

# Technische omschrijving (beknopt)

---

24 appartementen en een commerciële ruimte, Blok D1

Project: Woongebouw Meiboom, plan Oostzijderpark te Zaandam

Datum: 16 april 2021



*De bouw wordt gerealiseerd door Heddes Bouw & Ontwikkeling BV*

## Inhoud

Algemeen .....	3
1. Grondwerk en bronleidingen .....	6
2. Fundering .....	6
3. Vloeren.....	6
4. Trappen en galerijen .....	6
5. Bouwmuren .....	6
6. Buiten- en binnengevels .....	7
7. Gevelkozijnen.....	7
8. Het dak en terrassen .....	7
9. Binnenwanden .....	8
10. Binnendeuren en -kozijnen. ....	8
11. Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	8
12. Schilderwerk .....	10
13. Keuken .....	10
14. Sanitair voor algemene ruimten. ....	10
15. Sanitair appartementen.....	10
16. Waterleidingen.....	11
17. Riolering .....	11
18. Elektra .....	11
19. Ventilatie.....	12
20. Verwarmings- en koeling-installaties appartementen .....	13
21. PV-panelen (zonnepanelen) .....	14
22. Communicatie.....	14
23. Liftinstallatie .....	14
24. Vereniging van eigenaars.....	17
25. Kleur- en materiaalstaat exterieur .....	15
26. Kleur- en materiaalstaat interieur appartementen .....	15

## **Algemeen**

### **Inleiding**

Woongebouw “Meiboom” maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Oostzijderpark op de voormalige voetbalvelden van Zaanlandia. Het totale gebied behelst ca. 530 woningen verdeeld over de bouwblokken A t/m F. Binnen deze bouwblokken is Woongebouw “Meiboom” bekend als bouwblok D1.

Woongebouw “Meiboom” bestaat uit een commerciële ruimte op de begane grond en 24 koopappartementen, gelegen op de 1e t/m de 6e verdieping. Op de begane grond zijn tevens de entree van de appartementen en de ruimtes voor de energievoorzieningen opgenomen voor Engie en Liander.

Het project is gelegen aan de Jacob Israël de Haanstraat te Zaandam, nabij station Zaandam Kogerveld.

Deze omschrijving betreft 24 appartementen, welke onderling verschillend zijn qua formaat, indeling en ligging. Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte. In deze technische omschrijving van uw toekomstige appartement wordt beknopt omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Het woonblok heeft een aparte ruimte voor het stallen van fietsen en de appartementen zijn bereikbaar via lift en/of trappenhuis. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met bijbehorende verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens van de gemeente Zaanstad en is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij.

De in de verkooptekeningen en in deze technische omschrijving genoemde maten zijn nooit exact, maar een goede benadering.

### **Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)**

Uw appartement wordt gerealiseerd met SWK-waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuw appartement. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw appartement, maar bent u ook beter beschermd bij een faillissement van een van de partijen. Meer informatie kunt u lezen op [www.swk.nl](http://www.swk.nl).

### **Forest Stewardship Council® (FSC®)**

Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V. heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan. Zo is Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V. FSC mixed gecertificeerd en wordt het toepassen van hout in uw woning met het FSC-keurmerk, dus afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zoveel mogelijk gehanteerd.

### **Volgorde van stukken**

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg van wordt afgeweken.

Indien in de teksten, bijgevoegde tekeningen en garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling SWK;
2. Afwerk- en uitrustingsstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleur- en materiaalstaat;
5. Tekeningen.

### **Bouwbesluit en andere regelgeving**

In het Bouwbesluit (=wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen', maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten en onbenoemde ruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begrippen die van toepassing zijn op uw appartement.

<b>Benaming Bouwbesluit</b>	<b>Benaming verkooptekening/ technische omschrijving</b>
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken
Verblijfsruimte/bedruimte	Slaapkamer
Onbenoemde ruimte	Entree, onbenoemde ruimte.
Technische ruimte	Meterkast, warmtekast, installatieruimte gedeelte in berging
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon/loggia
Bergruimte	Berging

Met de toepassing van een gezamenlijke fietsenberging worden er geen separate bergingen op de begane grond gerealiseerd. Ieder appartement beschikt over een technische ruimte met berging. In dit plan wijkt de vergunning af van Bouwbesluit met de realisatie van bergingen. Er wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd conform de zogenoemde Amsterdamse Bouwbrief. Op basis van deze uitgangspunten is de bouwvergunning door de gemeente verleend.

