

# Technische omschrijving

22 Koopappartementen te Haarlem

**“Schoterkwartier fase 2”**



# 2 Inhoudsopgave

---

<b>2</b>	<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Welkom bij BAM Wonen.....	6
1.2	Algemene omschrijving “Schoterkwartier fase 2, 22 koopappartementen” .....	7
<hr/>		
<b>2</b>	<b>Algemene informatie</b>	<b>8</b>
2.1.1	Algemeen .....	8
2.1.2	Homestudios Experience Center.....	8
2.1.3	Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) .....	9
2.1.4	Toepassing FSC® hout .....	9
2.1.5	Volgorde van stukken .....	9
2.1.6	Bouwbesluit en andere regelgeving .....	9
2.1.7	Aansluitingen nuts algemeen .....	10
2.1.8	Afwerking van het appartement.....	10
2.1.9	Gasloos .....	10
2.1.10	Energie label.....	11
<b>2.2</b>	<b>Vereniging van Eigenaars .....</b>	<b>11</b>
2.2.1	Appartementsrecht .....	11
2.2.2	Vereniging van Eigenaars .....	11
2.2.3	VvE bijdrage .....	12
2.2.4	Splitsingsakte .....	12
2.2.5	Verzekering .....	12
2.2.6	Stallingsgarage.....	12
<b>2.3</b>	<b>Huisaansluitingen en huishoudelijk afval .....</b>	<b>12</b>
2.3.1	Huisaansluitingen .....	12
2.3.2	Rioolaansluitingen .....	13
2.3.3	Huishoudelijk afval.....	13
<b>2.4</b>	<b>Diversen .....</b>	<b>13</b>
2.4.1	Afwijkingen .....	13
2.4.2	Maatvoering en inrichting .....	13
2.4.3	Tekeningen.....	14

2.4.4	Artist impressions .....	14
2.4.5	Installaties.....	14
2.4.6	Politiekeurmerk.....	14
2.4.7	Grondwater .....	14
2.4.8	Arceringen .....	14
2.4.9	Hoogteverschillen in plafonds .....	14
2.4.10	Werkzaamheden aan het appartement door derden voor de oplevering.....	15
2.4.11	Werkzaamheden aan het appartement door derden na de oplevering.....	15
2.4.12	Betalingen, oplevering, garanties, etc. ....	15

### 3 Technische omschrijving

16

3.1.1	Peil van de appartementen .....	16
3.1.2	Grondwerk .....	16
<b>3.2</b>	<b>Rioleringswerken en straatwerk.....</b>	<b>17</b>
3.2.1	Binnenriolering.....	17
3.2.2	Buitenriolering en hemelwaterafvoeren.....	17
3.2.3	Terreinverharding .....	17
<b>3.3</b>	<b>Terreininrichting .....</b>	<b>17</b>
3.3.1	Hekwerken.....	17
<b>3.4</b>	<b>Funderingen en vloeren .....</b>	<b>17</b>
3.4.1	Fundering .....	17
3.4.2	Vloeren en dak .....	18
<b>3.5</b>	<b>Gevels en binnenwanden.....</b>	<b>18</b>
3.5.1	Buitengevel.....	18
3.5.2	Binnenwanden.....	19
<b>3.6</b>	<b>Prefabbeton .....</b>	<b>19</b>
<b>3.7</b>	<b>Ruwbouwtimmerwerk.....</b>	<b>19</b>
3.7.1	Gevelelementen .....	19
3.7.2	Dakopstanden .....	19
<b>3.8</b>	<b>Metaalconstructiewerk .....</b>	<b>20</b>
<b>3.9</b>	<b>Kanalen en schoorstenen .....</b>	<b>20</b>
<b>3.10</b>	<b>Kozijnen, ramen en deuren .....</b>	<b>20</b>
3.10.1	Gevelkozijnen, ramen en deuren .....	20
3.10.2	Binnendeuren en -kozijnen.....	20
3.10.3	Hang- en sluitwerk.....	20
3.10.4	Binnendeuren en -kozijnen.....	20
3.10.5	Aftimmerwerk.....	21
3.10.6	Gevelroosters .....	21

<b>3.11</b>	<b>Trappen en balustraden .....</b>	<b>21</b>
<b>3.12</b>	<b>Dakbedekking.....</b>	<b>22</b>
<b>3.13</b>	<b>Natuur- en kunststeen .....</b>	<b>22</b>
<b>3.14</b>	<b>Plafond-, wand- en vloerafwerking .....</b>	<b>22</b>
	3.14.1 Plafondstucwerk .....	22
	3.14.2 Wandstucwerk .....	23
	3.14.3 Vloerafwerking.....	23
	3.14.4 Tegelwerken .....	24
	3.14.5 Plafond overdekt parkeren .....	24
	3.14.6 Metaal- en kunststofwerk .....	25
<b>3.15</b>	<b>Keukeninrichting.....</b>	<b>25</b>
<b>3.16</b>	<b>Beglazing en schilderwerk.....</b>	<b>25</b>
	3.16.1 Beglazing.....	25
	3.16.2 Schilderwerk .....	26
<b>3.17</b>	<b>Behangwerk, vloerbedekking en stoffering .....</b>	<b>26</b>
<b>3.18</b>	<b>Binnenriolering .....</b>	<b>26</b>
<b>3.19</b>	<b>Waterinstallatie .....</b>	<b>26</b>
<b>3.20</b>	<b>Sanitair .....</b>	<b>27</b>
<b>3.21</b>	<b>Brandbestrijdingsinstallaties .....</b>	<b>28</b>
<b>3.22</b>	<b>Gasinstallatie.....</b>	<b>28</b>
<b>3.23</b>	<b>Elektrische installatie .....</b>	<b>28</b>
	3.23.1 Elektra in de algemene ruimten.....	28
	3.23.2 Elektra in het appartement .....	29
<b>3.24</b>	<b>Communicatie- en beveiligingsinstallatie .....</b>	<b>30</b>
<b>3.25</b>	<b>Verwarmings- en koelingsinstallatie.....</b>	<b>30</b>
<b>3.26</b>	<b>Liftinstallatie.....</b>	<b>31</b>
<b>3.27</b>	<b>Ventilatievoorzieningen.....</b>	<b>31</b>
	3.27.1 Ventilatie in de algemene ruimtes .....	31
	3.27.2 Ventilatie appartementen .....	32
<b>3.28</b>	<b>Aansluitingen algemeen .....</b>	<b>32</b>
<b>3.29</b>	<b>Schoonmaken en oplevering.....</b>	<b>33</b>

3.30	Veiligheid tijdens de uitvoering.....	33
3.31	Nadere toelichting.....	33
<hr/>		
<b>4</b>	<b>Nota bene</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>34</b>
5.1	Kleur- en afwerkstaat buiten en buiten.....	34
5.2	Sanitair specificatie .....	36
5.3	Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van SWK .....	40
<hr/>		
<b>6</b>	<b>Colofon</b>	<b>42</b>

# 1 Inleiding

---

## 1.1 Welkom bij BAM Wonen

Gefeliciteerd met je nieuwe appartement!

Voor je ligt de Technische Omschrijving van je nieuwe appartement. Hierin leggen we per onderdeel uit hoe het appartement is samengesteld, afgewerkt en wat je in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen.

We hebben deze Technische Omschrijving met zeer veel zorg voor je samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als je ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom dus niet om ons dan te vragen om verduidelijking. Als koper kun je online, via Mijn Homestudios voor Schoterkwartier fase 2, eenvoudig contact opnemen met je woonadviseur. Die staat je graag te woord!

Natuurlijk mag je ervan uitgaan dat je appartement voldoet aan de modernste eisen. De gevel, het dak en de vloer zijn zeer goed geïsoleerd. Natuurlijk is je appartement volledig gasloos en toekomstbestendig. De compleet ingerichte keuken en badkamer zorgen voor een comfortabele plek om lekker te wonen.

Over lekker wonen gesproken: online, op Mijn Homestudios voor Schoterkwartier, fase 2 ontdek je welke opties er mogelijk zijn voor jouw nieuwe appartement.

We hebben er enorm veel zin in om je nieuwe appartement te bouwen en wensen je nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis, welkom bij BAM Wonen

---

## 1.2 Algemene omschrijving “Schoterkwartier fase 2, 22 koopappartementen”

Deze unieke nieuwbouwlocatie aan het water heeft de naam 'Schoterkwartier' gekregen. Deze naam herinnert aan de jaren twintig van de vorige eeuw waarin het grondgebied van de gemeente Schoten werd toegevoegd aan de gemeente Haarlem. Nog steeds is de dorpskern van Schoten zichtbaar en is de naam Schoten binnen Haarlem goed bekend. Het nieuwe woongebied ligt aan het Spaarne, nabij de Waarderbrug. Het terrein wordt verder omsloten door de Transvaalstraat aan de zuidzijde, de Delistraat aan de westzijde.

