

---

# MARKT GEBOUW

---

25 appartementen en 2 maisonnettes

28-01-2025

**Kopersinformatie inclusief Technische Omschrijving**

Bouwnummers 17, 20 t/m 27 en 30 t/m 47

## INHOUD

INLEIDING .....	4
Procedure bij de aankoop van uw woning .....	4
KOPERSINFORMATIE .....	5
Ontwikkeling, ontwerp en uitvoering .....	5
Makelaar.....	5
Verkoopprijsinformatie .....	5
Garantie.....	6
Vereniging van Eigenaren (VvE) .....	7
Oplevering .....	7
Verzekering.....	8
Openbare inrichting .....	8
TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	9
Peil en maatvoering.....	9
Grondwerk en terreininrichting .....	9
Riolering .....	9
Fundering .....	10
Parkeerplaatsen.....	10
Bergingen .....	10
Scootmobielruimte.....	10
Collectieve fietsenstalling.....	11
Vloeren .....	11
Trappen .....	11
Buitenruimte .....	12
Gevels.....	12
Zonwering.....	12
Wanden en muren .....	13
Daken.....	14
Gevelkozijnen, ramen en deuren .....	15
Glas.....	15
Kleur en afwerking .....	15
Hang- en sluitwerk.....	16
Glasbewassing.....	16
Binnenkozijnen en -deuren .....	16

Meterkasten .....	17
Postkasten en bellentableau .....	17
Keuken.....	17
Berging/technische ruimte.....	17
Wandafwerking .....	18
Vloerafwerking .....	19
Plafondafwerking .....	20
Plafondhoogtes .....	20
Toelichting Woningborg Wand-, Vloer- en Plafondafwerking .....	20
Sanitair.....	21
Ventilatie-installatie .....	22
Waterinstallatie.....	23
Elektrische installatie.....	24
Verwarmingsinstallatie.....	26
Keuze vloerafwerking.....	27
Liftinstallatie .....	28
Energieprestatie .....	28
Ruimtedifferentiatie .....	28
Voorbehoud.....	29
BIJLAGE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....	31

## INLEIDING

Voor u ligt de kopersinformatie en technische omschrijving van uw toekomstige woning.

In de kopersinformatie vindt u algemene projectinformatie en in de technische omschrijving is zo goed mogelijk omschreven hoe uw woning wordt gebouwd en eruit komt te zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving, evenals de verkoop(contract)tekeningen, ook een contractuele waarde. Onder de aannemingsovereenkomst zet u een handtekening, waarmee u aangeeft dat de inhoud van de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekeningen u bekend zijn. Op dat moment zijn de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekeningen tussen u (de koper) en ons (de bouwondernemer) een verplichting geworden.

### Procedure bij de aankoop van uw woning

Om u aan te geven wat er allemaal op u afkomt bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, hebben we de procedure kort stapsgewijs omschreven. U heeft verschillende beslismomenten en gaat invulling geven aan uw woonwensen. U doorloopt de volgende stappen:

#### 1. Oriënterend gesprek makelaar

U maakt een afspraak met de makelaar en u wordt geïnformeerd over de woning en de kostprijs van de woning waarin u geïnteresseerd bent.

#### 2. Hypotheekgesprek

U overlegt met uw hypotheekadviseur de haalbaarheid van de aankoop van de woning. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventueel meer- en minderwerk dat u mee wilt financieren.

#### 3. Opstellen koop- en aannemingsovereenkomst

Als u besluit over te gaan tot de aankoop van de woning, dan wordt dit contractueel vastgelegd in een gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende contractstukken (verkoop(contract)tekeningen, technische omschrijving e.d.). Alle benodigde contractinformatie en documentatie ontvangt u van de makelaar. Voor de woning sluit u de koopovereenkomst met HBB Ontwikkeling B.V. en de aannemingsovereenkomst met Huib Bakker Bouw B.V. Daarnaast sluit u een separate koopovereenkomst met Yvastgoed voor de af te nemen parkeerplaats(en). Deze contracten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden

#### 4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

U komt de koop van de woning overeen door ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Nadat de overeenkomsten door u en de verkoper zijn ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen een kopie. Er gaat ook een afschrift van de overeenkomst naar de projectnotaris, die de akte van levering opstelt. Binnen de in de koop- en aannemingsovereenkomst gestelde periode maakt de projectnotaris een afspraak met u voor het tekenen van de akte van levering en eventueel de hypotheekakte voor de woning. Daarnaast tekent u ook de leveringsakte van de parkeerplaats(en). In tegenstelling tot uw woning is de parkeergarage bestaande bouw, waardoor u direct toegang krijgt tot uw parkeerplaats. Dit is eerder in het proces dan de oplevering van uw woning.

#### 5. Woonwensentraject

Na aankoop krijgt u individuele begeleiding van een woningadviseur van Huib Bakker Bouw B.V. Zie hiervoor het Woonwensenboek.

## KOPERSINFORMATIE

### Ontwikkeling, ontwerp en uitvoering

Het project Marktgebouw is een ontwikkeling van HBB Ontwikkeling B.V. De appartementen in project Marktgebouw zijn door Geurst & Schulze architecten ontworpen. De woningen worden gerealiseerd door aannemer Huib Bakker Bouw B.V.

Het project Marktgebouw bestaat uit 47 appartementen (waarvan 20 huur en 27 koop), een bibliotheek en een horecaruimte op de begane grond en deels op de eerste verdieping.

### Makelaar

De verkoop van de woning wordt verzorgd door het makelaarsteam. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woning, de koop- en aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Vaak hebben kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, nog vragen. Zowel ten aanzien van de door hen gekochte woning, als ten aanzien van het project in het algemeen. Ook met dergelijke vragen kunt u terecht bij de makelaar.

### Verkooprijksinformatie

De in de prijslijst genoemde prijzen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- het bij de woning behorende aandeel in de grondkosten;
- de bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging tijdens de bouw;
- toilet en/of badkamer en afwerking conform de technische omschrijving;
- de car-verzekering tijdens de bouw;
- de kosten van garantie en certificaat Woningborg;
- de honoraria van de architect, de constructeur, installatie- en overige adviseurs;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de leveringsakte van de woning;
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de eenmalige aansluitkosten van water, elektra, data en riolering;
- de kosten voor een energielabel (wordt bij oplevering overhandigd).

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs:

- de eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- de rente over de grondkosten;
- de rente over vervallen termijnen vanaf moment start bouw;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de kosten van eventueel meerwerk;
- de notaris- en kadasterkosten voor de hypotheek;
- servicekosten m.b.t. de individuele warmtepomp in de woning;
- de (maandelijkse) onderhoudskosten voor de lift;
- de maandelijkse kosten (en de eenmalige opstartkosten) voor de Vereniging van Eigenaar(s);
- de entree-/abonnement-/leveringskosten telefoon en/of data;
- de entree-/abonnement-/leveringskosten water en elektra;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en/of televisie;
- wettelijke wijzigingen in het BTW tarief (deze zullen worden verrekend);
- de eventueel door de gemeente op te leggen zakelijke lasten.
- Wij verwijzen u naar de prijslijst voor meer informatie over de parkeerplaats.