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Zaanstad;
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- nutsbedrijven;
- brandweer.

### **Krijtstreepmethode**

Daar waar op de verkooptekening een 'krijtstreep' (----lijn) is aangegeven, is rekentechnisch een reductie op het aantal vierkante meters verblijfsruimte toegepast. Deze methode wordt toegepast voor de daglicht- en ventilatieberekeningen. Eén en ander conform de regelgeving van het Bouwbesluit.

### **Een woning met een Energieprestatie Coëfficiënt [EPC]**

De norm voor de energiebehoefte van uw appartement wordt op basis van de zogenoemde EPC-berekening van het woonblok vastgesteld.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen/appartementen. De EPC-waarde voor woningen/appartementen mag niet groter zijn dan  $EPC \leq 0,4$ .

Woongebouw "Meiboom" heeft een  $EPC \leq 0,2$  en heeft het energielabel A. Het voldoet daarmee ruimschoots aan de eis van 0,4 zoals gesteld in het Bouwbesluit. Dit betekent dat het woongebouw energiezuinig is, wat gunstig is voor uw energierekening en voor het milieu.

### **Koperswijzigingen**

Individuele koperswijzigingen dienen altijd ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de kopersbegeleider van Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V. Hierbij wordt gekeken naar de technische haalbaarheid, het voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving en de invloed op het gestandaardiseerde bouwproces. De kopersbegeleider is de vaste contactpersoon, voor al uw vragen en op- en aanmerkingen met betrekking tot de bouw van het appartement, het meer- en minderwerk etc.

Uw koperbegeleider maakt gebruik van de online webapplicatie homeDNA. Dat is uw persoonlijke digitale woningdossier. In dit digitale woondossier treft u de verkoopdocumentatie en de voor u relevante informatie, zoals productdocumentatie, de koperskeuzelijst, etc. Uw woningdossier is het beste te raadplegen met een pc of tablet.

### **Aansluitingen algemeen**

Het woongebouw wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw appartement begrepen.

Het appartement is niet aangesloten op het gasnet. De appartementen worden aangesloten op een energie-net en aanvullend op een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie. De energie installatieruimte is opgenomen op de begane grond en middels distributieleidingen wordt uw appartement hierop aangesloten en voorzien van een individuele unit zoals beschreven in par. 21. De energie installatieruimte op de begane grond is tevens bedoeld voor de levering van warmte en koude voor de overige in dit plangebied te realiseren woonblokken.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw appartement door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Uw appartement wordt voorzien van een telefoon- en/of cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw appartement tijdig kan realiseren. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

### **Schoonmaken en oplevering**

Uiterlijk twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Uw appartement wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte, de badruimte en de beglazing worden schoongemaakt.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, worden twee kijkmiddagen georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zult u van de voortgang van de bouw en de kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

### Wet bescherming persoonsgegevens

Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V. respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V. uw gegevens aan derden zoals de sanitair- keuken en de tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen voor een afspraak of u te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

#### **1. Grondwerk en bronleidingen**

Voor het woongebouw worden de nodige ontgravingen verricht. De terreininrichting (energie, riool en nutsleidingen) zal door derden worden uitgevoerd. In de nabijheid van woongebouw "Meiboom" worden in de bodem vooraf bronleidingen geslagen welke samen met de energietransportleidingen zorgen voor de aanvoer van de warmte voor de verwarming en warm water in uw appartement. De leidingen worden gekoppeld in de centrale energie ruimte op de begane grond. Vanuit deze ruimte worden de transportleidingen via de schachten naar de appartementen gevoerd.

#### **2. Fundering**

Het woongebouw heeft een fundering van betonnen heipalen en funderingsbalken. In de commerciële en installatieruimten op de begane grond zijn betonkolommen en wanden opgenomen. Tevens zijn diverse installatieleidingen aan het plafond van begane grond gemonteerd en worden brandscheidingen aangebracht.

