



## **Buitendams 39 F**

3371 BA Hardinxveld-Giessendam

Vraagprijs: € 535.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **90 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A+++**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**90 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**310 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**2026**



Aantal slaapkamers  
**2**

Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup> (in pandige berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup> (terras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 afzonderlijk toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming + warm water	Warmtepomp + boiler, hoofdthermostaat in de woonkamer, aangevuld met ruimteregelingen in de slaapkamers
Kozijnen	hardhouten kozijnen
Vloeren	beton
Voorzieningen	mechanische ventilatie met WTW, glasvezelkabel, tv kabel, lift
Kruipruimte	nee
Geheid	ja
Energie label	A+++ (voorlopig)
Parkeren	1 eigen parkeerplaats in de parkeergarage, openbaar parkeren
Tuinligging	zonneterras, 8 m <sup>2</sup> , noordwesten
Bijdrage VvE	€ 106,- per maand

# Meer genieten, minder moeten

Ontdek het vertrouwde Hardinxveld-Giessendam op een geheel nieuwe manier in dit nieuwe, nog nooit bewoonde appartement op de begane grond van een prachtig, onder architectuur ontworpen appartementencomplex dat in mei 2026 is opgeleverd.

Gelegen midden in het centrum woont u hier op een plek waar alles samenkomt: winkels met dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Dat maakt dit appartement uitermate geschikt voor senioren die comfortabel en centraal willen wonen, maar ook voor wie graag reist en thuiskomt in een onderhoudsvriendelijke, energiezuinige woning.

Voel je welkom in dit prachtig ontworpen gebouw. Dat is écht binnenkomen.

De entree en centrale ruimten zijn bovengemiddeld luxe afgewerkt en ademen een hotel chique sfeer: speels, stijlvol en uitnodigend. Een plek waar u en uw gasten zich direct welkom voelen.

Het appartement zelf biedt een ruime, lichte woonkamer met open keuken en directe toegang tot een kamerbreed terras, met buitenkraan, op het west-noorden, waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Een heerlijke plek om te ontspannen, een boek te lezen of gezellig buiten te dineren.

De indeling is praktisch en flexibel:

- twee slaapkamers, waarvan één in halfopen verbinding met de woonkamer en eenvoudig bij de leefruimte te betrekken of juist af te sluiten;
- een moderne badkamer en separaat toilet;
- een technische ruimte met extra bergruimte.



Impressie van het nieuwbouwproject

# Bij luxe wonen hoort luxe parkeren

De eigenaar heeft reeds gekozen voor een luxe keuken met diverse inbouwapparatuur en hoogwaardige badkamer, beide inbegrepen in de prijs. Het appartement wordt nog volledig afgewerkt met visgraat PVC-vloeren en glad glasvliesbehang, waardoor u zonder verbouwen direct kunt verhuizen en genieten.

Op het gebied van comfort en duurzaamheid is aan alles gedacht. Zo beschikt de woning over vloerverwarming én vloerkoeling, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen. Het (voorlopige) energielabel A+++ onderstreept de energiezuinigheid en toekomstbestendigheid van deze woning.

Bij luxe wonen hoort ook luxe parkeren.

U parkeert uw auto in een halfopen, overdekte parkeeroplossing, waardoor u altijd droog in- en uitstapt. Via de lift brengt u eenvoudig uw boodschappen of bagage naar uw eigen verdieping. De open zijde zorgt voor natuurlijk daglicht en frisse lucht – comfortabel én praktisch. Voor ieder appartement is hier ook een zelfstandige (fietsen) berging.

Extra bijzonder is de aanwezigheid van een elektrische deelauto. Soms is een auto simpelweg handig, maar vaak staat hij stil. Samen een auto delen is dan een slimme en milieuvriendelijke oplossing, zonder dat u de vrijheid van eigen vervoer hoeft te missen.



Hal/ toegang appartement



Voorzijde appartementencomplex





Zonneterras





Impressie woonkamer



woonkamer



impressie woonkamer



woonkamer



impressie keuken



keuken



Slaapkamer



Impressie Slaapkamer





werkkamer/slaapkamer



Impressie werkkamer/slaapkamer



Impressie badkamer



Badkamer



Inloopdouche

## De Vereniging van eigenaren

Zorgeloos wonen met een actieve en goed georganiseerde Vereniging van Eigenaren. Bij comfortabel en toekomstbestendig wonen hoort ook een solide organisatie achter het gebouw. U wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren, die zorgdraagt voor het onderhoud, de verzekering en het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en installaties. Zo blijft het gebouw in optimale staat, zonder dat u daar zelf omkijken naar heeft.