### **Garantie**

De woningen worden gebouwd volgens de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Het garantiocertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw woning wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen. Het garantiocertificaat wordt in een later stadium automatisch door Woningborg aan u toegezonden.

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.

## **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Het dagelijks gebruik van de centrale voorzieningen in een appartementengebouw brengt kosten met zich mee, zoals het gebruik van de lift, het energiegebruik in de algemene ruimten, schoonmaak en periodiek onderhoud. Daarnaast worden kosten gemaakt voor de opstalverzekering van het appartementengebouw en reserveringen gemaakt voor toekomstig groot onderhoud zodat het gebouw in een goede staat blijft en het er prettig blijft om te wonen. Deze kosten zijn voor gezamenlijke rekening van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

U als toekomstige bewoner van het Marktgebouw treedt toe tot deze VvE op het moment dat u het appartementsrecht (de woning) koopt. De notaris, die belast is met de juridische levering, zal daarom eerst zogenaamde appartementsrechten vestigen in een splitsingsakte. In de splitsingsakte worden ook de rechten, plichten en de onderlinge verstandhouding tussen de appartementsgerechtigden van het gebouw geregeld. Hierin staan onder andere alle appartementen, de gemeenschappelijke ruimten en de collectieve fietsenstalling vermeld en dat u het recht heeft om daar gebruik van te maken maar bijvoorbeeld ook met welke verdeelsleutel de lasten verdeeld zullen worden.

Hoe hoog de lasten zullen zijn is afhankelijk van de begroting die jaarlijks in de algemene ledenvergadering (ALV) wordt vastgesteld. Onder de begroting ligt een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) die opgesteld wordt door de VvE beheerder. De beheerder zorgt ervoor dat de vergaderingen gehouden worden en dat iedereen aan zijn verplichtingen voldoet, maar is ook het aanspreekpunt als er reparaties uitgevoerd moeten worden die de VvE aan gaan. De beheerder wordt betaald door de VvE. De lasten voor onderhoud en beheer worden in rekening gebracht middels voorschot bedragen die maandelijks moeten worden voldaan door alle leden.

Beslissingen van de VvE komen op democratische wijze tot stand. Het aantal stemmen in de ALV wordt bepaald door het aantal appartementsrechten uit de splitsingsakte. Het aandeel in de lasten van ieder appartementsrecht (het breukdeel) in het gebouw is afhankelijk van de grootte van elke individueel appartement.

U krijgt een uitnodiging voor de eerste algemene ledenvergadering van de VvE Beheerder.

## **Oplevering**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose afgegeven. De bouwondernemer zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden. De woningadviseur houdt u daarvan op de hoogte.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop uw woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. U dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra en data af te sluiten. U wordt hierover nader geïnformeerd door de woningadviseur.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij de oplevering wordt de hele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

### **Verzekering**

Vanaf de dag van oplevering van uw woning is het verstandig een inboedelverzekering af te sluiten, gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren. Opstalverzekering zal afgesloten moeten worden namens de eigenaren (VvE) van het Marktgebouw.

### **Openbare inrichting**

De gemeente Haarlemmermeer is opdrachtgever voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte. Het gebied wordt ingericht met onder andere rijbanen, openbare fietsparkeerplaatsen, voetpaden en fietspaden, groenstroken, wateropvangvoorzieningen, verschillende soorten bomen, diverse beplanting, openbare verlichting, ondergrondse en bovengrondse afvalinzameling, ondergrondse en bovengrondse nutsvoorzieningen en voorzieningen algemeen nut. Het ontwerp van de openbare inrichting is ten tijde van de verkoop van Marktgebouw nog in ontwikkeling door gemeente Haarlemmermeer en kan nog wijzigen ten opzichte van de ten tijde van 'start verkoop' verstrekte informatie. Voor de laatste publicatie van het ontwerp van 'De Nieuwe Kom' en Harmonieplein en omgeving kunt u op de website van gemeente Haarlemmermeer terecht.



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Peil en maatvoering

Als peil geldt de bovenzijde van de dekvloer begane grond ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil zal in nader overleg met de Bouw- en Woningdienst worden vastgesteld. Bij de aangegeven maatvoeringen in de tekening is nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of vloer-/wandafwerking. Alle aangegeven maten in de verkoop(contract)tekeningen zijn afgerond in millimeters tenzij anders aangegeven en zijn circa-maten.

### Grondwerk en terreininrichting

Voor de funderingen, de infrastructuur en de bestrating wordt het nodige grondwerk verricht. Het terrein wordt bouwrijp gemaakt, waarbij wordt ontgraven tot de vereiste en/of benodigde diepten binnen de erfgrenzen ten behoeve van de voor de bouw benodigde fundering, riolering en diverse nutsaansluitingen.

De terreininrichting rondom het gebouw bestaat voornamelijk uit openbaar gebied en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper. Kopers kunnen geen rechten ontleen aan beeldvorming daaromtrent.

De terreininrichting valt niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

### Riolering

De binnen- en buitenrioleringen worden volgens de geldende voorschriften hoofdzakelijk uitgevoerd in PVC-buis en aangesloten op de gemeenteriolering (openbaar rioolstelsel).

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen welke bovendaks uitmonden. Deze bovendakse doorvoeren staan niet op de verkoop(contract)tekeningen aangegeven, maar zullen wel conform opgave installateur aangebracht worden.

De inpandige balkons en het dak wateren af via hemelwaterafvoeren en waterretentiekragen, waarna het water geloosd wordt op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren worden zowel zichtbaar voor de gevelafwerking als niet zichtbaar in de gevel aangebracht. De hemelwaterafvoeren die in de algemene ruimten in het zicht komen worden uitgevoerd in aluminium. De overige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. De afmetingen, posities en uitvoering van de hemelwaterafvoeren worden in overleg met de architect en de installateur bepaald.

Op het dakdeel van de 5<sup>e</sup> verdieping wordt een waterretentiedak met vertraagde afvoer gerealiseerd. Dit dak houdt een bepaalde hoeveelheid water een bepaalde tijd vast bij een regenbui voordat het geloosd wordt op het gemeenteriool. Dit voorkomt in veel gevallen wateroverlast bij zware regenbuien, waar de capaciteit van het gemeenteriool niet toereikend is. Het water dat in het atrium valt wordt opgevangen en afgevoerd naar waterretentiekragen die zich onder de bestrating buiten het gebouw, ongeveer ter hoogte van de horecaruimte, bevinden.

### **Fundering**

Het gebouw wordt voorzien van een fundering met betonpalen. De afmetingen en aantal palen en de afmetingen van de funderingsbalken worden door de constructeur bepaald.

### **Parkeerplaatsen**

Vanuit gemeente Haarlemmermeer zijn er voor het Marktgebouw regels van toepassing omtrent het parkeren. Daaruit voortvloeiend worden koopappartementen met één of in sommige gevallen twee parkeerplaats(en) verkocht in de nabijgelegen parkeergarage van Yvastgoed. Koopappartementen hebben parkeerplaatsnummers toegewezen gekregen. Raadpleeg hiervoor de prijslijst.