#### **3. Vloeren**

De vloer van begane grond is een betonnen kanaalplaatvloer, waarin de diverse benodigde sparingen zijn opgenomen. De isolatiewaarde van deze vloer bedraagt ca 3,5 m<sup>2</sup> K/W

De verdiepingvloeren en het dak van fietsenberging zijn in het werk gestorte betonvloeren, waarin de diverse installaties worden opgenomen.

De vloer van appartementen op de 1<sup>e</sup> verdieping is aan de onderzijde geïsoleerd. De totale Rc-waarde van deze vloer bedraagt ca 4,5 m<sup>2</sup> K/W.

In de appartementen worden, met uitzondering daar waar tegels worden aangebracht, de ruwe vloeren afgewerkt met een afwerkvloer. Dit is een zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming. Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer, zodat uw leverancier het juiste advies kan geven. Daarnaast verwijzen wij u naar het huishoudelijk reglement van de VVE omtrent toe te passen vloerafwerkingen.

#### **4. Trappen**

In het trappenhuis worden prefab betontrappen aangebracht, met anti-slip afwerking. De balustraden en traphekken worden uitgevoerd als metalen lamellenhekken, volgens de kleuren- en materiaalstaat.

#### **5. Bouwmuren**

De constructieve "woningscheidende" bouwmuren op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping zijn massieve betonnen wanden. Op de verdiepingen daarboven zijn deze wanden van kalkzandsteen. De constructies voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

De niet dragende "woningscheidende" wanden zijn lichte systeemwanden, die ter plaatse van de natte ruimten indien nodig zijn voorzien van extra voorzetwanden in verband met het leidingwerk. Ook deze wanden voldoen aan de eisen van het bouwbesluit.

Voor de afwerking van de wanden en plafonds: zie hoofdstuk 11.



## 6. Buiten- en binnengevels

De buitengevels van de appartementen worden opgebouwd uit:

- kalkzandsteenwand, isolatie, luchtspouw en metselwerk; of
- samengestelde houten wandconstructie met isolatie, luchtspouw en metselwerk.

De Rc-waarde van deze constructies bedraagt minimaal 4,5 m2 K/W.

Het metselwerk wordt uitgevoerd als schoon metselwerk conform verkooptekeningen en in 2 kleuren (plint en bovenbouw) volgens de kleuren- en materialenstaat. Boven de gevelkozijnen wordt het metselwerk gedragen door stalen gevellateien. In de gevels worden op diverse plaatsen staande rollagen of bijzonder metselwerk opgenomen.

Balkons en loggia's worden uitgevoerd in prefabbeton met anti-slip profiel, met uitzondering van bouwnummer 1. Deze loggia is uitgevoerd met grijze betontegels 500x500 mm als loopvlak. Balkonhekken worden uitgevoerd in paneelhekwerken van strekmetaal met metalen omranding, in kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

## 7. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen van de algemene en commerciële ruimten op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium, in kleur volgens de kleuren- en materialenstaat. De gevelkozijnen van de aangebouwde algemene gezamenlijke fietsenberging zijn van hout. De fietsenberging heeft een aparte toegang buitenom, deze is niet vanuit het woongebouw te bereiken.

De hoofdentreedeur worden voorzien van een schuifdeurautomaat. De buitenkozijnen van de traforuimten worden uitgevoerd in staal, conform de eisen van het nutsbedrijf.

De kozijnen, ramen en deuren in de gevels op verdiepingen worden gemaakt van kunststof en voorzien van een HR++ beglazing. De draaikiepramen worden voorzien van draaikiepbeslag en/of raamboompjes. De zogenoemde franse balkondeuren worden aan de buitenzijde voorzien van een hekwerk van gelaagd glas met metalen omranding.

De balkondeuren worden uitgevoerd als deur met glasopeningen met een draaikiepsluiting en worden voorzien van een cilinderslot. Het hang- en sluitwerk van uw appartement wordt inbraakwerend uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit.

De kunststof kozijnen, ramen en deuren worden afgewerkt in kleur zoals in de kleur- en materialenstaat is aangegeven.