De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt slechts € 106,-, een aantrekkelijk laag bedrag gezien de hoogwaardige afwerking, de luxe entree en de aanwezige voorzieningen. Dit betekent dat u kunt rekenen op professioneel onderhoud en behoud van de kwaliteit van het complex, terwijl u zelf zorgeloos kunt genieten van uw woning.



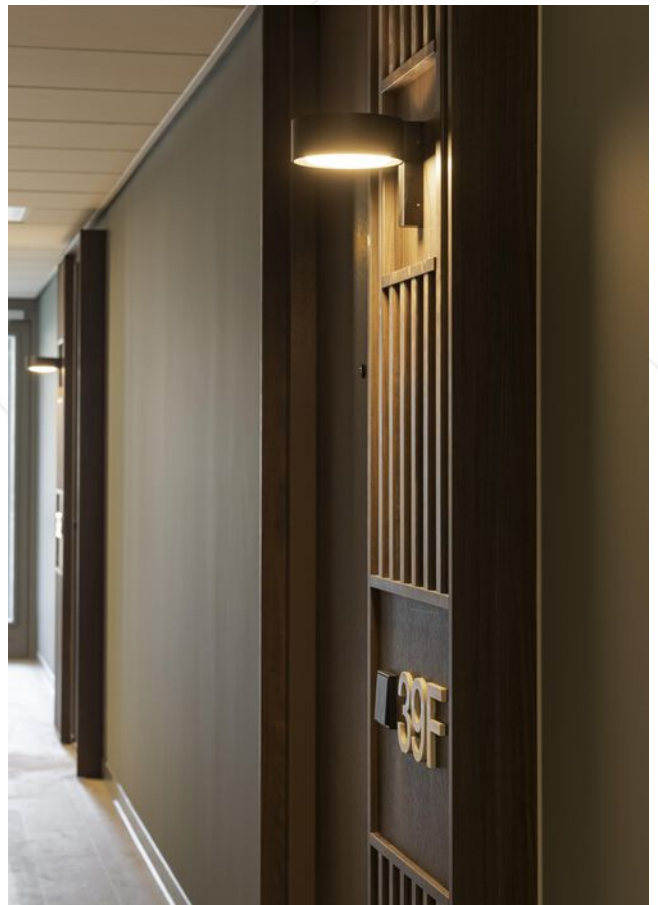
Impressie hal/entree



Hal/entree



Toilet



Entree voordeur



Intercom installatie



Centrale hal





Trappenhuis



Lift



Brievenbussen





Omgeving

# De afwerkstaat

## Keuken:

Het appartement wordt opgeleverd inclusief een al reeds gekochte keuken. De keuken heeft een zandgrijze kleur met werkblad toplaminaat riverstone. De keukenopstelling bevat onderstaande inbouwapparatuur:

- Quooker (kraan)
- Bosch koel-/vriescombinatie
- Bosch bakoven met magnetron
- Bosch vaatwasser
- Bosch inductie kookplaat (90 cm breed, 5 zones)
- Bosch Schouwkap (zwart, 90 cm breed met plasmafilter)
- Afvalstelsel (15 liter Big Box)

Vloer: Het appartement wordt in alle ruimten afgewerkt met stroken PVC vloer met uitzondering van de badkamer en het toilet. Het betreft: Therdex Original 1 15013 Plank XL Dryback. Dit is een bruine en eiken houtlook pvc vloer .

Wanden: Het appartement wordt in alle ruimten voorzien van glad glasvliesbehang met een kleur muurverf uitzondering van de badkamer, het toilet en de technische ruimte.



# Plattegrond



# Plattegrond 3D





# Duurzaamheid

Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?

## Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling en de realisatie van projecten staat BM van Houwelingen voor een milieubewuste aanpak. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om het energieverbruik te minimaliseren. Concreet zijn in project De Nieuwe Dam te Hardinxveld-Giessendam de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
Scheidingvloeren tussen stalling/garage en appartement (en): Gevels: Plat dak:	$\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}^*$	De "Rc-waarde" is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa 490 mm	Goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (woning):	HR++	Dubbele beglazing
U-waarde gevelkozijnen: U-waarde voordeur:	U-waarde $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}^*$ U-waarde $1,65 \text{ W/m}^2\text{K}^*$	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid).
Warmtepomp:	Lucht-water warmtepomp met een buitenunit	<i>De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming).</i>
Verwarming verblijfsruimten	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische (design)radiator	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte
Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer, aangevuld met ruimteregelingen in de slaapkamers	De thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van via warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
Mechanische ventilatie:	Mechanische afvoer en mechanische toevoer warmteterugwinning	De toevoer van verse lucht is met inblaasventielen in de woonkamer, slaapkamer en overige verblijfsruimten. De afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.