AM

Als projectontwikkelaar is AM al geruime tijd betrokken bij de ontwikkeling van deze locatie en in het voorjaar van 2021 zijn de eengezinswoningen van fase 1 opgeleverd. Met veel enthousiasme zijn wij de 2e fase aan het ontwikkelen, een goede mix aan duurzame appartementen en appartementen, welke goed aansluiten op de gerealiseerde woningen in fase 1. Schoterkwartier is gelegen in het zuidelijke deel van de Indische buurt in Haarlem en wordt omgeven door de Spaarndamseweg (met daarlangs het Spaarne), de Transvaalstraat en de Delistraat. Alle gewenste dagelijkse voorzieningen (supermarkt, kinderopvang, basisonderwijs en sport- en recreatiefaciliteiten) liggen in de nabijheid. Verder bestaat er een goede verbinding van en naar het centrum van Haarlem. Deze verbinding is vooral gebaseerd op bus- en fietsverkeer. Dit om voor de korte afstand het gebruik van de auto te minimaliseren.



Korte omschrijving van het werk:

“Schoterkwartier fase 2” bestaat uit

- 17 stadswoningen
- 12 herenhuizen
- 7 eengezinswoningen
- 50 (sociale) huurappartementen, en 22 koopappartementen
- een stallinggarage op de begane grond van het bouwblok met de herenhuizen, stadswoningen en appartementen met onder andere collectieve fietsenstallingen en individuele parkeerplaatsen.

## 2 Algemene informatie

### 2.1.1 Algemeen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande 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 het vragen van 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. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van BAM.

De genoemde maten in de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact maar een goede benadering.

### 2.1.2 Homestudios Experience Center

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze je appartement standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Maar persoonlijk wonen gaat over meer dan de constructie, dakbedekking en beglazing. Daarom heeft BAM het Homestudios Experience Center in het leven geroepen. Om je te helpen en te inspireren om van je nieuwe huis ook echt een thuis te maken, biedt Homestudios je een compleet aanbod van opties voor het creëren van een persoonlijk thuis. Opties om leefruimtes naar wens in te delen, te vergroten, of te verfraaien. Je hebt zelfs de mogelijkheid om (delen van) jouw nieuwe appartement woonklaar te laten opleveren; kortom, alles wat je nodig hebt voor het creëren van een persoonlijk thuis.

Wanneer je je handtekening hebt gezet onder het koopcontract, neemt de Homestudios woonadviseur contact met je op om een afspraak te maken voor je eerste bezoek aan het Homestudios Experience Center. In de gesprekken die je daar met je woonadviseur voert,



helpt hij of zij je bij het vertalen van jouw woonwensen in slimme keuzes uit alle beschikbare mogelijkheden.

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

Op het project is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Dit waarborgcertificaat beschermt de koper tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuw appartement. Zo heb je zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van je appartement maar ben je ook beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Voor meer informatie verwijzen we je naar [www.swk.nl](http://www.swk.nl).

De volgende SWK-modules zijn op dit project van toepassing:

- Module I F - Garantietermijnen en garantie-uitsluitingen
- Module II V – Garantievoorwaarden

Beide modules zijn te vinden op de website van SWK.

Aanvullend op module II V wordt BAM-garantie gegeven. Deze aanvulling is te vinden in de bijlagen bij deze Technische Omschrijving.

### **2.1.4 Toepassing FSC® hout**

Ontbossing en bosbranden zijn voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de wereldwijde CO2-emissie. BAM spant zich in voor duurzaam beheer van de bossen in onze wereld door te streven naar 100% inkoop van FSC-gecertificeerd hout. FSC is een internationale organisatie die verantwoord bosbeheer stimuleert en certificeert.

BAM is gecertificeerd onder het volgende certificaatnummer: SCS-CoC-002792.

### **2.1.5 Volgorde van stukken**

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is vastgelegd, gelden de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze Technische Omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving voor de contracttekeningen.

### **2.1.6 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, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hieronder staan een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op het appartement.

Benaming verkoopdocumentatie:

Woonkamer/keuken/slaapkamer  
Gang/hal /entree  
Berging/ techniek  
Toilet  
Badkamer  
Meterkast (mk)  
Terras/balkon  
Onbenoemde ruimte

Benaming volgens Bouwbesluit:

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Bergruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Meterruimte  
Buitenruimte  
Onbenoemde ruimte

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

- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht
- Nutsbedrijven
- Brandweer

### **2.1.7 Aansluitingen nuts algemeen**

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs inbegrepen.

Voor de gehele stallingsgarage wordt een aparte CVZ-kast geplaatst in de stallingsgarage. De kosten van het verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt ben je vrij om voor je elektra een leverancier te kiezen. Hiervoor dien je wel tijdig een energiecontract met je leverancier af te sluiten, zodat je vanaf de oplevering van je appartement verzekerd bent van levering van elektra.

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

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat je appartement niet wordt voorzien van een telefoon- én cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere appartement aan te sluiten. Je hebt de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren je om je aansluiting ruim op tijd aan te vragen. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van je appartement inbegrepen.

### **2.1.8 Afwerking van het appartement**

Het appartement wordt volgens deze technische omschrijving afgewerkt. Gestippelde/ dunne lijnen in de tekeningen geven plaatsen aan van voorzieningen die niet in de leveringsomvang zijn inbegrepen, tenzij anders vermeld. Met andere woorden in het appartement worden geen losse kasten, garderobes of ander meubilair geleverd.

### **2.1.9 Gasloos**

In het project wordt geen gasnet aangelegd.

### 2.1.10 Energielabel

De appartementen voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Deze eisen gelden sinds 1 januari 2021. BENG wil in de eerste plaats zeggen dat je appartement goed geïsoleerd is. De schil bepaalt voor een belangrijk deel de energiebehoefte. Maar bij BENG gaat het om nog twee andere indicatoren. Los van de energiebehoefte (de eerste eis) speelt de behoefte aan fossiele energie (eis twee) in kWh per vierkante meter per jaar en het aandeel hernieuwbare energie (eis drie) een rol. Het kan in het laatste geval gaan om bijvoorbeeld zon- en omgevingswarmte.

De appartementen worden voorzien van het groene energielabel A+++.

---

## 2.2 Vereniging van Eigenaars

### 2.2.1 Appartementsrecht

Wanneer u een appartement koopt maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grondeigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en de bewoner van de bovenste verdieping zorgdraagt voor het dak, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt dus geen appartement, maar een appartementsrecht in het appartementencomplex en een appartementsrecht in de parkeergarage. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entrees, trappenhuizen en de aanwezige liften. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc.

Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de Koperscontractmap. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

### 2.2.2 Vereniging van Eigenaars

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.

### 2.2.3 VvE bijdrage

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, hydrofoor, automatische deuropeners en onderhoud van liften.

### 2.2.4 Splitsingsakte

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;
- wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

AM zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. Tijdens deze vergadering zal het bestuur van de vereniging worden benoemd en een huishoudelijk reglement voor het complex worden opgesteld, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden met het eigendom, het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke gedeelten.

### 2.2.5 Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle woningen en appartementen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering voorziet

### 2.2.6 Stallingsgarage

Voor de stallingsgarage wordt een separate Vereniging van Eigenaren opgericht. De parkeerplaatsen worden uitgegeven als appartementsrechten. De stallingsgarage is daarmee na oplevering o.a. in eigendom van alle eigenaren met een parkeerplaats in dit terrein. De VvE wordt (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de stallingsgarage. Daaronder valt de bestrating en alles op en in het terrein aanwezig zoals de parkeerplaatsen, de toegangspoorten, etc. straatverlichting en straatkolken. Voor de oprichting van deze VvE zal AM een VvE-administrateur/beheerder voordragen.

---

## 2.3 Huisaansluitingen en huishoudelijk afval

### 2.3.1 Huisaansluitingen

De benodigde aansluitingen voor elektra, water, kabel en telefoon worden aangevraagd door BAM Wonen. Bij de aanvraag van de aansluitingen gaan wij uit van een 3x25A elektra-aansluiting en een Qn1,5 wateraansluiting. Voor oplevering krijgt u van ons een

zogenaamde EAN-code van de elektriciteitsaansluiting waarmee u uw gewenste energieleverancier kunt aanschrijven. Bij oplevering zal dan de meter worden overgezet naar de leverancier van uw keuze. Mocht u geen energieleverancier hebben aangeschreven dan zal de meter worden afgesloten Het abonnement voor levering voor het water, kabel en telefoon dient u zelf te verzorgen.

Warmte voor verwarming en warmtapwater zal worden geleverd door een individuele combi-warmtepomp met een gesloten bron middels collectieve bodemlussen. De combi-warmtepomp komt in de technische ruimte, met een geïntegreerd voorraadvat als uitgangspunt.

### **2.3.2 Riolaansluitingen**

De huisaansluitingen van het vuilwaterriool en de hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een gescheiden terreininstallatie. Gescheiden betekent, dat het vuilwater apart wordt afgevoerd t.o.v. het hemelwater. De terreininstallatie wordt door gemeente gerealiseerd.

### **2.3.3 Huishoudelijk afval**

Voor huishoudelijk afval worden vanuit de gemeente ondergrondse afvalcontainers geplaatst. Informatie over de positie en het gebruik hiervan ontvang je van de gemeente.

---

## **2.4 Diversen**

### **2.4.1 Afwijkingen**

De contractstukken met onder andere deze technische omschrijving zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud voor architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen en voor eventuele afwijkingen die kunnen voortkomen uit de eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven geen recht op verrekening van minderwerk. Eventuele afwijkingen of wijzigingen op deze technische omschrijving worden middels een "Staat van wijziging" aan je gemeld.