De parkeerplaats neemt u middels een koopovereenkomst af van Yvastgoed. Voor de woning sluit u de koopovereenkomst met HBB Ontwikkeling B.V. en de aannemingsovereenkomst met Huib Bakker Bouw B.V. De contracten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Ten tijde van de notariële levering van uw woning, neemt u ook de parkeerplaats af. Omdat de parkeergarage bestaande bouw is, kunt u de parkeerplaats al vanaf dat moment in gebruik nemen.

De parkeergarage heeft een eigen VvE met de daarbij behorende rechten en plichten, waaronder de VvE-bijdrage.

De voetgangerstoegang (trap en lift) ligt op loopafstand van de (woning)entreehal van het Marktgebouw De in- en uitrit voor de auto, is aan het begin van de Elemastraat ter hoogte van huisnummer 117. Bezoekers van het Marktgebouw kunnen parkeren in het openbaar gebied.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de verkoopdocumentatie van Yvastgoed.

### **Bergingen**

De appartementen beschikken over een individuele berging/technische ruimte in de woning, met uitzondering van de bouwnummers 24, 31 en 43. Deze appartementen beschikken over een separate berging ter plaatse van de algemene ruimte op de eerste verdieping.

### **Scootmobielruimte**

Op de begane grond bevindt zich een ruimte waar scootmobiel geplaatst kunnen worden. De ruimte is van binnenuit via de entreehal bereikbaar. De scootmobielruimte beschikt over elektrische oplaadvoorzieningen voor het opladen van een aantal scootmobiel. Deze worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast (CVZ-kast).

### **Collectieve fietsenstalling**

Alle appartementen van Marktgebouw krijgen de beschikking over minimaal twee fietsplekken in de collectieve fietsenstalling welke is gelegen op de begane grond. De collectieve fietsenstalling is bereikbaar via een toegangsdeur vanuit buiten en vanuit de hoofdentree. De fietsenstalling wordt ingericht met dubbele fietsrekken (boven en onder) zodat elk appartement de beschikking krijgt over twee lage fietsplekken.

De collectieve fietsenstalling beschikt niet over elektrische oplaadvoorzieningen voor het opladen van elektrische fietsen.

De verdeling en toewijzing van de fietsplekken wordt tijdens de 1<sup>e</sup> Algemene leden vergadering van de VvE bepaald. Iedereen heeft op basis van het oppervlak van het appartement recht op een aantal plekken waarvan er twee laag moeten zijn.

### **Vloeren**

De begane grond vloer en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in kanaalplaatvloeren (beton). Waar nodig worden tussen de vloeren – in het zicht blijvende – kolommen en/of liggers van staal of beton toegepast. De afmeting van de vloeren, de kolommen en/of liggers en de hoeveelheid wapening worden door de constructeur bepaald. Het is niet mogelijk installaties te verplaatsen die betrekking hebben op de riolering of de WTW/mechanische ventilatie die door kanaalplaatvloeren lopen. Dit heeft te maken met het type kanaalplaatvloer waarin maar een beperkt aantal leidingsleuven mogelijk zijn. Dit dient nog verder uitgewerkt te worden door de vloerenleverancier en de installateurs. De v-naden van de verdiepingsvloeren blijven aan de onderzijde zichtbaar.

Ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte wordt er in de algemene ruimte diversen vloerluiken aangebracht in de begane grond vloer. Nadere uitwerking door constructeur en vloerenleverancier.

De vloeren ter plaatsen van de galerij worden voorzien van een houten vlonder met antislip.

### **Trappen**

#### **Woningen**

De binnentrappen van bouwnummer 33 en 47 worden op alle verdiepingen uitgevoerd als vurenhouten open trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Op de verdiepingen wordt de trap voorzien van een houten traphek waar nodig.

De vurenhouten binnentrappen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf in een wittint en zullen niet nader worden afgewerkt. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en voorzien van grondverf.

#### **Algemene ruimten**

Het hoofdtrappenhuis van de begane grond naar de 4<sup>e</sup> verdieping, nabij de lift wordt voorzien van een prefab betonnen trappen met bordessen.

Het vluchttrappenhuis, de trap van de gang nabij de CVZ voorzieningen op de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping, de vluchtrap van de 1<sup>e</sup> tot en met de 4<sup>e</sup> verdieping en de trap van de 4<sup>e</sup> verdieping naar de gemeenschappelijke buitenruimte worden uitgevoerd als een stalen spiltrap.

## **Buitenruimte**

### **Woningen**

Alle appartementen, met uitzondering van bouwnummer 47, worden voorzien van minimaal één buitenruimte (loggia). Deze buitenruimten worden uitgevoerd in een prefab betonnen vloer (anti-slip) en een balustrade bestaande uit een stalen hekwerk.

Bouwnummer 47 wordt uitgevoerd met een dakterras op de achtste verdieping die wordt voorzien van betontegels met een balustrade bestaande uit stalen spijlenhekwerken met daar boven prefab betonbanden.

### **Algemene ruimten**

De gemeenschappelijke buitenruimte op de vijfde verdieping is voorzien van betontegels met een balustrade bestaande uit stalen spijlenhekwerken met daar boven een prefab betonband. Vanwege de brandweervoorschriften/vluchtroute mag de gemeenschappelijke buitenruimte met maximaal 25 personen tegelijkertijd betreden worden.

### **Gevels**

Het buitenspouwblad (buitengevel) wordt uitgevoerd in schoon metselwerk in horizontaal verband met doorgestroken en iets verdiept voegwerk. De gevelsteen, het metselverband en het voegwerk van de buitengevels wordt in overleg met de architect bepaald.

In de penanten naast de puien en boven de puien in de plint ter plaatsen van de begane grond en de eerste verdieping worden rollagen toegepast bestaande uit geglazuurde gevelstenen (gelijmd).

In de gevels vanaf de derde tot en met de achtste verdieping wordt er tussen de raampartijen prefab betonnen gevelbanden en waterslagen toegepast. Daarbij worden diversen dakranden voorzien van een betonnen afdekkband. De prefab betonnen gevelbanden, waterslagen en dakranden zijn aan de voorzijde gezandstraald, waardoor de kiezel in het beton zichtbaar is.

Ook worden er in het gevelmetselwerk op diversen posities betonnen nestkasten voor vogels aangebracht. Een en ander zoals weergegeven op de verkoop(gevel)tekeningen.

In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw. Op aanwijzing van de constructeur en/of steenfabrikant zullen in de gevel de benodigde dilatatievoegen worden toegepast. Deze staan niet op de verkoop(contract)tekeningen aangegeven.

Ter plaatsen van de toren in de gevel aan de pleinzijde wordt ter hoogte van de zevende verdieping een klok aangebracht. Deze wordt uitgevoerd als een betonnen vlak met stalen lijnen met wijzers. De wijzers zijn van gepoedercoat staal. De kleur wordt in overleg met de architect bepaald.