Tussen de kozijnen worden plaatselijk aluminium panelen opgenomen welke als architectonisch element zijn opgenomen.

De dorpels in de algemene deurkozijnen zijn van kunststeen en de waterslagen onder de kozijnen zijn van aluminium, in kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

## 8. Het dak en terrassen

Het platte dak van het woningblok bestaat uit beton met een isolatielaag en wordt afgewerkt met een dakbedekking met afwatering naar de hemelwaterafvoeren. De dakopstand aan de buitenzijde wordt uitgevoerd in metselwerk met daktrim. Op het dak komen de nodige dakdoorvoeren en ventilatiekanalen. De PV-panelen worden op het dak geplaatst op frames met ballast. Ten behoeve van de bereikbaarheid zijn er looppaden en een dakveiligheidssysteem aangebracht. Het dak is toegankelijk via het dakluik in de lifthal van de 6<sup>e</sup> verdieping.

Er wordt geen gevelonderhoudsinstallatie op het dak aanbracht. Alle buitenkozijnen zijn vanaf het balkon of van binnenuit te bewassen.

De totale Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt 6,0 m<sup>2</sup> K/W.

## **9. Binnenwanden**

### **Algemene ruimten**

De wanden van de installatie, technische ruimte etc. op de begane grond, worden opgebouwd uit beton, resp. kalkzandsteen schoonwerk vellingblokken. De fietsenberging wordt ook opgebouwd met kalkzandsteen schoonwerk vellingblokken.

### **Appartementen**

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, met een dikte van 10 resp. 7 cm. De leidingschachten worden indien nodig zwaarder uitgevoerd, conform de geldende geluids- en brandwerendheidseisen.

## **10. Binnendeuren en -kozijnen.**

### **Algemene ruimten**

De binnen kozijnen van de trappenhuisen, deurkozijnen van installatieruimten, alsmede de algemene meterkasten zijn houten kozijnen. Hier worden stompe houten deuren met kunststeen onderdorpels opgenomen en waar nodig voorzien van slot, deurkrukken en kortschilden.

### **Appartementen**

De woningtoegangsdeuren zijn houten vlakke deuren in houten kozijnen. De deuren worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk en voorzien van zogenoemde vrijloopdranger, conform de brandeisen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Deze zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en schilden. De deur van:

- de badkamers en toilet wordt voorzien van een vrij- en bezetslot;
- de meterkast en energiekast wordt voorzien van een kastslot;

De opdek deuren worden geplaatst in kozijnen van gemoffeld plaatstaal met bovenlichten. Als meerwerk optie van de deuren en kozijnen kan (via homeDNA) gekozen worden voor een andere uitvoering.

De deur en het kozijn van de technische ruimte wordt uitgevoerd conform de geldende geluidseisen.

## **11. Plafond-, wand- en vloerafwerking**

### **Plafonds algemene ruimten**

De entreehal wordt voorzien van een verlaagd plafond. De trappenhuisen en de lifthallen op de verdiepingen zijn voorzien van wit structuurspuitwerk. De onderzijde van de betontrappen zijn voorzien van akoestisch spuitwerk.

Technische ruimtes voor bijvoorbeeld Liander en Engie worden in overleg met en conform eisen van nutspartijen afgewerkt.

### **Plafonds appartementen**

Alle betonplafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk, behoudens het plafond van de energie- en meterkast. De v-naden in het plafond blijven zichtbaar.



### **Wandafwerking algemene ruimten**

De betonwanden en de kolommen op begane grond worden uitgevoerd in schoonwerk beton, de overige wanden worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken.

De wanden van de entreehal op de begane grond zijn afgewerkt met stucwerk en gesausd in kleur. De wanden van de overige algemene verkeersruimten worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

In de hydrofoorroimte wordt achter de uitstortgootsteen tegelwerk aangebracht, een strook wandtegels 15 x 15 cm.

Technische ruimtes voor bijvoorbeeld Liander en Engie worden in overleg met en conform eisen van nutspartijen afgewerkt.

### **Wandafwerking appartementen**

Op de hieronder genoemde plaatsen worden wandtegels in de kleur wit met een afmeting van 30 x 45 cm liggend aangebracht.