### **2.4.2 Maatvoering en inrichting**

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen geen rechten worden ontleend, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De juiste perceelgrootte wordt te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Maatvoeringen op de tekeningen zijn indicatief. Hierin kunnen afwijkingen ontstaan. De aangegeven maten zijn tussen de wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met afwerking op de wanden en vloeren, waardoor geringe afwijkingen van de werkelijke situatie mogelijk zijn. Dit laatste ook in relatie naar wanden die standaard al zijn voorzien van tegelwerk. Let dus op. Wij adviseren bij het inrichten van het appartement de maten ter plaatse op te nemen vóór je tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

Aan de maatvoering die in de tekening is aangegeven of gemeten kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **2.4.3 Tekeningen**

Alle in de plattegronden aangegeven elektrische-installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven; de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken.

Bij de uitwerking van het project zijn wij ervan uitgegaan dat er een vloerafwerking kan worden aangebracht van maximaal 15 mm.

#### **2.4.4 Artist impressions**

De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en visualisaties in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

De terrasaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Voor nadere specificaties verwijzen we naar de Kleur- & Materiaalstaat behorend bij deze Technische Omschrijving.

#### **2.4.5 Installaties**

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatieonderdelen zoals radiatoren, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, ventilatieroosters, rookmelders e.d. Indien noodzakelijk kan BAM besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de contracttekeningen. Dit wordt tijdig gemeld in een Staat van Wijziging. Eventuele wijzigingen geven geen recht op financiële verrekening.

#### **2.4.6 Politiekeurmerk**

Het appartement voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk. Hiervan zal echter geen certificaat worden verstrekt.

#### **2.4.7 Grondwater**

Het peil van het grondwater wordt beheerd door het Waterschap. Hiervoor is BAM niet verantwoordelijk. De ruimte onder het appartement is niet toegankelijk. Deze ruimte is vocht- en luchtdicht afgesloten van het appartement.

#### **2.4.8 Arceringen**

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft o.a. straatwerk, tegels in toilet en badkamers, gevelmetselwerk en pannen. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arcering doet vermoeden. Zaagwerk t.p.v. randen en hoeken is onvermijdelijk.

#### **2.4.9 Hoogteverschillen in plafonds**

Plaatselijk kunnen plafonds iets verlaagd worden omdat er bijvoorbeeld een dragende balk zit of een overgang tussen een betonnen plafond en het plafond van een erker. De plaats van het hoogteverschil is in dat geval met een grijze arcering of stippellijn op de plattegrond aangegeven.

#### **2.4.10 Werkzaamheden aan het appartement door derden voor de oplevering**

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan.

#### **2.4.11 Werkzaamheden aan het appartement door derden na de oplevering**

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of toestemming van de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

#### **2.4.12 Betalingen, oplevering, garanties, etc.**

Voor alle afspraken en omschrijvingen met betrekking tot betalingen, oplevering, garanties, koperswensen, etc. verwijzen wij u graag naar de overige informatie die u kunt vinden op de website/ portal van Homestudios. Deze is beschikbaar nadat u het appartement heeft gekocht.

#### Opleverdossier appartementen

Per 1 januari 2023 trad de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De Wkb bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW zal de ondernemer aan de verkrijger, bij aankondiging van de oplevering van het appartement, een dossier verstrekken met betrekking tot het appartement (het opleverdossier).

In het kader van de onderhavige (koop-/) aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

##### A) Gegevens over gebruik en onderhoud van je appartement:

1. Kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud) (inclusief de standen van de ventilatie af- en toevoerpunten)
2. Handleidingen en onderhoudsadviezen (van toegepaste materialen en onderdelen)
3. Verfadvies buitenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)

##### B) Bouwkundige en installatietechnische tekeningen:

4. Revisietekeningen (per appartement type, excl. koperswijzigingen):
  - elektra
  - loodgieter
  - verwarming
  - ventilatiesysteem
5. Groepenkast verklaring
6. Energielabel van het appartement (verplichte stukken vanuit BENG (NTA 8800) Nog nader vaststellen wat verplicht is om aan de koper te overhandigen.)

##### C) Beschrijvingen van toegepaste materialen en installaties:

7. Contactgegevens de belangrijkste partijen die werkzaamheden aan het appartement hebben verricht
8. Kleur- en materiaalstaat (per appartement type)

Aan de Vereniging van Eigenaars zullen onderstaande stukken beschikbaar worden gesteld.

D. Gegevens over gebruik en onderhoud van het gebouw:

- 9.
- Speedgate
  - Verfadvies houten (buiten-) kozijnen met aluminium kader
  - voorbereiding t.b.v. oplaadvoorzieningen voor auto's
  - Verlichting gemeenschappelijke delen
  - Liftinstallatie,
  - Hydrofoor installatie,
  - Riolering
  - Combi- warmtepomp installatie met een gesloten bron middels bodemlussen
  - Elektrische installatie algemene ruimtes.

## 3 Technische omschrijving

### 3.1.1 Peil van de appartementen

Het peil van de appartementen is de referentiehoogte van waaruit alle hoogten worden afgeleid. Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de cementgebonden dekvloer van de begane grondvloer van het appartement. Deze peilmaten zijn terug te vinden op de verkooptekening en zijn op alle verdiepingen aangegeven. Het peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente Haarlem bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de cement-/anhydriet dekvloer. Hierdoor is ca. 15 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen (zoals tegels, PVC en laminaat/ parket).

### 3.1.2 Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de aanleg van de fundering. Overtollige grond wordt afgevoerd. Een deel van de overtollige grond blijft op de bouw aanwezig om na gereed komen van de fundering de bouwkuip weer aan te vullen.

Ter plaatse van straatwerk van de parkeerruimte wordt een zandbed aangebracht met een dikte voor voldoende draagkracht.



---

## 3.2 Rioleringswerken en straatwerk

### 3.2.1 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in een gescheiden rioleringsstelsel. Dit betekent dat er een rioleringsstelsel is voor huishoudelijk afvalwater en een apart rioleringsstelsel voor de afvoer van hemelwater. De riolering wordt aangelegd tot op de gevellijn. Vanaf dit punt zal de verdere aansluiting op het gemeenteriool worden verzorgd door de gemeente.

De rioleringsafvoeren van de diverse lozingstoestellen in het appartement worden voorzien van de nodige stankafsluiters. De huisinstallatie wordt verzameld in de standleiding. De standleiding wordt zoveel mogelijk opgenomen in schachten.

De standleiding wordt bovendaks belucht. Zie voor de omschrijving van de rioolaansluitingen in je appartement paragraaf 3.18.

### 3.2.2 Buitenriolering en hemelwaterafvoeren

De riolering wordt met de benodigde hulpstukken aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. Het appartement wordt voorzien van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van PVC. De hemelwaterafvoer voor het terras/ balkon bevindt zich aan de gevelzijde van het appartement en is volledig van PVC.

De appartementen worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente.

### 3.2.3 Terreinverharding

Het straatwerk van het parkeervak wordt uitgevoerd met bestrating.

---

## 3.3 Terreininrichting

### 3.3.1 Hekwerken

Op de begane grond bevinden zich ter plaatse van de toegang naar het binnenterrein totaal vier speedgates. Deze speedgates worden bediend door middel van een handzender met anti-passback systeem.

---

## 3.4 Funderingen en vloeren

### 3.4.1 Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een betonnen fundering op betonpalen toegepast. De fundering van het gebouw wordt uitgevoerd conform de opgave van de constructeur en gemeentelijke voorschriften en ter goedkeuring voorgelegd aan afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

De fundering van de muren om de gemeenschappelijke parkeerruimte wordt uitgevoerd in betonnen balken op betonpalen.

### 3.4.2 Vloeren en dak

De verdiepingsvloeren tot en met de vierde verdieping worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton met zogenaamde breedplaat. Tussen de platen blijven de V-naden zichtbaar, ook na het aanbrengen van het plafondspuitwerk (zie hoofdstuk Stukadoorswerk).

Daar waar de vloer van de woonkamer op de eerste verdieping boven een deel buitenruimte (parkeervakken) ligt, wordt de onderzijde voorzien van de benodigde isolatie.

Vanaf de vijfde verdieping worden de verdiepingsvloeren in het werk gestort met een tunnelbekisting. Hierdoor ontstaat een vlak plafond zonder V-naden.

---

## 3.5 Gevels en binnenwanden

De gevels worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie. Van een spouwmuurconstructie is sprake als de binnen- en buitengevel van elkaar gescheiden zijn met een spouw. Die spouw (de ruimte tussen de binnen- en buitengevel) vervult een belangrijke functie bij de waterkering, ventilatie en isolatie van het appartement. De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de zogeheten  $R_c$ -waarde die noodzakelijk is op basis van de gehanteerde en berekende BENG-waarde. De  $R_c$ -waarde van de dichte geveldelen bedraagt minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  op gebouwniveau.

### 3.5.1 Buitengevel

De appartement scheidende wanden bestaan uit massieve betonwanden en metalstud wanden, e.e.a. conform verkooptekeningen.

De binnenspouwbladen (binnenste gedeeltes van de voor- en achtergevel) worden opgebouwd uit een houten stijl en regelwerk met isolatie. Zie hiervoor hoofdstuk 3.7.1.

De binnenspouwbladen van de hoekappartementen bestaan uit een massieve betonwand. Hier tegenaan wordt een harde isolatieplaat toegepast.