Aan de galerijzijde worden samengestelde geïsoleerde gevelelementen met daarop houten bekleding aangebracht. Deze bekleding bestaande uit houten latten worden dekkend geschilderd en brandwerend behandeld. De kleur wordt in overleg met de architect bepaald.

### **Zonwering**

Het Marktgebouw wordt niet voorzien van buitenzonwering. Het aanbrengen van zonwering aan de binnenzijde van de woning is na oplevering door derden mogelijk. Voor het willen laten aanbrengen van zonwering aan de buitenzijde verwijzen wij naar de splitsingsakte.

## **Wanden en muren**

De dragende woningscheidende wanden tussen de appartementen onderling zijn van kalkzandsteen. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald. Wandens kunnen vanwege brandwerendheids- en geluidsvoorschriften beperkingen hebben op het gebied van het aanbrengen van (elektrische) voorzieningen. Ook na oplevering dient de koper en de VvE rekening te houden met deze voorschriften.

De binnenspouwbladen (de wanden aan de binnenkant van de buitengevel) en de galerijzijde, worden uitgevoerd in houtskeletbouwelementen. De houtskeletbouwelementen worden aan de binnenzijde voorzien van gipsbeplating. In de houtskeletbouwelementen mogen geen elektrische voorzieningen worden aangebracht. Daar waar het binnenspouwblad een dragende functie heeft zal deze worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald.

Daar waar stalen balken in de vloer constructief noodzakelijk zijn, zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Indien nodig worden deze brandwerend afgetimmerd.

De niet dragende binnenwanden zijn van gipsblokken met een dikte van 70mm. Daar waar nodig worden wanden in zware kwaliteit toegepast (i.v.m. geluid) of worden 100mm wanden toegepast. Daar waar nodig wordt kalkzandsteen met een dikte van 100mm of 120mm toegepast. Kopse kanten worden afgewerkt met een houten aftimmerlat voorzien van witte grondverf.

Bij bouwnummer 17, 22 tot en met 25, 30 tot en met 33, 38 tot en met 40 en 45 tot en met 47 verschillende woningscheidende wanden uitgevoerd als een geïsoleerde metalstudwand. Deze wanden hebben vanwege brandwerendheids- en geluidsvoorschriften beperkingen op het gebied van het aanbrengen van (elektrische) voorzieningen. Ook na oplevering dient de koper en de VvE rekening te houden met deze voorschriften. Laat wijzigingen in deze wanden alleen door professionals uitvoeren met in acht neming van wet en regelgeving inzake brandwerendheids- en geluidsvoorschriften.

## Daken

De daken zijn van kanaalplaatvloeren (beton) en zijn voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking. De afmeting van de dakvloeren, de uitvoering en de hoeveelheid wapening worden door de constructeur bepaald.

Op het dakdeel van de 5e verdieping wordt grotendeels een “bruindak” aangebracht. Het bruindak bestaat uit lokaal afgegraven grond wat op het dak teruggebracht is en waar er in de loop van de tijd uit zichzelf planten op gaan groeien door de zaden die lokaal aanwezig zijn.

Daarnaast zijn er op het dakdeel van de 5<sup>e</sup> verdieping diverse installaties en installatievoorzieningen aanwezig zoals zonnepanelen, leidingkanalen en dakkappen. Plaats en afmetingen van de installaties worden volgens opgave van de adviseur en installateur nader bepaald.

Voor beheer en onderhoud worden diverse veiligheidsvoorzieningen aangebracht om op een veilige manier het dak te betreden. De 5<sup>e</sup> verdieping is via een stalen spiltrap te bereiken en te onderhouden.

Het dakterras van bouwnummer 47 is te bereiken via een dakluik. Het luik is elektrisch bedienbaar nabij de trap en wordt als dicht paneel uitgevoerd.

De dakconstructie boven het dakterras bestaande uit een staalconstructie met daarop een balklaag en dakplaten afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. De onderzijde wordt afgewerkt met een houten plafond die dekkend wordt geschilderd in een nader door de architect te bepalen kleur. De toren dient ook in de nacht als herkenningspunt voor de omgeving, daarom wordt het torendak van onder belicht. De verlichting wordt gevoed vanuit de centrale voorzieningenkast (CVZ-kast) en wordt geschakeld met een schemer- of tijdschakelaar.

## **Gevelkozijnen, ramen en deuren**

### **Woningen**

De gevelkozijnen, ramen en (balkon)deuren worden uitgevoerd in hout. De gevelkozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen, zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven.

De ramen aan de galerijzijde kunnen vanwege de nodige brandweervoorschriften niet geopend worden.

Diversen gevelkozijnen lopen door tot op de vloer en daar worden geen vensterbanken aangebracht. Daar waar op de verkoop(contract)tekeningen staat aangegeven komen kunststeen vensterbanken of wordt een opstap gemaakt onder het betreffende kozijn.

Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen ramen en deuren tochtprofielen aangebracht.

De voordeuren worden uitgevoerd als samengestelde brandwerende houten dichte deuren. De voordeur van bouwnummer 17,22 t/m 25, 30 t/m 33, 38 t/m 40, 45 t/m 47 wordt uitgevoerd met een spion. Naast de deur van bouwnummer 20, 21, 26, 27, 34 t/m 37, 41 t/m 44 in het houten kozijn bevindt zich een zijlicht. De woningtoegangsdeuren aan de galerijzijde worden vanwege de nodige brandweervoorschriften zelfsluitend uitgevoerd.

### **Algemene ruimten**

De gevelkozijnen, ramen en deuren op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in hout, met uitzondering van de pui met automatische schuifdeuren van de entree en de toegang naar de algemene fietsenberging.

De pui met automatische schuifdeuren van de entree en de toegang naar de algemene fietsenberging wordt uitgevoerd in een houten kozijn met een aluminium schuifpui voorzien van gehard glas. Bediening gebeurt door middel van een tag.

### **Glas**

Alle glasopeningen in de buitengevelkozijnen worden voorzien van de benodigde isolerende hoog rendement beglazing. Daar waar nodig wordt triple glas, veiligheidsglas, brandwerende en/of geluidswerende beglazing toegepast.

De deuren naar de (lift)hal ter plaatsen van de 2<sup>e</sup> tot en met de 4<sup>e</sup> verdieping, de (nood)trappenhuizen, de entreeruimte in de fietsenstalling op de begane grond en die van de scootmobielruimte worden voorzien van een strook met (indien nodig brandwerende) beglazing. Naast de toegangsdeuren naar de lifthallen wordt tevens een zijlicht met beglazing aangebracht.

### **Kleur en afwerking**

De kleur van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties bepaald. De binnenzijde van de gevelkozijnen en ramen worden in dezelfde kleur uitgevoerd. Zie voor de kleuren de kleur- en materiaalstaat in de bijlage.