- toilet: rondom tot circa 1,50 m1 + vloer. Boven het tegelwerk wordt de wand tot het plafond afgewerkt met structuurspuitwerk;
- badkamer: rondom tot het plafond.

De wanden binnen het appartement worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang. Tegenwoordig is een grote verscheidenheid aan behang verkrijgbaar. Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld. Wij adviseren u gedurende het eerste jaar een bouwbehang toe te passen als wandafwerking. Dit zodat krimpscheuren a.g.v. verdere droging van de wanden zich niet aftekenen in uw wandafwerking. De wanden in de meterkasten worden niet afgewerkt.

### **Vloerafwerking algemene ruimten**

De hoofdentree van het woongebouw is voorzien van een schoonloopmat en vloertegels 60 x 60 cm met tegelplint. Tevens worden deze vloertegels aangebracht op het stoepgedeelte voor de hoofdentreedeur.

Ter plaatse van de verdiepingsvloeren in de trappenhuizen worden rondom houten plinten aangebracht en worden de vloeren voorzien van vloerbedekking, in kleur conform de kleur- en materialenstaat.

### **Vloerafwerking in appartementen**

In de appartementen worden de ruwe vloeren afgewerkt met een afwerkvloer, met uitzondering daar waar tegels worden aangebracht. De afwerkvloer is een zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming. Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer, zodat uw leverancier u het juiste advies kan geven. Daarnaast verwijzen wij u naar het huishoudelijk reglement van de VVE omtrent toe te passen vloerafwerkingen.

In de badkamer en in het toilet wordt de vloer afgewerkt met vloertegels in kleur antraciet, afmeting 30 x 30 cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels afwaterend aangebracht naar de afvoergoot.

### **Voegen tegelwerk**

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg, bij de wandtegels in de kleur wit en bij de vloertegels in de kleur grijs. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De hoekaansluitingen tussen de tegels onderling worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

## 12. Schilderwerk

### Algemene ruimten

Het houtwerk van de houten kozijnen en deuren in de algemene ruimten en in de verkeersruimten van de begane grond wordt afgeschilderd in kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

### Appartementen

Het houtwerk, diverse aftimmeringen etc. in het appartement worden afgewerkt met een grondlaag. Na oplevering kunt u dit schilderwerk in uw eigen kleurwens afschilderen.

De leidingen in de energie- en meterkast, alsmede de leidingen van het verwarmingssysteem worden niet afgeschilderd.

De volgende onderdelen worden al vanaf de fabriek voorzien van een definitieve kleurafwerking:

- kunststof kozijnen, ramen en deuren;
- binnendeuren;
- binnendeurkozijnen.

## 13. Keuken

Voor de keuken in uw appartement worden alle installatievoorzieningen aangebracht conform de verkooptekeningen. Aanpassingen aan de keukeninstallatie bij andere keukenopstelling kunnen, indien mogelijk, tegen meerprijzen worden gerealiseerd. U dient dan tijdig de keukeninstallatie tekeningen met een juiste aangifte van de aansluitpunten aan de kopersbegeleider te verstrekken. De plaatsing van uw keuken zal na oplevering plaatsvinden, door uzelf te regelen met uw keukenleverancier.

## 14. Sanitair voor algemene ruimten.

In de werkruimte op de begane grond wordt een uitstortgootsteen met een koudwateraansluiting aangebracht.

## 15. Sanitair appartementen

Uw toilet en badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties:

### Toiletruimte:

- Closetcombinatie:
  - een vrij hangend wandcloset (serie Geberit Renova), kleur wit, de bovenkant van de toiletpot wordt op circa 43 cm boven de tegelvloer gemonteerd;
  - een closetzitting met deksel, kleur wit;
  - een druktoetsbediening met waterbesparende voorziening, kleur wit.
- Fonteincombinatie:
  - een porseleinen handenwasbak (serie Geberit Renova), kleur wit,
  - een verchromde kraan;
  - een verchromd sifon met muurbuis.