De gevel wordt opgemetseld met baksteen in zogenaamd waalformaat. Op enkele vlakken in de zijgevel van de hoekappartementen wordt een decoratief metselwerkverband toegepast. Deze vlakken worden aangegeven op de geveltekeningen. De kleur van de metselstenen volgens opgave van de architect.

De achtergevel op de begane grond, aansluitend aan het gemeenschappelijke parkeerterrein, wordt afgewerkt met een cementvezelbeplating op het houten stijl en regelwerk. Type en kleur van de beplating volgens opgave van de architect.

Tussen het metselwerk en de achterliggende isolatie blijft een luchtspouw over. Het metselwerk wordt tijdens het metselen in een keer afgewerkt met een grijze, iets terug liggende voeg. Om de luchtspouw te laten ventileren worden op sommige plaatsen open stootvoegen aangebracht. Dit zijn verticale voegjes tussen de stenen waar geen voegspecie wordt aangebracht.

In het metselwerk worden in overleg met de constructeur, architect en metselaar dilataties aangebracht. Dit zijn verticale naden waardoor eventuele scheurvorming in het metselwerk in de toekomst wordt voorkomen.

Metselwerk en voegwerk worden op een ambachtelijke manier handmatig aangebracht. Als gevolg van verschillende weersomstandigheden tijdens het metselen en het drogen van de mortel, zoals regen of temperatuurverschillen, kunnen kleurverschillen ontstaan in het voegwerk. Dit is helaas niet altijd te voorkomen.

### 3.5.2 Binnenwanden

De scheidingswanden binnen het appartement worden uitgevoerd in gipsblokken, ook wel gibo genoemd. Tussen verblijfsruimtes onderling wordt, in verband met de geluidseisen, een zwaarder type wand toegepast. Ter plaatse van de badkamers worden speciale blokken met een hogere vochtbestendigheid gebruikt.

De wanden kunnen vooral in de eerste jaren na oplevering bij de aansluiting op de gevel en het plafond scheurtjes vertonen als gevolg van krimp. Dit is helaas niet te voorkomen.

---

## 3.6 Prefabbeton

De balkons worden uitgevoerd als prefab betonplaat en voorzien van een antislip toplaag.

De trappen en bordessen in het (vlucht) trappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton en voorzien van een antislip profiel.

---

## 3.7 Ruwbouwtimmerwerk

### 3.7.1 Gevelementen

De binnenspouwbladen (dat zijn de binnenste gedeeltes van de voor- en achtergevel) worden opgebouwd uit een vurenhouten regelwerk (met FSC-keurmerk) met glaswol isolatie met een Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W. Hoe hoger de Rc-waarde hoe beter de gevel isoleert. Volgens het huidige bouwbesluit moet een Rc-waarde van een gevel minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W zijn.

Aan de binnenzijde worden de elementen afgewerkt met een cementgebonden plaat van gipsvezelplaat.

Op de posities waar een badkamer grenst aan de houtskeletbouw spouwbladen worden de elementen aan de badkamerzijde afgewerkt met een watervaste plaat

### 3.7.2 Dakopstanden

De dakopstanden en de borstweringen van de balkons worden opgebouwd uit een vurenhouten regelwerk (met FSC-keurmerk). En waar nodig voorzien van hulpstaal. De dakopstanden worden aan de onderzijde voorzien van glaswol isolatie met een Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W. Aan de dakzijde wordt het element afgewerkt met een multiplex beplating waartegen de dakbedekking opgezet kan worden.

De borstweringen worden aan de balkonzijde voorzien van een beplating in kleur volgens de architect.

---

## 3.8 Metaalconstructiewerk

Boven de kozijnen, ter plaatse van het metselwerk, worden stalen lateien aangebracht ter ondersteuning van het metselwerk. Deze worden verzinkt en voorzien van twee lagen coating in een kleur volgens opgave van de architect, zie kleur en materiaalstaat.

---

## 3.9 Kanalen en schoorstenen

Vanuit de installatie-/ technische-ruimte op de begane grond worden ventilatiekanalen aangebracht naar de toevoerroosters in de woonkamer, slaapkamers en verblijfsruimte en de afzuigroosters in de badkamers, toiletten en keuken. De horizontale kanalen worden ingestort in de betonnen vloeren. Kanalen in de installatieruimte blijven zichtbaar.

---

## 3.10 Kozijnen, ramen en deuren

### 3.10.1 Gevelkozijnen, ramen en deuren

In de gevel worden hardhouten kozijnen aangebracht met FSC-keurmerk. Aan de buitenzijde is het kozijn voorzien van een aluminium kader. De houten kozijnen worden voorzien van hardhouten deuren en draai/kiiep ramen met een dubbele rubberkierdichting en ook weer eenzelfde aluminium kader aan de buitenzijde. Al het houtwerk in de kozijnen wordt afgelakt in een door de architect opgegeven kleur, zie kleur en materiaalstaat. De aluminium kaders worden voorzien van een coating in een kleur volgens opgave van de architect, zie kleur en materiaalstaat.

Er worden geen gevelroosters aangebracht aan de bovenzijde van de kozijnen. Ventilatie gaat via het collectief warmteterugwinsysteem (WTW),

### 3.10.2 Binnendeuren en -kozijnen

De appartementen worden voorzien van binnendeuren en -kozijnen van Berkvens, type Verdi. De deuren zijn verdiepingshoog, tot een maximum van 2530mm. De kozijnen worden uitgevoerd in gecoat staal. Deuren worden uitgevoerd als opdekdeur. De deur van de hal naar de gang wordt voorzien van een glasopening.

De meterkast wordt uitgevoerd als een binnendeur van Berkvens opdek deur voorzien van kastslot.

### 3.10.3 Hang- en sluitwerk

De gevelkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk met SKG\*\*\* beslag, voorzien van kerntrekbeveiling. De cilinders van de voordeur, de berging zijn gelijksluitend. De cilinder van het poorthek in de speedgate heeft een eigen sleutel.

### 3.10.4 Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk van Berkvens; model BS.01.

De deuren van de woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een loopslot. De hoofdslaapkamer krijgt een dag & nachtslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en toilet- en badkamerdeuren van een vrij/bezet-slot.

Het is mogelijk om de binnendeuren, inclusief hang- en sluitwerk naar smaak aan te passen. Soms hebben deuren ook een geluidwerende of brandwerende functie. In het Homestudios Experience Center kunnen onze specialisten meer uitleg geven over het uitgebreide assortiment deuren en deurbeslag van Berkvens en Bo'dor.

### **3.10.5 Aftimmerwerk**

De meterkast wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met underlayment beplating en verder niet afgewerkt.

Er worden geen plinten aangebracht in het appartement. Plinten kunnen wel besteld worden als onderdeel van een woonklaarpakket in Homestudios.

### **3.10.6 Gevelroosters**

Er worden geen gevelroosters in de appartementen aangebracht, ventilatie gaat via het collectieve warmteterugwinsysteem (WTW), zie hoofdstuk Ventilatie en luchtbehandelingsinstallaties. In de gevel worden bij de geluidsluwe loggia's in het metselwerk aluminium gevelroosters en suskasten aangebracht. Deze zijn van binnenuit te openen en worden in kleur gemoffeld; zie kleur en materiaalstaat.

Ter plaatse van de garage worden ventilatieroosters aangebracht conform geveltekeningen. Deze roosters zijn niet waterdicht. Bij regen i.c.m. wind kan er water in de garage komen. Dat geldt ook voor het toegangshek tot de garage.

---

## **3.11 Trappen en balustraden**

De interne verdiepingstrappen worden gemaakt van vurenhout met FSC-keurmerk. Voor woningtype U, V, X en X wordt de trap uitgevoerd als een dichte trap.

Langs de muurzijden en op de dichte wanden wordt een transparant gelakte hardhouten muurleuning geplaatst.

De trapgaten in de verdiepingsvloeren worden afgetimmerd met multiplex. De trapbomen, aftimmeringen inclusief leuningen en hekwerken worden met grondverf aangeleverd vanuit de fabriek en wit afgelakt op de bouwplaats. De traptreden en stootborden worden in de fabriek voorzien van grondverf en verder niet afgelakt. In de trapkast van woningtype V wordt de onderzijde van de dichte trap ook niet afgelakt.

Ter plaatse van het trapgat wordt een raveelbalk toegepast om de breedplaatvloer te ondersteunen. Deze balk blijft zichtbaar onder de vloer, wordt geschilderd en verder niet afgewerkt.

De trappen en bordessen in het (vlucht) trappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton en voorzien van een antislip profiel.

Langs de trappen worden stalen/aluminium muurleuningen aangebracht. De worden gecoat in kleur (zie kleur- en materiaalstaat). Langs de schalmgaten worden stalen/aluminium traphekken aangebracht. Deze worden eveneens gecoat in kleur.

De balkons worden voorzien van een stalen/aluminium hek met glasvulling/spijlen. Hekken worden gecoat in kleur. De geluidsluwe loggia's worden voorzien verglaasde balkons met schuivende balkonbeglazing.

Daar waar op tekening staat aangegeven wordt een stalen/aluminium doorvalbeveiliging aangebracht.

Daar waar op tekening staat aangegeven worden stalen/aluminium privacy schermen met een hoogte van ca 1800 mm aangebracht. De schermen worden voorzien van wit matglas/brute draadglas.