## **Hang- en sluitwerk**

### **Woningen**

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een profielcilinderslot en een meerpuntsluiting. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

### **Algemene ruimten**

Indien nodig, worden deuren van de technische ruimten en de toegangsdeuren naar overige algemene ruimten zoals de hal en het noodtrappenhuis uitgevoerd met een brandwerende en zelfsluitende deur.

De algemene pui met deur van de entree met automatische schuifdeur richting entreehal op de begane grond en de gemeenschappelijke fietsenstalling zijn zelfsluitend en worden voorzien van een tag. De entreedeur is vanuit de woning te openen door middel van de intercom.

## **Glasbewassing**

Op de verdiepingen is het glas voor alle woningen vanaf de betreffende galerij of inpandig balkon te bewassen. Het glas in en onder de naar binnen draaiende ramen is van binnenuit te bewassen. Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht.

## **Binnenkozijnen en -deuren**

### **Woningen**

De woningen worden uitgevoerd met stalen binnenkozijnen met bovenlicht en zijn voorzien van opdek deuren met een deurhoogte van circa 2315mm.

De bovenlichten worden voorzien van enkele beglazing.

De binnenkozijnen en de binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt in een wit tint. Ter plaatse van het toilet en/of de badkamer wordt een kunststeen dorpel geplaatst.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van de benodigde sloten, zoals vrij- en bezetsloten (in het toilet en de badkamer) en loopsloten met schild.

De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

Tussen de onderkant van de binnendeuren en bovenkant van de toekomstige - door koper na oplevering aan te brengen - vloerafwerking is rekening gehouden met voldoende ventilatieruimte op voorwaarde dat de koper een toekomstige vloerafwerking toepast met een maximale dikte van 15mm. De ventilatieruimte onder de deur is benodigd voor de zogenaamde 'overstroomcapaciteit' van het mechanisch ventilatiesysteem.

Waar nodig worden binnendeuren toegepast met hogere geluidseisen.

### **Algemene ruimten**

De binnenkozijnen en de binnendeuren die toegang geven tot de lifthallen, de trappenhuisen en de gangen worden uitgevoerd in hout en de deuren worden voorzien van een glasstrook.



### **Meterkasten**

De meterkasten zullen worden voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven. De deur en/of het paneel van de meterkast wordt voorzien van een ventilatieopening. De meterkasten worden uitgevoerd met gibowanden, een stalen binnenkozijn met bovenpaneel en voorzien van een opdekdeur.

### **Postkasten en bellentableau**

De hoofdentree op de begane grond wordt voorzien van een bellentableau. Het bellentableau staat in verbinding met de intercom van de woning. De postkasten bevinden zich in de gevelpuien naast de entree. De bewoners kunnen hun postbus vanuit de entree bereiken.

### **Keuken**

De woning wordt niet voorzien van een keukeninrichting. In de keukenruimte zijn standaard aansluitpunten voorzien zoals omschreven in deze technische omschrijving (zie paragrafen Waterinstallatie en Elektrische installatie). Let op eventuele leiding die bovenvloers versleept worden, dit is relevant wanneer u uw keuken uitzoekt.

Op de verkooptekening is indicatief de positie van de keukenopstelling ingetekend. Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden van het laten plaatsen van een keuken na oplevering wordt verwezen naar het Woonwensenboek.

### **Berging/technische ruimte**

Iedere woning, met uitzondering van de bouwnummers 24, 31 en 43, beschikt over een berging/technische ruimte in de woning. Deze ruimte is bedoeld voor de nodige technische installaties (zie ook paragraaf Ventilatie-installatie, Waterinstallatie en Verwarmingsinstallatie). De plaats en maatvoering van de installaties staan indicatief aangegeven op de verkoop(contract)tekeningen.

De technische ruimte wordt gecombineerd met de ruimte voor de berging. Daarbij dient er ruimte vrij gehouden te worden ten behoeve van de vereiste service en onderhoud aan de installaties. De ruimte die hiervoor nodig is staat indicatief weergegeven op de verkoop(contract)tekeningen met een stippellijn.

Bouwnummer 24, 31 en 43 krijgen een externe berging die zich bevindt in de algemene ruimte op de eerste verdieping. Ten behoeve van de technische installaties en de wasmachine/wasdroger zijn aparte ruimtes in de woning. Een en ander zoals weergegeven op de verkoop(contract)tekeningen.

## Wandafwerking

### Woningen

In het toilet en/of de badkamer worden (glanzend) witte wandtegels 200x400mm liggend aangebracht met witte voeg.

Hoogte wandtegelwerk:

Separaat toilet: tot circa 1200mm hoog (Geldt voor woningtype B, E, I, L en M)

Badkamer: tot circa 1200mm hoog met daar boven spuitpleisterwerk en ter plaatse van de douchehoek (aan weerszijde 1500mm breed) plafondhoog. Wanneer zich binnen deze 1500mm een wastafel of toilet bevindt wordt het tegelwerk tevens plafondhoog aangebracht over de volledige wand.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. Uitwendige hoeken worden voorzien van een ingetegeld kunststof tegelprofiel. Onder voorwaarden is het mogelijk ander tegelwerk uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

In het separate toilet wordt het wandcloset uitgevoerd met een plateau. De wanden en de bovenzijde van het plateau worden afgewerkt met wandtegels, hoogte tot ca. 1200mm. Boven het wandtegelwerk wordt spuitpleisterwerk aangebracht.

In alle badkamers waarin zich een toilet bevindt wordt het wandcloset uitgevoerd met een plateau met een hoogte tot ca. 1200mm. De bovenzijde van het plateau wordt afgewerkt met wandtegels. De wand boven het toilet wordt in lijn met de rest van de badkamer tot circa 1200mm getegeld met daarboven spuitpleisterwerk of plafondhoog getegeld wanneer deze zich binnen de 1500mm van de douchehoek bevindt.

Alle overige binnenwanden, woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en eventuele afgetimmerde kolommen in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, berging/technische ruimte en onbenoemde ruimten; deze ruimten worden niet nader afgewerkt.

Behangklaar betekent dat de verkrijger met minimale bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden kunnen door de koper verwijderd worden. Kleine gaatjes en/of oneffenheden worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van behang klaar opgeleverde wanden zijn volgens de voorschriften toegestaan. In de behangklare wanden kunnen krimpscheuren optreden. Deze krimpscheuren vallen niet onder de garantie van Woningborg en de herstelverplichting van de aannemer.

Dit geldt niet voor glasvlies behang. Indien u dit na oplevering zelf of door derden wilt laten aanbrengen, zullen de wanden eerst voorzien moeten worden van stucwerk.

### **Algemene ruimten**

De wanden van de hoofdentree en de lifthal op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van een tegelwerk lambrisering in halfsteens verband bestaande uit een keramische tegels 300x300mm (hoogte 1200mm) met daarboven een eikenhouten afwerkat, blank gelakt met daarboven spuitwerk.

In de trappenhuizen en de algemene verkeersruimten op de verdiepingen worden de wanden voorzien van een tegelplint met daarboven spuitwerk. De kleur en de hoogte van het tegelwerk wordt nader bepaald in overleg met de architect.