### Badkamer:

- Een closetcombinatie: (geldend voor de bouwnummers 1, 5, 9, 13, 17 en 21)
  - een vrij hangend wandcloset (serie Geberit Renova), kleur wit, de bovenkant van de toiletpot wordt op circa 43 cm boven de tegelvloer gemonteerd;
  - een closetzitting met deksel, kleur wit;
  - een druktoetsbediening met waterbesparende voorziening, kleur wit.
- Twee wastafelcombinaties:
  - een porseleinen wastafel, afmeting circa 48x60cm (serie Geberit Renova), kleur wit;
  - een ééngreeps verchromde mengkraan;

- een verchroomd sifon met muurbuis;
- een spiegel van circa 40x60 cm.
  
- Een douchecombinatie:
  - een betegelde douchehoek met een douchegoot met een lengte van 70 cm.
  - een verchroomde thermostatische douchemengkraan;
  - een glijstangcombinatie bestaande uit: handdouche, glijstang 600 mm en doucheslang;

## 16. Waterleidingen

De waterleiding wordt ingevoerd in de hydrofooruimte en middels een opvoerpomp, de zogenoemde hydrofoor, naar de appartementen gevoerd.

In de meterkast van het appartement wordt een wateraansluiting met een watermeter door de nutspartij gerealiseerd. Vanaf de watermeter worden koud waterleidingen en vanaf de verdeelunit warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen koud water naar:

- de wasmachinekraan in berging;
- de spoelvoorziening van de closetcombinatie in het toilet en eventueel badkamer;
- de fonteinkraan in het toilet.

Koud en warm water naar:

- een afgedopte aansluiting ten behoeve van een door derden te plaatsen keuken;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer.

De aansluitkosten op het waternet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

## 17. Riolering

Vanaf het dak, loggia's en balkons worden hemelwaterafvoeren naar de buitenriolering gebracht. De buitenriolering van het regenwater en het vuilwater worden apart aangesloten op de openbare riolering.

In het appartement worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de riolering in de schachten aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak.

De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

## 18. Elektra

### Algemene ruimten

De algemene en installatie ruimten worden voorzien van verlichtingsarmaturen met led verlichting en aangesloten op de centrale voorzieningen. De verlichting van de algemene ruimten wordt voorzien van een schemerschakeling. De algemene wandcontacten zijn op de centrale voorziening aangesloten.

Technische ruimtes voor bijvoorbeeld Liander en Engie worden in overleg met en conform eisen van nutspartijen ingericht.

### **Appartementen**

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter door de nutspartij gerealiseerd. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen-systeem. Aantallen lichtpunten en wandcontactdozen conform verkooptekeningen.

De elektraleidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. De wandcontactdozen, schakelaars en loze leidingen worden uitgevoerd als inbouw, mits anders op tekening aangegeven. Alleen in de meterkast worden de leidingen uitgevoerd als opbouw.

Uw appartement wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet.

De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 9 groepen voor de woninginstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik;
- 1 groep voor elektrisch koken (2x 230V, max 7,2 Kw);
- 1 groep voor wasmachine;
- 1 groep voor wasdroger;
- 1 groep voor combi-oven/magnetron;
- 1 groep voor vaatwasser;
- 1 groep voor PV-panelen met een aparte installatieautomaat

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte boven de afwerk vloer gerealiseerd:

- schakelaars op circa 105 cm;
- wandcontactdozen en loze leidingen in de woonkamer en slaapkamers op circa 30 cm;
- wandcontactdozen boven het aanrechtblad, op circa 120 cm;
- wandcontactdozen, indien gecombineerd met schakelaar, op circa 105 cm;
- wandlichtpunt midden boven de wastafels in de badkamer op circa 180 cm;
- wandcontactdoos bij wastafel in de badkamer op circa 120 cm;
- wandcontactdoos wasmachine/wasdroger op circa 105 cm;
- wandcontactdoos elektrisch koken/combi oven/vaatwasser op circa 10 cm.
- Loze leidingen boiler / keuken op circa 10 cm.
- buitenwandlichtpunt buitenruimte op ca 225 cm.
- centraal aardpunt badkamer komt achter de spiegel van één van de wastafels

In de badkamer is een aansluiting voor een elektrische radiator. Ten behoeve van de vloerverwarmingsverdeler is er een dubbele wandcontactdoos.

