

Bijlage - Sanitair

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



Kranen: Grohe kranen



Wastafelkraan:  
Eurosmart Cosmopolitan  
3282700



Fontein kraan:  
Costa L  
20186001



Douche kraan:  
Grohe Grohtherm-800  
34561000



Douchecombinatie:  
Grohe handdouche, slang en glijstang  
27644000



'T EILANDHART

- MARKEN -