De wanden van de algemene ruimten voor technische installaties, eventuele werkkast, de scootmobielruimte en de vluchtrappenhuizen worden niet nader afgewerkt.

De kalkzandsteenwanden (vellingblokken) van de bergingen van bouwnummer 24, 31 en 43 op de eerste verdieping worden niet nader afgewerkt.

### **Vloerafwerking**

#### **Woningen**

De betonvloeren in de woning worden, met uitzondering van de vijfde verdieping, afgewerkt met een (zwevende) dekvloer. De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van vloertegels 300x300mm, kleur Antraciet met donkergrijze voeg.

Ter plaatse van de douchehoek wordt er aan één zijde, ten behoeve van het afschot van het douchewater een zwarte kunststenen dorpel aangebracht.

#### **Algemene ruimten**

De vloer in de hoofdentree en de lifthal op de begane grond en de verdiepingen, de trappenhuizen, de scootmobielruimte en de technische ruimte wordt voorzien van tegelwerk 300x300mm halfsteensverband. In de hoofdentree komt een schoonloopmat. De type toe te passen afwerking, kleur en formaat van zowel de schoonloopmat als de tegels wordt in nader overleg met de architect bepaald.

De vloeren van de galerijen worden afgewerkt met houten vlonders voorzien van antislip.

De berging van bouwnummer 24, 31 en 43, de algemene verkeersruimten van de begane grond en de verdiepingen en de fietsenstalling worden voorzien van een antislip instrooivloer.

De vloeren van de algemene ruimten voor technische installaties, eventuele werkkast en vluchtrappenhuizen worden niet nader afgewerkt.

## **Plafondafwerking**

### **Woningen**

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de berging/technische ruimte en onbenoemde ruimten; deze ruimten worden niet nader afgewerkt. De v-naden van de betonplafonds en eventueel afgetimmerde stalen balken worden meegespoten, maar blijven in het zicht.

### **Algemene ruimten**

De plafonds van de hoofdentree op de begane grond worden akoestisch uitgevoerd. De lifthal op de begane grond en de lifthallen en gangen naar de woningentrees op de verdiepingen worden tevens voorzien van een akoestisch plafond. Indien noodzakelijk wordt het plafond verlaagd aangebracht in verband met installaties of vereiste akoestiek.

Plafonds trappenhuizen ter plaatse van de begane grond worden voorzien van een akoestisch (verlaagd) plafond. De overige plafonds in de trappenhuizen worden voorzien van een akoestische afwerking.

De plafonds van de algemene ruimten voor technische installaties, eventuele werkkast, de meterkasten, de scootmobielruimte en vluchttrappenhuizen worden niet nader afgewerkt.

Een aantal installatieleidingen en- kanalen zoals riolering, mechanische ventilatie en kabelgoten blijven in het zicht.

## **Plafondhoogtes**

De appartementen zijn één-laagse woningen, met uitzondering van de bouwnummers 33 en 47, en hebben een plafondhoogte van circa 2600mm. De bouwnummers 33 en 47 bestaan uit meerdere verdiepingen met eveneens een plafondhoogte van circa 2600mm.

## **Toelichting Woningborg Wand-, Vloer- en Plafondafwerking**

*Uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. U moet er rekening mee houden dat droging altijd leidt tot krimp van de toegepaste bouwmaterialen en dat er soms verkleuring van het spuitwerk kan ontstaan.*

*Ondanks de grote hoeveelheid bouwvocht in de bouwdelen is de woning bij oplevering optisch/visueel droog. In de bouwdelen is echter nog veel vocht aanwezig. Ten aanzien van de acceptatie van de hoeveelheid bij oplevering bestaat verder geen normering of voorschrift. Voordat u afwerkingen e.d. aanbrengt moet u dan ook vochtmetingen uit laten voeren en daarop het moment van verwerken afstemmen.*

*In deze eerste weken zal slechts het oppervlak van de diverse bouwdelen drogen. Volledige droging bij normaal gebruik van de woning zal meerdere jaren vergen. Dit houdt in dat het ontstaan van scheurvorming in direct na oplevering aangebrachte steenachtige wandafwerkingen, absoluut niet uit te sluiten is. De aansluitingen dienen op een geëigende wijze, bijvoorbeeld insnijden plafondaansluitingen, uitgevoerd te worden. Met betrekking tot de na oplevering aangebrachte vloerafwerking adviseren wij u eveneens om schriftelijke garanties van de leverancier en/of applicateur te verlangen.*

## Sanitair

Tot het standaard sanitair behoren de hieronder aangegeven onderdelen. In het document 'Visualisatie Sanitair en Tegelwerk' is onderstaand sanitair visueel gemaakt met bijbehorende afbeeldingen.

Onder voorwaarden is het mogelijk ander sanitair uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

Separaat toilet (geldt voor de bouwnummers 20 , 26, 33 t/m 37, 41, 46 en 47):

- een wandcloset van Villeroy & Boch, Architectura met closetzitting en deksel, kleur wit, inbouwreservoir met wit Geberit bedieningspaneel met 2-toets spoeling;
- een fontein van Villeroy & Boch, Architectura 360x260mm, kleur wit, met muurbuis;
- een fonteinkraan van Grohe, Eurostyle Cosmopolitan XS, chroom.

Badkamer:

- een wastafel van Villeroy & Boch, Architectura 550x470mm, kleur wit, met muurbuis;
- een wastafelmengkraan van Grohe, Eurostyle Cosmopolitan S met trekwaas, chroom;
- een rechthoekige spiegel boven de wastafel (circa 600mm breed en 800mm hoog);
- een douchesysteem van Grohe (Comfortset 1000) bestaande uit een thermostatische douchemengkraan en een glijstang met douchekop/handdouche;
- een douchegoot (Easydrain) met RVS rooster (circa 700mm lang);
- een wandcloset van Villeroy & Boch, Architectura met closetzitting en deksel, kleur wit, inbouwreservoir met wit Geberit bedieningspaneel met 2-toets spoeling.  
(geldt voor de bouwnummers 17, 22 t/m 25, 27 t/m 33, 38 t/m 40 en 42 t/m 47).

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een beluchterkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis.

## **Ventilatie-installatie**

De ventilatie-installatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

### **Woningen**

De woningen worden voorzien van een automatisch ventilatiesysteem met mechanische luchttoevoer en luchtafvoer en warmte terugwinning (WTW). Dit is een centraal mechanisch gestuurd ventilatiesysteem op basis van automatische CO<sub>2</sub>-detectie.

Het systeem kan door de gebruiker worden ingesteld. De instelling die via de bediening gekozen wordt, geldt dan voor het totale systeem. Het systeem is onderhoudsarm. Zo zijn bijvoorbeeld de inblaas- en afzuigventielen eenvoudig te reinigen en de filters eenvoudig verwisselbaar.