Het buitenlichtpunt op het balkon worden geschakeld met een schakelaar in de woonkamer.

In de hal van uw appartement wordt een rookmelder aangebracht, zoals op verkooptekening is aangegeven.

De aansluitkosten op het energienet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

## **19. Ventilatie**

### **Algemene ruimten**

De algemene ruimten worden geventileerd conform de eisen van het Bouwbesluit.

### **Appartementen**

In uw appartement wordt een ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) aangebracht op basis van mechanische toe- en afvoer van lucht. Met behulp van ventilatoren in het WTW-ventilatietoestel wordt continu verontreinigde lucht van binnen naar buiten en schone lucht van buiten naar binnen gebracht. Tegelijkertijd wordt de restwarmte uit de gebruikte lucht gebruikt om de verse lucht op te warmen. In keuken, toilet, badkamer en berging/techniek worden afzuigventielen aangebracht. Luchttoevoer geschiedt via toevoerventielen in het plafond van de woon- en slaapkamers.

Bij de keukenopstelling bevindt zich een 3 standenschakelaar van het ventilatiesysteem, waarmee het ventilatiesysteem wordt aangestuurd. Voor toepassing in de badkamer wordt een extra pulsdrucker (draadloos) met instelbare tijdschakelaar los geleverd.

Voor het goed functioneren van de balansventilatie dient onder de deuren, na het aanbrengen van de vloerafwerking, een kier te blijven van ca. 2 cm. Er is hierbij rekening gehouden met een vloerafwerking van 15 mm.

De indeling van de berging/techniek waar de installatie is opgesteld is globaal aangegeven. Na nadere uitwerking door de installateur kan de indeling gewijzigd worden.

## **20. Verwarmings- en koeling-installaties appartementen**

### **Verwarming en koeling-installatie en warmwatervoorziening**

Het woongebouw wordt aangesloten op het hoogtemperatuur warmte- en koudenet van Engie. De opwekking van warmte en koude wordt verzorgd door een bivalent-systeem (stadsverwarming/WKO). De centrale technische ruimte voor de wijk is opgenomen op de begane grond van dit woonblok.

Door middel van een transportleiding via de schachten worden de leidingen naar uw appartement gevoerd, die zorgen voor de verwarming en beperkte koeling van uw appartement. In uw appartement is daar een aparte kast voor opgenomen.

De warmteafgifte-installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming (op basis van lage temperatuur, gemiddeld 40 °C), de temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer en ruimtethermostaten in elke slaapkamer.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden:

- |                        |       |
|------------------------|-------|
| • Entree               | 18 °C |
| • Woonkamer            | 20 °C |
| • Toilet               | 18 °C |
| • Badkamer             | 22 °C |
| • Slaapkamer(s)        | 20 °C |
| • Inpandige bergruimte | 15°C  |

In de badkamer wordt tevens een elektrische handdoekradiator geplaatst, uitgevoerd in kleur wit.

In de zomermaanden is de installatie in staat om het appartement te voorzien van passieve koeling. De koeling wordt afgegeven door dezelfde leidingen in de vloer waarmee de vertrekken worden verwarmd.

Bij de berekening is rekening gehouden met een isolatiewaarde van door koper aangebrachte vloerafwerking. Uitgangspunt is dat indien de isolatiewaarde van de vloerbedekking inclusief

onderlaagvloerbedekking kleiner is dan 0,09 m<sup>2</sup> K/W de vloerbedekking in beginsel geschikt is. Houdt hiermee rekening bij de keuze van de vloerafwerking.

De indeling van de ruimte waar de installatie is opgesteld is globaal aangegeven. Nadere uitwerking door de installateur kan de indeling laten wijzigen.

### **21. PV-panelen (zonnepanelen)**

Op het dak van het woongebouw worden, conform de berekeningen zonnepanelen geplaatst.

De zonnepanelen worden op een draagconstructie op het dak geplaatst. Naar elk appartement zal afhankelijk van de grootte van het appartement een aantal PV-panelen worden aangesloten op uw installatie. De geproduceerde gelijkstroom van de zonnepanelen wordt door een omvormer omgezet naar wisselstroom.