---

### 3.12 Dakbedekking

De platte daken van de balkons aan de voorgevel worden voorzien van een isolatielaag van voldoende dikte en afgedekt met een bitumineuze dakbedekking. Hier over worden betontegels aangebracht van 50 x 50 cm op tegeldragers. Door de benodigde dikte van het isolatiepakket zal er een opstap zijn vanuit de woonkamer naar het balkon.

Op het platte dak van het dakterras wordt eerst een bitumineuze dakbedekking aangebracht en worden voorzien van betontegels van 50 x 50cm.

---

### 3.13 Natuur- en kunststeen

Tussen de stijlen van de binnendeurkozijnen van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels in de kleur antraciet aangebracht. De dorpels liggen circa 20 mm terug van de deur om de luchttoevoer voor de mechanische ventilatie van de badkamer en het toilet te waarborgen. Overige kozijnen krijgen geen dorpel.

De vensterbanken in het appartement worden uitgevoerd in marmercomposiet In kleur volgens opgave van de architect, zie kleur en materiaalstaat. Onder de pui in de achtergevel wordt geen vensterbank aangebracht.

---

### 3.14 Plafond-, wand- en vloerafwerking

#### 3.14.1 Plafondstucwerk

Alle betonnen plafonds, behalve in de meterkast, worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De V-naden tussen de betonnen vloerplaten blijven zichtbaar.

Het is niet mogelijk om deze V-naden door ons dicht te laten zetten met stucwerk omdat wij als gevolg van drogen en zetten van het appartement in de eerste jaren na oplevering geen garantie kunnen geven op haarscheurtjes in het stucwerk t.p.v. de V-naden.

### **3.14.2 Wandstucwerk**

De appartementen worden standaard behangklaar opgeleverd. Bij betonwanden betekent dit dat luchtbelletjes in het beton zichtbaar blijven. Over deze afwerking kunt u behang naar uw keuze aan (laten) brengen. Voor fijnere behangsoorten op de wanden dienen de wanden vlakker te worden afgewerkt.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan regen en kou. In de eerste jaren na oplevering zit er nog veel vocht in de wanden waardoor scheurtjes kunnen ontstaan. Wij adviseren daarom om wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuclaag. Voor een vlakke wandafwerking adviseren wij eerst glasvlies aan te brengen en daarop latex of muurverf.

De wanden in de meterkast en de bergingen op de begane grond worden niet nader afgewerkt.

Om scheurvorming in wanden zo veel mogelijk te voorkomen, worden net als bij gevelmetselwerk dilataties in de wanden aangebracht.

In het toilet wordt op de wanden boven het tegelwerk structuurspuitwerk aangebracht gelijk aan het plafond.

Het is mogelijk om de wanden, vloeren en trappen van het appartement woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Op Mijn Homestudios voor Schoterkwartier wordt op een later moment een voorbeeldafwerking van een gemiddeld appartement inclusief bijbehorende investering weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden, het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen en een offerte op maat voor je samenstellen.

### **3.14.3 Vloerafwerking**

De vloeren zijn glad afgewerkt met een afwerkvloer. In de badkamer is dit een zandcementvloer, in de rest van het appartement is dit een anhydrietvloer. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de afwerkvloer worden water-, en vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Hierdoor kun je niet spijkeren, schroeven of boren in de vloer.

De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen krimpscheurtjes in de vloer ontstaan. Bij toepassing van gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Mocht je toch willen kiezen voor gietvloeren, laat je dan goed door je leverancier informeren.

De vloeren worden ongeschuurd opgeleverd. In overleg met je vloeren leverancier moet je bepalen of de dekvloer eerst geschuurd moet worden voordat vloerafwerking wordt aangebracht.

De verwerkingsadviezen van de leveranciers dienen nageleefd te worden bij het aanbrengen van de vloerbedekkingen. Mede omdat de keuze van de vloerbedekking invloed heeft op de warmteafgifte van de vloerverwarming en tot verlaging van het vermogen en mogelijk tot klachten kan leiden.

Ook belangrijk is bij de keuze van een houten vloer/ laminaat en dergelijke de leveranciers op de hoogte te brengen van “koeling” in de zwevende dekvloer zodat zij hier rekening mee kunnen houden m.b.t. de juiste opbouw van de vloer. Dit om te voorkomen dat er risico bestaat op mogelijk condensvorming of zwelgedrag in de vloerafwerking.

#### **3.14.4 Tegelwerken**

##### Wandtegelwerk

De wanden worden betegeld met wandtegels Rako System mat wit, 198x248mm, horizontaal geplaatst.

In het toilet worden de tegels aangebracht tot een hoogte van circa 1500mm, in de badkamer worden de tegels tot het plafond aangebracht. De keuken wordt niet voorzien van tegelwerk.

Ter plaatse van uitwendige hoeken rond schachten en inbouwreservoirs van hangtoiletten worden witte rechte kunststof hoekprofielen aangebracht.

Wandtegels worden voorzien van een zilvergrijze voeg.

##### Vloertegelwerk

De vloeren worden betegeld met vloertegels Rako Extra Black 298x298mm Uni vlak mat DAR34725. Ter plaatse van de douchehoek worden tegels verdiept op afschot aangebracht richting de draingoot. Bij toepassing van een draingoot wordt een antraciet kunststenen dorpel aangebracht om het hoogteverschil tussen douchehoek en badkamervloer op te vangen.

Vloertegels worden voorzien van een grijze voeg.

Wand- en vloertegels worden “niet strokend” aangebracht. (Voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

Het tegelwerk in badkamer en toilet wordt geleverd door Tegel Groep Nederland. Het is mogelijk het tegelwerk naar smaak aan te laten passen. Voor een offerte op maat maak je een afspraak met onze badkamerspecialist in het Homestudios Experience Center.

##### Voegvullingen

In de badkamer en toilet wordt het tegelwerk in de hoeken afgedicht met schimmelwerende siliconenkit. Verticale voegen in de hoeken tussen wandtegels en ter plaatse van kozijnen worden voorzien van witte kit. Horizontale voegen tussen vloer- en wandtegels worden voorzien van een grijze kit.

Ter plaatse van de draingoot wordt het tegelwerk afgekit met grijze kit. Sanitair als hangtoiletten, de wastafel, de badkuip, het fonteintje wordt afgekit met witte siliconenkit passend bij het sanitair.

De vensterbanken worden aan de bovenzijde langs het kozijn en de wand voorzien van een kitvoeg passend bij de vensterbank en het kozijn.

#### **3.14.5 Plafond overdekt parkeren**

Het plafond van de overdekte parkeerplaatsen wordt afgewerkt met een houtwolcement beplating. Daar waar de woonkamer doorloopt boven dit parkeergedeelte wordt tevens de benodigde isolatie aangebracht boven de houtwolcementplaat.



### 3.14.6 **Metaal- en kunststofwerk**

Onder de buitenkozijnen worden aluminium lekdorpels aangebracht.

Over de bovenzijde van de borstweringen worden aluminium afdekkappen aangebracht.

Kleur van deze aluminium afwerkingen volgens opgave van de architect.

De meterkast wordt voorzien van een kunststof bodemplaat.

Ter plaatse van de voordeur en achterdeur wordt een kunststof huisnummerplaatje aangebracht.

---

## 3.15 **Keukeninrichting**

Je appartement wordt compleet opgeleverd met een keuken van Bruynzeel inclusief luxe apparatuur. De invulling van deze keuken die is inbegrepen in de VON-prijs van het appartement staat omschreven in het keukenboekje.

De keuken vertegenwoordigt een stelpost van € 10.285, - (incl. BTW). Het is mogelijk om de keuken helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de keukenspecialist in Homestudios wordt een offerte voor je op maat gemaakt.

Het Penthouse wordt compleet opgeleverd met een keuken van SieMatic inclusief luxe apparatuur. De invulling van deze keuken die is inbegrepen in de VON-prijs van het appartement staat omschreven in het keukenboekje.

De keuken vertegenwoordigt een stelpost van € 24.200, - (incl. BTW). Het is mogelijk om de keuken helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de keukenspecialist in Homestudios wordt een offerte voor je op maat gemaakt.

Het is ook mogelijk om de keuken casco te laten opleveren en een keuken in een externe showroom te kiezen. Let op: het is niet mogelijk om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren voorafgaand aan de oplevering van het appartement. Op Mijn Homestudios staan de verdere voorwaarden voor het casco opleveren van de keuken uitgelegd bij de extra informatie van deze optie.

---

## 3.16 **Beglazing en schilderwerk**

### 3.16.1 **Beglazing**

De appartementen zijn voorzien van drielaagse beglazing.

In de glasdeur van de woonkamer zit enkel veiligheidsglas.

De NEN3569 is niet van toepassing. Dat wil zeggen dat glas, lager dan 85cm vanaf de vloer, zoals in schuifpuien niet is uitgevoerd als veiligheidsglas.

Advies is geen folies en/of meubels c.q. keukens te plaatsen op, tegen of dicht tegen de glasoppervlakte. Dit i.v.m. de kans op thermische breuk van het glas.

### 3.16.2 Schilderwerk

#### Binnenschilderwerk

De aftimmeringen in de berging en technische ruimte worden niet afgeschilderd.