Ten behoeve van luchttoevoer in de woningen worden waar nodig in de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamer(s)) inblaasventielen in het plafond of de wand aangebracht. De lucht wordt afgevoerd via afzuigventielen in de keuken, badkamer, toilet en de berging/technische ruimte in het plafond of de wand. De installatie moet te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

De definitieve posities en aantal ventielen van de luchttoevoer en luchtafvoer wordt bepaald door de installateur. De inblaas- en afzuigventielen zijn niet aangegeven op de verkoop(contract)tekeningen.

Het is niet toegestaan in de keuken een afzuigkap met/of zonder motor op het ventilatiesysteem aan te sluiten. Het is wel mogelijk een recirculatiekap met motor toe te passen (deze wordt namelijk niet aangesloten op het ventilatiesysteem).

De ventilatie-unit wordt in de berging/technische ruimte van de woning geplaatst. De installatie zal in de toekomst bereikbaar moeten blijven voor onderhoud. De kanalen en leidingen in de berging/technische ruimte worden uitgevoerd als opbouw en blijven in het zicht, deze worden niet nader afgewerkt.

Bij de bouwnummers 24, 30, 31, 39, 43, 45 en 46 wordt de ventilatie-unit in een kast geplaatst.

### **Algemene ruimten**

De gemeenschappelijke (verkeers)ruimten en het trappenhuis in het gebouw worden op natuurlijke wijze geventileerd en waar nodig ondersteund met mechanische luchttoevoer en/of luchtafvoer.

De definitieve posities en aantal ventielen van de luchttoevoer en luchtafvoer wordt bepaald door de installateur. De inblaas- en afzuigventielen zijn niet aangegeven op de verkooptekening(en).

## Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

## Woningen

De woningen beschikken over een individuele (water/water-) warmtepomp (in een gesloten systeem) met ingebouwde warmwatervoorziening. Middels collectieve gesloten verticale bodemlussen onder het gebouw wordt een groot gedeelte van de energie (warmte) uit de bodem gehaald en door de warmtepomp opgewaardeerd naar een hogere temperatuur die nodig is voor warm tapwater en de ruimteverwarming van uw woning. Andersom kan de relatief lage temperatuur van de bodem in de zomer worden gebruikt om uw woning (beperkt) te koelen. De bodemlussen worden via leidingen aangesloten op de individuele warmtepomp die geplaatst wordt in de technische ruimte in de woning. De warmtepomp beschikt over een geïntegreerd boiler vat voor de opslag van warm tapwater.

Bij de bouwnummers 24, 30, 31, 39, 43, 45 en 46 wordt de individuele warmtepomp in een kast geplaatst.

Het boiler vat heeft een bepaalde waterinhoud die per woningtype kan verschillen. De inhoud van het boiler vat is onder andere gerelateerd aan het aantal slaapkamers van de betreffende woning.

Het gebruik van warm water met een warmtepomp in combinatie met boiler vat werkt enigszins anders dan bij een cv-ketel. Bij het gebruik van een warmtepomp dient u rekening te houden met de effecten bij gelijktijdigheid van gebruik van tapwater en de tijdsbeperking bij het douchen. Indien er gelijktijdig bijvoorbeeld in de keuken tapwater wordt gebruikt, dan zal de douchetijd afnemen.

Vanuit de warmtepomp (zie paragraaf Verwarmingsinstallatie) worden de warmwaterleidingen aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van de keuken;
- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchekraan in de badkamer.

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van de keuken (inclusief T-splitsing t.b.v. een vaatwasser);
- de fonteinkraan (bij een separaat toilet);
- de closetcombinatie;
- de wastafelkraan;
- de douchekraan;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp.

Er mogen **geen** casco toilet(ten) en/of badkamer(s) worden opgeleverd.

## Algemene ruimten

De waterinstallatie voor algemeen gebruik betreft een uitstortgootsteen in de hydrofoorroimte op de eerste verdieping zoals aangegeven op de verkoop(contract)tekeningen.

## **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

### **Woningen**

De woningen worden voorzien van lichtpunten, wandcontactdozen en (bedrade) leidingen. Er wordt inbouw schakelmateriaal toegepast van het merk Busch-Jaeger, Balance, alpine wit.

Op de wanden binnen de woningen worden dubbele wandcontactdozen horizontaal geplaatst op circa 30cm boven de dekvloer, met uitzondering van de ruimten waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en het aanrecht in de keuken.

Ter plaatse van een eventuele keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koel/vriescombinatie;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachine;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een combi magnetron/oven;
- een perilex (2 fasen) aansluiting t.b.v. een elektrisch kooktoestel;
- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik.

Op de verkoop(contract)tekeningen is de positie van de keuken en de bijbehorende elektrapunten indicatief aangegeven.

Ter plaatse van de opstelling ten behoeve van een wasmachine en wasdroger worden twee enkele wandcontactdozen aangebracht, beide aangesloten op een aparte groep.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars, die zijn aangebracht op de wanden circa 105cm boven de vloer. Eventuele enkele wandcontactdozen die gecombineerd zijn met een schakelaar worden eveneens circa 105cm boven de vloer aangebracht.

De woningen worden, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer (plaats en aantal zijn indicatief aangegeven op de verkoop(contract)tekening).

Bij de woningen wordt er ter plaatse van de woningtoegangsdeuren een deurbel aangebracht, uitgevoerd met drukknop aan de buitenzijde die in verbinding staat met de videofooninstallatie in de woning. De videofooninstallatie wordt gecombineerd met een schakelaar die de elektrische deuropener van de schuifdeuren van de hoofdentree op de begane grond bedient. De videofoon staat in verbinding met de luidspreker en de camera in het bellentableau in de buitengevel nabij de entredeur.

De aangegeven elektrische symbolen in de woningen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze elektrapunten zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.



### **Algemene ruimten**

Alle gemeenschappelijke elektrische voorzieningen ten behoeve van de algemene ruimten, waaronder de hoofdentree, de gemeenschappelijke fietsenstalling, de scootmobielruimte, de algemene techniekruimten en werk/flatkast worden aangesloten op een of meerdere centrale voorzieningenmeter(s). De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte, de zogenaamde centrale voorzieningenkast (CVZ-kast), bevindt zich op de begane grond.

In de gemeenschappelijke gangen wordt per verdieping nabij de liften een wandcontactdoos geplaatst voor algemeen gebruik.

## **Verwarmingsinstallatie**

De verwarmingsinstallatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

### **Woningen**

Voor de levering van warmte, koude en warm tapwater wordt de woning voorzien van een warmtepomp per woning met warmwater boiler.

Voor de afgifte van warmte en koude aan uw woning wordt in de dekvloer van de woning vloerverwarming/-koeling aangelegd. Voor de vloerverwarming/-koeling zijn één of meerdere verdelers nodig die tegen de wand gemonteerd worden. De positie van de verdeler units staan indicatief op de verkoop(contract)tekening aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

In de koude wintermaanden zorgt de vloerverwarming voor verwarming van de woning en in de warme zomermaanden voor (beperkte) vloerkoeling. Hierdoor kunnen in de winter de ruimtetemperaturen op de volgende pagina behaald worden en in de zomer kan de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. Doordat aan de warmtepomp ook een boiler gekoppeld is zorgt het systeem het hele jaar door ook voor warm tapwater t.b.v. keuken en badkamer.