Het eigendom van de pv-installatie ligt bij de appartementseigenaar. Wij zullen bij de laatste betaaltermijn u de gegevens verstrekken om teruggave van de BTW aan te vragen voor aanleg en aanschaf van de PV-panelen die bij uw appartementsrecht horen. Of u de BTW ook terugbetaald krijgt hangt af van uw persoonlijke situatie, aanvullende voorwaarden en de regelgeving zoals bij oplevering geldig is.

### **22. Communicatie**

Nabij de hoofdentree van het woongebouw worden de postkasten en het bellenplateau met videofoon installatie aangebracht. De videofoon in het appartement wordt in de woonkamer geplaatst, op een hoogte van circa 150 cm boven afgewerkte vloer, conform de positie op de verkooptekening De bedrukker bij de toegangsdeur wordt ook aangesloten op het binnentoestel van de videofooninstallatie.

Ten behoeve van een data/televisie-aansluitpunt wordt vanuit de meterkast een bedrade buisleiding naar de woonkamer en een loze leiding naar alle slaapkamers. Voor telefoon/data vanuit de meterkast een bedrade buisleiding naar de woonkamer en een loze leiding naar alle slaapkamers. De hoogte van de aansluitingen is circa 30 cm boven de afgewerkte vloer.

In het entreekozijn op de begane grond is een postkast opgenomen waarin voor ieder appartement een brievenbus is opgenomen conform de eisen van PostNL.

### **23. Liftinstallatie**

De liftinstallatie voor de bewoners van de appartementen wordt opgenomen in de liftschacht. Het betreft een lift met 1000 kg hefvermogen geschikt voor maximaal 13 personen. De lift is voorzien van verlichting met bewegingsmelder, telefoon en bedieningspaneel.

De kooiafwerking wordt uitgevoerd in een rvs-beplating, de leuning wordt recht uitgevoerd in geborsteld rvs, en de spiegelwand wordt uitgevoerd op halve hoogte. De vloer wordt voorzien van een rubber vloerbedekking. De omkleeding en deuren aan de buitenzijde van de lift zijn van geschilderd staalplaat.

### **24. Vereniging van Eigenaars**

De eigenaars van de appartementen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van het appartementencomplex en de bijbehorende voorzieningen. Daarvoor wordt een "Vereniging van Eigenaars" opgericht.

Aldus opgemaakt door:

Heddes Bouw & Ontwikkeling BV, Hoorn



**25. Kleur- en materiaalstaat exterieur**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk buiten- en binnengevels	Baksteen waalformaat, met rollagen en bijzonder metselwerk.	Verschillende kleuren Roodbruin en geel
Gevelkozijnen begane grond incl entree pui en bellentableau	aluminium gemoffeld	Beige-bruin
Gevelkozijnen verdiepingen	Kunststof	Beige-bruin
Ramen	Kunststof	Beige-bruin
Toegangsdeur en kozijn appartement	Kozijn hout Deur hout	Wit Beige-bruin
Loggia's en balkons	Beton	Naturel beton
Balkon hekwerken	Strekmetaal omranding, resp. met glaspaneel	Beige-bruin
Lamellen hekwerken, trapopgangen	Metaal	Antraciet
Isolerende beglazing	Glas	Blank
Tegelwerk terras bwnr. 01	Beton	Grijs
Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs

**26. Kleur- en materiaalstaat interieur appartementen**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Betonplafonds	Structuur spuitwerk	Wit
Wanden boven tegelwerk	Structuur spuitwerk	Wit
Binnendeurkozijn	Metaal gecoat	Wit
Binnendeur	Lakboard	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	F1
Dorpel toilet/badkamer	Kunststeen	Antraciet
Radiator badkamer	Staal	Wit
Wandtegels	Keramisch	Wit
Voegwerk wandtegels	Mortel/kit	Wit
Vloertegels	Keramisch	Antraciet
Voegwerk vloertegels	Mortel/kit	Grijs
Sanitair	Kristalporselein	Wit
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Inblaasventielen	Kunststof	Wit
Elektronisch schakelmateriaal	Kunststof	Wit