#### Buitenschilderwerk

Houten gevelkozijnen, inclusief ramen, deuren en panelen worden in kleur afgelakt. Kleur volgens opgave van de architect, zie kleur en materiaalstaat.

---

## 3.17 Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

In basis wordt je appartement casco opgeleverd, maar het is mogelijk om de wanden, vloeren en trappen van het appartement woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Online, op Mijn Homestudios voor Schoterkwartier, fase 2 wordt op een later moment een voorbeeldafwerking inclusief bijbehorende investering weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden en het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen.

---

## 3.18 Binnenriolering

Voor de volgende onderdelen wordt een rioolaansluiting gemaakt welke wordt aangesloten op de bij 3.3.1 omschreven installatie:

Appartement:

- Toilet;
- Toiletfonteyntje;
- Keuken;
- Tweede toilet, indien aanwezig;
- Wastafel in badkamer;
- Douchehoek;
- Badkuip, indien aanwezig;
- Wasmachine/wasdroger opstelplaats.

Het rioolsysteem wordt voorzien van een ontluchtingspijp naar het dak.

---

## 3.19 Waterinstallatie

Vanuit de watermeter in de meterkast wordt een kunststof waterleidingennet aangebracht voor warm en koud water. Er worden wateraansluitingen gemaakt t.b.v. de volgende onderdelen:

#### Koud water

- toilet;
- fontein;
- warmtepomp;
- wasmachine;
- tweede toilet, indien aanwezig op verkooptekening.

#### Warm en koud water

- keuken;
- wastafel badkamer;
- douche;
- badkuip, indien aanwezig op verkooptekening.

Het warmwater voor huishoudelijk gebruik wordt verwarmd door individuele combi-warmtepomp met een gesloten bron, middels collectieve bodemlussen, met een CW5 tapwatercapaciteit.

De warm- en koud waterleidingen worden weggewerkt in de wanden en/of vloeren behoudens de leidingen in de technische ruimte.

De watermeter wordt geplaatst in de meterkast van het appartement.

---

### 3.20 Sanitair

De appartementen worden standaard voorzien van modern sanitair van Duravit. Het volgende sanitair is inbegrepen in de vrij-op-naam-prijs:

:

#### Toilet en tweede toilet indien aanwezig:

- hangtoilet met closetzitting met deksel;
- fonteinje met kraan en verchromde muurbuis.

#### Badkamer:

- enkele wastafel in badkamer met kraan, verchromde muurbuis en spiegel;
- douchhoek met verdiepte tegelvloer, voorzien van rvs-draingoot. Draingoot niet strokend geplaatst met het vloertegelwerk;
- douchegarnituur voorzien van glijstang, thermostatische douchemengkraan en waterbesparende douchekop;
- glazen;
- kunststof bad (80 x 180cm) voorzien van thermostatische badmengkraan en waterbesparende douchekop, indien aanwezig op verkooptekening.
- Royal douche vaste glazen douchewand tot 900 mm voorzien van 2 klemmen en een stabilisatie stang in helder glas en in chroom uitgevoerd, royal-clear antikalk coating.

Het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. De wit tint tussen de stalen-, kunststof- en keramische onderdelen kan verschillen.

Het is mogelijk om het sanitair in het appartement helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen.

Handdoekhaakjes, zeepbakjes en toiletrolhouders e.d. worden niet door ons geleverd en aangebracht.

---

## 3.21 Brandbestrijdingsinstallaties

De appartementen worden voorzien van rookmelders. De rookmelders staan op de contracttekeningen aangegeven. Ze zijn onderling met elkaar verbonden en zijn aangesloten op het lichtnet. De rookmelders worden voorzien van een back-up batterij zodat ze in geval van brand bij stroomuitval toch werken.

---

## 3.22 Gasinstallatie

Het appartement is helemaal klaar voor een gasloze toekomst. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd.

---

## 3.23 Elektrische installatie

### 3.23.1 Elektra in de algemene ruimten

De elektrische voorzieningen ten behoeve van de hoofdentree, lift, lifthallen, trappenhuizen, bergingsgangen, technische ruimten en stallingsgarage worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast. De elektrameter in deze kast komt op naam van de Vereniging van Eigenaren.

De hoofdentree wordt voorzien van continu brandende LED-verlichtingsarmaturen, geschakeld door een schemerschakelaar. De stallingsgarage wordt voorzien van LED-verlichtingsarmaturen en armaturen die reageren op bewegingsschakelaars. De lifthallen, trappenhuizen en bergingsgangen worden voorzien van LED-verlichtingsarmaturen en reageren op bewegingsschakelaars.

Noodverlichting wordt daar waar mogelijk geïntegreerd in de normale verlichtings-armaturen.

In de stallingsgarage, de bergingsgangen, de entreehal op de begane grond, het trappenhuis en in de lifthallen op de verdiepingen worden wandcontactdozen (stopcontacten) aangebracht t.b.v. schoonmaak en algemeen gebruik. Deze wcd's wordt aangesloten in de CVZ-kast.

De garage wordt niet standaard voorzien van oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's.

Vanuit de centrale invoerkast wordt langs het plafond van de bergingen/stallingsgarage een metalen kabelgoot aangelegd om de meterkasten van de appartementen te kunnen voeden. Deze kabelgoot loopt in het zicht en wordt niet nader afgewerkt. Onder de kabelgoot blijft een vrije ruimte van minimaal 2100mm.

### 3.23.2 Elektra in het appartement

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter aangebracht door het nutsbedrijf. De keuze voor een energieleverancier is echter vrij voor de koper. Het advies is om dit tijdig te doen, zodat het appartement bij oplevering is voorzien van stroom.

Vanuit de meterkast wordt een gearde elektra-installatie aangelegd met schakelaars, wandcontactdozen (stopcontacten), centraaldozen (plafondlichtpunten)

In de meterkast wordt een hoofschakelaar en drie aardlekschakelaars aangebracht. De volgende groepen worden standaard aangelegd.

- drie groepen voor algemeen gebruik
- één groep voor de wasmachine
- één groep voor de wasdroger
- één groep voor elektrisch koken (tot 7,4kW)
- één groep voor de vaatwasser
- één groep voor de combi-oven/magnetron
- één groep voor de warmtepomp

Leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, behalve de leidingen in de meterkast en in de berging.

Bij dubbele wandcontactdozen worden de stopcontacten horizontaal gemonteerd tot en met de 4<sup>de</sup> verdieping, hierna verticaal aangebracht. De wandcontactdozen worden uitgevoerd als vlakke uitvoering.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgende hoogte vanaf de vloer aangebracht (tenzij anders vermeld):

- Schakelaars op circa 105cm
- Schakelaar in toilet boven het inbouwreservoir op circa 130cm
- Wandcontactdozen op circa 30cm
- Wandcontactdozen boven het aanrecht op circa 110cm conform 0-tekening van de keukens
- Dubbele wandcontactdoos naast de wastafel op circa 105cm
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de elektrische radiator op circa 68cm
- Lichtpunt in de badkamer boven de wastafel op circa 180cm

De plaats en het aantal van de aansluitingen is weergegeven op de contracttekeningen. Natuurlijk is het mogelijk om dit naar eigen wensen aan te passen. De Homestudios woonadviseur denkt hier tijdens de woonadviesgesprekken in het Homestudios Experience Center graag over mee.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht die kan worden gebruikt om de router aan te sluiten.

Vanuit de centrale meterkast wordt een loze buisleiding Ø75mm aangebracht naar de parkeerplaats achter het appartement. Deze kan na oplevering door de VVE worden bedraad ten behoeve van een elektrische laadpaal.

De voordeurbel wordt tegenover de meterkast opgehangen en aangesloten op een transformator in de meterkast.

Het appartement wordt conform de eisen vanuit Bouwbesluit voorzien van rookmelders. Deze worden aangesloten op het lichtnet. De rookmelders worden voorzien van een back-up batterij zodat ze in geval van brand bij stroomuitval toch werken.

De plaats van de schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de contracttekening. De werkelijke plaats kan iets afwijken. De berging in de tuin van het appartement wordt voorzien van het uitgewerkte schakelmateriaal conform de ingetekende installaties op de verkooptekening. Deze zullen als opbouw worden uitgevoerd.

Voor de weergave van de schakelaars en wandcontactdozen t.p.v. de keuken verwijzen wij je naar de 0-tekening van de keuken. Deze ontvang je bij aankoop van het appartement.

---

### 3.24 Communicatie- en beveiligingsinstallatie

Voor de aansluiting van telefoon, TV en internet is de koper vrij om zelf een leverancier te kiezen. We adviseren om dit tijdig te doen, zodat bij oplevering van het appartement alles functioneert.

De dataleidingen worden aangebracht vanuit de meterkast naar de aangegeven plaats op de plattegronden en afgemonteerd met UTP-aansluiting (CAT6). De inbouwdozen zijn aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer.

In de navolgende ruimten zijn meegenomen:

Woonkamer, 1-maal UTP/ DATA bedraad en 1-maal kabeltelevisie (CAI) bedraad;

- Hoofdslaapkamer 1, 1-maal UTP/ DATA bedraad en 1-maal kabeltelevisie (CAI) bedraad;

Videofoon bij entree appartement.

Extra aansluitingen t.p.v. overige verblijfsruimten zijn als kopersoptie beschikbaar.