In de woning wordt lage temperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming toegepast. De verwarmingsleidingen zijn niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler unit). De verdeler unit wordt voorzien van een omkasting wanneer deze zich bevindt in een verblijfs- of verkeersruimte.

In de badkamer wordt, naast vloerverwarming, een witte elektrische radiator aangebracht. In de badkamer heeft de vloerverwarming namelijk onvoldoende warmte-afgevend vermogen en is de toevoeging van een elektrische radiator nodig. Deze radiator is niet gekoppeld aan de centrale verwarmingsinstallatie van de warmtepomp waardoor deze onafhankelijk hiervan aangeschakeld kan worden. Het op de verkoop(contract)tekening aangegeven verwarmingselement is ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en positie van de elektrische radiator wordt bepaald aan de hand van de transmissieberekeningen van de installateur. De vloerverwarming in de badkamer wordt niet aangesloten op de koeling i.v.m. condensvorming.

De temperatuurregeling in de woning vindt plaats door middel van een thermostaat per verblijfsruimte waarop de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld kan worden.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie worden de eisen uit de laatste publicatie van de ISSO 51 gehanteerd.

De volgende binnentemperaturen moeten, bij gesloten ramen, deuren en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, behaald en behouden kunnen worden tot een buitentemperatuur van -10 °C, bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten in de woning:

- woonkamer/keuken 22°C
- slaapkamer(s) 22°C
- badkamer 22°C
- toilet 18°C
- verkeersruimten 18°C

In de volgende ruimten wordt geen vloerverwarming toegepast: het separate toilet, de douchehoek in de badkamer en de berging/technische ruimte. Tevens wordt er geen vloerverwarming aangebracht onder de keukenopstelling.

In verband met de vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden.

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming verwarmt geleidelijk en dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet.

#### **Algemene ruimten**

In de algemene ruimten wordt geen verwarming toegepast.

#### **Keuze vloerafwerking**

*De keuze van vloerafwerking - aan te brengen na oplevering - in combinatie met vloerverwarming moet weloverwogen gedaan worden. Het effect van de vloerverwarming/-koeling wordt namelijk beïnvloed door de uitvoering van de vloerafwerking die de koper op de dekvloer aanbrengt.*

*Niet elke vloerafwerking is geschikt of minder geschikt om toe te passen. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd. Een vloerafwerking met een lage warmteweerstand (de zogenaamde R-waarde) zal tot een beter effect van het vloerverwarmingssysteem leiden en daardoor een beter rendement van de verwarmings-/koelinstallatie. Voor het goed functioneren van het vloerverwarmingssysteem mag de R-waarde niet hoger zijn dan 0,09. Ook de wijze van aanbrengen en de combinatie van verschillende vloerafwerkingen kunnen van belang zijn. Laat u hierover adviseren door een deskundig vloerspecialist. De leverancier van uw vloerafwerking kan u informeren over de R-waarden van de verschillende vloerafwerkingen en kan u voorzien van een goed advies.*

*Hetzelfde geldt voor meubels en vloerkleden die de tevens het functioneren van de vloerverwarming kunnen beïnvloeden. Plaatsing en aanbrengen van veel gesloten kasten zonder luchtstroming onder de kasten en dikke vloerkleden wordt afgeraden omdat deze de warmteafgifte van de vloer verminderen.*

### **Liftinstallatie**

Het Marktgebouw wordt voorzien van een elektrische liftinstallatie, waarvan het mechanische gedeelte in de liftschacht geïntegreerd is. De deuren van de lift zijn automatisch schuivende deuren. In het plafond van de lift wordt een indirecte verlichting met noodverlichting boven het verlaagde plafond aangebracht. De lift heeft een stopplaats van de begane grond tot en met de vierde verdieping.

### **Energieprestatie**

De woningen in Marktgebouw voldoen aan de ten tijde van de bouwaanvraag geldende BENG norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

### **Ruimtedifferentiatie**

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimteomschrijvingen omgezet naar bouwbesluitbegrippen laten zich als volgt lezen:

Hal/entree	= verkeersruimte
Woonkamer	= verblijfsruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Slaapkamer	= verblijfsruimte
Toilet	= toiletruimte
Badkamer	= badruimte
Meterkast	= meterruimte
Berging/technische ruimte	= technische ruimte
Onbenoemde ruimte	= onbenoemde ruimte
Inpandig balkon/ dakterras	= buitenruimte

## Voorbehoud

*Deze kopersinformatie en technische omschrijving is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop de woningen gerealiseerd zullen gaan worden. De contractstukken zijn onder andere gebaseerd op de gemeentelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in de omgevingsvergunning (waarbij de contractstukken altijd prevaleren). Er kunnen geen rechten worden ontleend aan andersoortige documenten die niet nadrukkelijk in de contractstukken van toepassing zijn verklaard.*

*Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid.*

*De maten die in de brochure (brochure is geen contractstuk) en op de verkoop(contract)tekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld wand- en vloerafwerking of keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering ten allen tijde zelf in het werk te controleren.*

*De op de verkoop(contract)tekeningen vermelde symboliek voor de elektra-, ventilatie-, verwarmings-, waterinstallaties en het sanitair staan ter indicatie aangegeven. De exacte posities en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen op advies van de installateurs en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.*

*Iedere woning beschikt over een berging/technische ruimte. Deze ruimte is met name bedoeld voor de plaatsing van de nodige technische installaties (zie ook paragraaf Waterinstallatie, Verwarmingsinstallatie, Ventilatie-installatie, Elektrische installatie). De installaties in de berging/technische ruimte staan indicatief aangegeven, de definitieve inrichting van de berging/technische ruimte volgt na opgave installateurs en kan nog wijzigen. Regelgeving technisch gezien dienen de installaties ten behoeve van onderhoud en vervanging te allen tijde goed bereikbaar te zijn.*

*De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, films, maquette, het ontwerp en (ingekleurde) plattegrond/situatie tekeningen geven een (artist-)impressie weer. Aan deze middelen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder andere de maatvoering van de ramen/kozijnen en ventilatieroosters wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorzwaarden voldoet.*

*In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieursuggesties en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuinrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.*

*Aan de verkoop(contract)tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van de woningen, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de posities en het aantal hemelwaterafvoeren is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.*

*De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichtberekening. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) en eventuele overstekken aan de gevel bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimte en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In dat geval is voor die ruimte de 'krijtstreepmethode' toegepast. Indien de krijtstreepmethode van toepassing is staat dit aangegeven op de verkooptekening.*

*Het project en/of de woningen voldoen niet aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen nieuwbouw 2015, met uitzondering van het hang- en sluitwerk van de woning zelf.*

*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.*

*Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.*

*De bewoners van Marktgebouw zullen moeten gedogen dat de toestand waarin de woningen en de percelen zich na (af)bouw ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht. Speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, uitbouw, licht en uitzicht.*

## **BIJLAGE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT**

- **Kleur- en materiaalstaat 18-12-2024**