---

### 3.25 Verwarmings- en koelingsinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een moderne vloerverwarming die ook kan koelen. In de zomer zorgt deze voor een koel binnenklimaat. De capaciteit van de koeling is uitgewerkt om de binnentemperatuur enkele graden beneden de buiten temperatuur (zomers) te kunnen regelen. Deze koeling is niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld een airco-installatie. Onder de keukenkasten wordt geen vloerverwarming aangebracht. Het is mogelijk om op andere plaatsen in het appartement een zone vrij van vloerverwarming te maken. Vraag je woonadviseur naar de mogelijkheden.

De vloerverwarming is aangesloten op de individuele combi-warmtepomp met gesloten bron, middels collectieve bodemplussen en voorzien van een thermostaat in de woonkamer. De

vloerverwarming wordt voorzien van verdeelunits. Deze zijn indicatief weergegeven op de plattegronden. Verdeelunits die zichtbaar in verblijfruimtes of verkeersruimtes zijn geplaatst, worden voorzien van een omkasting.

Wij adviseren om de vloerverwarming het hele jaar op een vaste temperatuur in te stellen. Zo wordt er zuinig gestookt en is een comfortabel binnenklimaat verzekerd.

De badkamer is standaard voorzien van een vloerverwarming (behoudens de douchehoek en bad) en een elektrische decorradiator Zehnder Aura 1200x500mm, wit. (Thermostatische regeling)

Je appartement zal worden voorzien van een hoofdthermostaat in de woonkamer, de overige verblijfsruimtes worden voorzien van een thermostaat volgens het "master/slave-principe".

De thermostaat in de woonkamer zorgt dat de warmtepomp ingeschakeld wordt zodra de temperatuur onder de ingestelde waarde op de thermostaat komt.

De thermostaten in de overige verblijfsruimtes regelen de temperatuur automatisch in de individuele ruimtes, echter hebben zij geen invloed op de warmtepomp.

In de praktijk betekent dit dat als je in een verblijfsruimte de temperatuur snel wilt verhogen tevens de thermostaat in de woonkamer hoger moet instellen om de warmtepomp aan te zetten.

Bij een buitentemperatuur van -10° C en een windsnelheid van 8m/sec, zullen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ten minste de volgende vertrektemperaturen in je appartement gehaald en gehandhaafd kunnen worden:

- |   |       |
|---|-------|
| ▪ Woonkamer/ slaapkamer/ keuken:        | 20 °C |
| ▪ Verkeersruimte/ hal/ berging/ toilet: | 15 °C |
| ▪ Douche-/ badruimte:                   | 22 °C |

---

## 3.26 Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie. De lift heeft stopplaatsen op de begane grond en op de woonverdiepingen. De liftcabine is voorzien van een spiegel, een neerklapbaar stoeltje en een handleuning.

De lift wordt uitgevoerd met een verhoogde kooi. Plafondhoogte in de lift is hoger dan 210 cm. Hierdoor kan je makkelijker grote meubelstukken verhuizen.

---

## 3.27 Ventilatievoorzieningen

### 3.27.1 Ventilatie in de algemene ruimtes

Het vluchtrappenhuis wordt voorzien van een overdrukinstallatie die aanslaat bij brand. In geval van rookontwikkeling blijft het vluchtrappenhuis vrij van rook.

De lifthallen en entreehal worden voorzien van een overdrukventilatie, zodat (kook)luchtjes van bewoners binnen het appartement blijven.

### 3.27.2 Ventilatie appartementen

Het appartement wordt voorzien van een zogenaamde WTW-installatie (Warmte Terug Winning). Deze WTW-installatie wordt geplaatst in de technische ruimte op het dak in de vorm van een luchtbehandelingskast. In het appartement wordt een WTW-unit geplaatst in de technische ruimte. Bij een WTW-installatie wordt een appartement geventileerd door inblaas roosters in de woonkamer en slaapkamers en afzuigroosters in keuken, badkamer, toilet en technische ruimte. De positie van deze ventielen is indicatief op de verkooptekening geplaatst en kan niet worden aangepast. De afvoerkanalen worden zo veel mogelijk in de constructievloer opgenomen. In de technische ruimte worden deze in het zicht aangebracht.

De afzuiging van de mechanische ventilatie eenheden regelen de luchthoeveelheid afhankelijk van de luchtkwaliteit (CO<sub>2</sub>-meting) in de woonkamer/ keuken (1 hoofdbediening) en hoofdslaapkamer.

Om een goede luchtdoorstroming te kunnen waarborgen in het appartement zal er tussen de onderzijde van de deur en afgewerkte vloer een minimale vrije ruimte moeten zitten van 20mm.

De warmte uit de afgezogen lucht wordt in de technische ruimte in een WTW-box gekruist met de koude buitenlucht. Hierdoor wordt de warmte teruggewonnen en wordt de buitenlucht voorverwarmd voordat het wordt ingeblazen in het appartement. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage stookkosten.

De ventilatie kan worden geregeld met een bedieningsschakelaar in de woonkamer. Een tweede schakelaar wordt optioneel in de badkamer aangebracht. De schakelaars zijn bedraad. Vanwege de grote storingsgevoeligheid, kunnen wij geen draadloze schakelaars aanbieden.

In de WTW-box zijn filters aangebracht die regelmatig moeten worden gereinigd/vervangen om schone lucht in het appartement te borgen.

Inblaas en afzuiging worden door onze installateur met elkaar in balans gebracht zodat er evenveel lucht wordt ingeblazen als afgezogen. Daarom wordt ook wel gesproken over "balansventilatie". Door deze balansventilatie is het niet toegestaan om een afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen. Hierdoor zou het systeem uit balans raken. Een afzuigkap op basis van recirculatie is wel geschikt.

---

## 3.28 Aansluitingen algemeen

De appartementen worden aangesloten individuele combi-warmtepomp met een gesloten bron, middels collectieve bodemlussen betreffende verwarming/ tapwater en koeling. Verdere aansluitingen zijn er voor het waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. De



aansluitkosten voor water, elektra en de aansluiting op het rioleringsnet zijn in de koopsom opgenomen.

---

### 3.29 Schoonmaken en oplevering

Minimaal 2 weken voor de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering plaats vindt. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte, de badruimte, indien van toepassing de keuken en de beglazing worden schoongemaakt en afgezeemd.

---

### 3.30 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 voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein zo maar te betreden. Om je toch de mogelijkheid te geven je appartement te bezichtigen zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De Homestudios woonadviseur nodigt je online via Mijn Homestudios uit voor deze kijkdagen.

---

### 3.31 Nadere toelichting

Mocht je vragen hebben over of nadere toelichting willen hebben op de bovengenoemde omschrijvingen dan kun je altijd contact opnemen met je woonadviseur.

## 4 Nota bene

1. De bouwer behoudt zich het recht voor om kleine afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van het appartement.
2. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in alle genoemde kleuren.
3. De technische omschrijving heeft voorrang ten opzichte van alle tekeningen. De afwerkstaat prevaleert boven deze technische omschrijving.
4. De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
5. De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.
6. Alle afspraken met ons personeel en/of medewerkers over wijzigingen, verrekeningen, de datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en wat daarmee verband houdt zijn uitsluitend geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van BAM Wonen Speciale projecten/ Homestudios is verkregen.

## 5 Bijlagen

### 5.1 Kleur- en afwerkstaat buiten en binnen

Exterieur Algemeen			
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:	
Entredeuren	Draaideur glas aluminium gepoedercoat v.v. dubbelglas	Buitenkant Mosgrijs	
Kozijnen 02 hoofdentree wonen	Aluminium vliesgevel gepoedercoat fine structure, type n.t.b. v.v.	Buitenkant Mosgrijs	
Entrees fietsenberging/ bakfietsen/ scootmobielen	Automatische draaideur glas aluminium, gepoedercoat	Antraciet	
Intercom+camera	Touchscreen camera-spreek-luister v.v. numeriek paneel, inbouw		
Speedgates en garageopeningen		Mosgrijs	
<b>Exterieur gevel A - witte torendeel</b>			
Metselwerk	Liggend metselwerk	Witte steen	
Verlaagd buitenplafond	Aluminium zetwerk	Wit	
Balkon/ verglaasde balkons	Schuivende balkonbeglazing, type MBW-1 Transparant		
Kozijnen	HoutAlu-kozijn	Buitenkant Pearl Binnenkant Wit	

<b>Exterieur gevel B - roodroze toren</b>			
Metselwerk		Rood/roze	
Kozijnen	HoutAlu-kozijn	Buitenkant Kwarts grijs Binnenkant Wint	
Geluidsluwe loggia's	Verglaasde balkons	Kwarts grijs	
Privacy schermen balkon	Volglas gematteerd	Matte folie	
<b>Interieur Appartementen</b>			
Vensterbanken	Marmarcomposiet	Iceberg White Micro	
Dorpels	Holonite of harsteen	Donkergrijs	
Wandafwerking	Beton, gipsblokken en kalkzandsteen	Behangklaar	
Vloerafwerking Verblijfsruimte	Ongeschuurde anhydrietvloer		
Toilet	Ongeschuurde anhydrietvloer		
Badkamer	Zandcementvloer		
Plafondafwerking *Behoudens in de meterkast. * Bij breedplaatvloeren V-naden zichtbaar	Structuurspuitwerk	Brander Crystal, kleur wit.	
Elektromateriaal	Type: Busch-Jaeger – Balance	Kleur: Alpin wit. Horizontaal gemonteerd t/m 4 verdieping. Hierna verticaal gemonteerd	
Verdiepingstrappen	Vurenhout Met langs de muurzijden gelakte houten ronde leuning		
Binnendeur en kozijnen	Berkvens opdek	Kleur wit	
Kapafwerking	De binnen beplating van de dakkap en knieschot.	Spaanplaat kleur wit.	

N.B. Een voorbehoud wordt gemaakt op eventuele kleurwijzigingen.

## 5.2 Sanitair specificatie

Afwerkstaat sanitair "BETTER"

Afwerkstaat sanitair "BETTER"

D-Neo #457709 Wandwc Duravit Rimless® 370 x 540 mm



rimless, diepspoel, inclusief Durafix, UWL klasse 1

©	4,5 L	370 x 540 mm	Wit	45770900A1
---	-------	--------------	-----	------------

D-Neo #073940 Fonteintje 400 x 220 mm



zonder overloop, met kraanvlak, kraangat rechts, incl. bevestiging, onderzijde geglazuurd, 400 mm

p		400 x 220 mm	Wit	0739400041
---	--	--------------	-----	------------

D-Neo #236760 Wastafel, meubelwastafel 600 x 480 mm



met overloop, met kraanvlak, onderzijde geglazuurd, 600 mm

p		600 x 480 mm	Wit	2367600000
---	--	--------------	-----	------------

D-Neo #700476 Bad 1800 x 800 mm



rechthoek, inbouwversie, met 2 comfortabele rugsteunen, acryl

Basismodel	1800 x 800 mm	Wit	70047600000000
------------	---------------	-----	----------------

Potenset #790127

voor D-Code/D-Neo/Duravit No.1 baden en D-Code douchebakken, met lengte > 1000 mm, in hoogte verstelbaar van 115-180 mm, in hoogte verstelbaar van 135-165 mm met geluidsisolatieset voor douchebakken, 2 stuks,

Wit	79012700000000
-----	----------------

Af-enoverloopgarnituur#791287

chrom, voor D-Neo/Duravit No.1 baden met centrale afvoer, doorsnede afvoer 52 mm, bodemkabel  
lengte 700 mm.

Wit

79128700001000

# Better

## hansgrohe Logis 100CoolStart



### Wastafel

#### Logis 100 CoolStart wastafelmengkraan

- Met de greep in de middenpositie stroomt er koud water uit de kraan, dit bespaart jaarlijks ca € 100 op energiekosten.
- De uitloop heeft een voorsprong van 107 mm.
- Dankzij EcoSmart bespaart u tot maar liefst 60% water en verbruikt de kraan niet meer dan 5 liter water per minuut.
- De kraan heeft een duurzaam keramisch kardoes.
- Met SafetyFunctie kan de maximale watertemperatuur vooraf ingesteld worden voor extra veiligheid
- De kraan wordt geleverd zonder afvoer, maar met plug # 50100000

### Douche



#### Croma Select S Vario ECOSMART /Ecostat Comfort doucheset 65 cm

- Ecostat Comfort opbouw douchethermostaat
- Croma Select S Vario doucheset 65cm

#### Voordelen:

- De douchekop heeft een diameter van 100 mm.
- Rain krachtige regenstraal, IntenseRainwisselen van straalsoort door straalplaat te draaien
- meedraaiende wartel aan douchezijde tegen verdraaien van de doucheslang
- traploos in hoogte verstelbaar
- volledig verchromde douchehouder
- 22 mm brede stangverchromde wandsteunen

### Bad



#### Ecostat Comfort opbouw badthermostaat

- in hoogte verstelbare handdouchehouder SafetyStop temperatuurbegrenzing 40° C
- in hoogte verstelbare handdouchehouder SafetyFunctie instelbare heetwaterbegrenzing
- in hoogte verstelbare handdouchehouder metalen grepen
- in hoogte verstelbare handdouchehouder stop- en omstelkraan
- in hoogte verstelbare handdouchehouder voorsprong uitloop 200mm
- in hoogte verstelbare handdouchehouder QuickClean anti-kalkperlator
- hartafstand 150 mm ± 12 mm
- incl. S-koppelingen en rozetten



#### Croma Select S 1jet / Porter'S badset

- Biedt de Rain krachtigeregenstraal.
- De douchekop heeft een diameter van 110 mm.
- verchromde wandsteunen

#### Bestaande uit

- Croma Select S 1jet handdouche
- Porter'S wandhouder
- Metaflex'C doucheslang 125 cm



#### Toilet

#### Logis Toiletkraan

- chroom
- alleen voor koud water
- EcoSmart: waterdoorlaat ± 5 l/min.
- QuickClean anti-kalk perlator
- chroom
- Inclusief sifon en afvoerplugchroom



Slim kosten besparen met CoolStart kranen.  
Waarom voor CoolStart kiezen?

- > € 100 besparing op energiekosten
- EcoSmart waterbesparing 5l/min
- Minder slijtage van de warm water voorziening
- zelfde prijs als de niet CoolStart variant
- [hansgrohe.nl/coolstart](https://hansgrohe.nl/coolstart)

N.B. Een voorbehoud wordt gemaakt op eventuele kleurwijzigingen.

## 5.3 Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van SWK

### Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van het SWK<sup>7)</sup>

Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid.

#### Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

1.1 De verwarmingsinstallatie<sup>2)</sup>, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters -met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen- voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de ondernemer een verwarmingselement /inblaasrooster is aangebracht<sup>3)</sup>, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte:	20°C
verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken:	20°C
verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop:	15°C
zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	15°C
toiletteruimte:	15°C
douche- en/of badruimte:	22°C
inpadige bergruimte:	15°C

- b. Ruimten, waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, c.v. ketels en sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een z.g. thermolint).
- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51<sup>4)</sup> – "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen"<sup>-5)</sup>. Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur<sup>6)</sup>.

#### 1.2 Tapwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte:

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)<sup>7)</sup> dient per afzonderlijk tappunt 'voor zover aangebracht', te voldoen aan het volgende:

- a. Warmwatertemperatuur minimaal 55°C (60°C)<sup>8)</sup>, te bereiken binnen 120 seconden.
- b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- c. De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik<sup>9)</sup> van de tappunten tenminste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Produkt
bad	5	6,4	350
douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
aanrecht	2,5	3,2	175



#### Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C.

Voor warmwateraansluitingen voor (vaat) wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- Meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kpa.
- Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt tenminste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006<sup>8)</sup> gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is.
- Meting uitvoeren bij een op ontwerptemperatuur verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

#### 1.3 Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit<sup>10)</sup> dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm<sup>3</sup>/s
- Bergruimte (niet zijnde een trapkast) ten minste 7 dm<sup>3</sup>/s.

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit<sup>10)</sup>.

#### Noten

- 1) Ter zake van de SWK eisen zoals opgenomen in artikel 1 van deze bijlage kan de GIW-ISSO publicatie 2008 als leidraad dienen.
- 2) Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.
- 3) Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huis/privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het Bouwbesluit en/of de onderhavige garantieregeling. Met "inblaasrooster" wordt bedoeld een inblaasrooster van een systeem voor luchtverwarming; een inblaasrooster van een ventilatiesysteem (al dan niet met warmterugwinning) wordt uitdrukkelijk niet gezien als een onderdeel van een verwarmingssysteem. Dus voor een ruimte waarin door de ondernemer alléén een inblaasrooster van een ventilatiesysteem is aangebracht geldt géén temperatuurgarantie.
- 4) Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen omgevingsvergunning.
- 5) Zekerheidsklasse A toepassen tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.
- 6) De opwarmtoeslag per vertrek altijd baseren op regeling per vertrek, ook in het geval een centrale regeling met kamerthermostaat wordt toegepast. Bij toepassing adaptieve regeling, minimaal 2,5 W/m<sup>2</sup> opwarmtoeslag. Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur niet. Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheidsklachten kunnen ontstaan.
- 7) Geldt niet voor thermostatische mengkranen.
- 8) Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:
  - a. De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.
  - b. De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.
  - c. Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.
- 9) In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.
- 10) Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).

## 6 Colofon

Aannemer:  
BAM Wonen Speciale Projecten  
Postbus 12890  
1100 AW Amsterdam

Ontwikkelaar:  
AM  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht

Homestudios:  
Proostwetering 31  
3543 AB Utrecht  
030-630 55 05

Architect:  
Arons en Gelauff Architecten  
Gedempt Hamerkanaal 92  
1021 KR Amsterdam

Makelaars:  
JRS makelaars  
Kruisweg 70  
2011 LG Haarlem  
[nieuwbouw@jrsmakelaars.nl](mailto:nieuwbouw@jrsmakelaars.nl)  
[www.jrsmakelaars.nl](http://www.jrsmakelaars.nl)

MooijekindVleut Makelaars + Taxateurs  
Gedempte Oude Gracht 124  
2011 GX Haarlem  
nieuwbouw@mooijekindvleut.nl  
www.mooijekindvleut.nl

Notaris  
Krans Notarissen  
Van Eedenstraat 20  
2012 EM Haarlem  
Postbus 104  
2000 AC Haarlem

Bereikbaar op werkdagen tussen 9.00 en 17.00 uur.

Wij adviseren u om adreswijzigingen en/of vakanties tijdig en schriftelijk, door te geven.