## Energie Prestatie Norm & BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat het vanaf 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria: de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie. Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht u uw woning ooit willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.

# Woningborg Garantie

De zekerheid dat uw woning goed wordt afgebouwd

## Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van Woningborg van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## Algemeen

Om kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft BM van Houwelingen zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het tekenen van de overeenkomst en na het vervallen van de opschortende voorwaarden het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kunt u aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

## Meer zekerheid

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

## Wat betekent het voor u?

Als u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

- Gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat uw woning wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;

- bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en/of aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

### Let op

Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! Het certificaat wordt verstrekt nadat de opschortende voorwaarden uit de overeenkomsten zijn vervuld.

## Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

## Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden. Gedurende deze 3 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, bij ons melden.

# Ruimtebenamingen

Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluit	Spreek
Badruimte	Badkamer
Buitenberging	De privé berging in de stalling/garage
Buitenruimte	Het balkon of (dak)terras van de appartementen.
Meterruimte	Meterkast
Opstelplaats installaties	Techniekruimte / berging Plaats waar de installatiecomponenten zijn gepositioneerd zoals bijvoorbeeld de mechanische ventilatie unit (WTW), de warmtepomp (WP) en de verdeler van de vloerverwarming.
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte (Separate ruimte met opstelplaats voor wasmachine en wasdroger ter plaatse van type D)
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken Woonkamer Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal / entree Gang (ter plaatse van type D)
Gemeenschappelijke verkeersruimte	De gemeenschappelijke entree, (lift-)hal, (nood-)trappenhuis en gang

## Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit (een gedeelte van) aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.

Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (bijvoorbeeld bij slaapkamers).

# Materialen en eisen

## Algemeen

Van toepassing zijn de navolgende administratieve bepalingen zoals deze gelden op de datum dat aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is ingediend;

- Het Bouwbesluit.
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 inclusief de bepalingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg.
- De voorschriften van de Nutsbedrijven.
- De Gemeentelijke- en de Modelbouwverordening.
- De eisen/voorschriften van de Brandweer.
- Flora en faunawetgeving en overige wetgeving.

Nadrukkelijk wijzen wij erop dat de niet openbare stallingsgarage, parkeerplaatsen en fietsenstallingen niet voldoen aan de NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages'. De NEN 2443 is niet voorgeschreven en op dit project niet van toepassing.

## De terreininrichting

### Hoogteligging

Als peil (P = 0) wordt aangegeven de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van het appartementengebouw, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten. Deze maatvoering wordt in overleg met de gemeentelijke diensten vastgesteld evenals de rooilijnen en de erf grenzen.

### Terrein

Het terrein, zoals aangegevens op de splitsingstekening, (=kadastraal perceel) rondom de appartementen zoals de toegang tot de stallingsgarage, de groenvoorzieningen, etc., worden eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en behoren toe aan de appartementen. Het terrein wat onderdeel is van de VvE is indicatief weergegeven op de situatietekening die behoort bij de verkoopdocumentatie. De parkeervoorzieningen grenzend aan de Buitendams is eigendom van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Afhankelijk van het seizoen, in relatie tot de oplevering van het appartementencomplex, is het mogelijk dat de beplanting op een later moment wordt aangebracht, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen.

### Grondwerken

Voor de aanleg van de (deels) ondergrondse stallingsgarage, de funderingen, eventuele bestratingen, riolering, diverse nutsleidingen, kabels, etc. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop van deze werkzaamheden worden de ontgravingen zoveel als mogelijk aangevuld met uitkomende grond (die reeds op de locatie

aanwezig is). Deze grond voldoet aan de eisen die hieraan gesteld zijn en die bij de geldende bestemming van de grond behoort.

Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021.

### Huisafval

In het openbare gebied nabij het appartementencomplex zijn ondergrondse containers aanwezig voor de inzameling van huisvuil voor alle appartementen. In het gebouw zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.

### Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de koop- en aanneemsom. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis en gescheiden (voor hemelwater en vuilwater). De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° Celsius hittebestendig is. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, beluchtungs-, onstoppings-, verlopen expansiestukken.

De definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden nader bepaald. Ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd. Het hemelwater zal geloosd worden op de Giessen, aan de achterzijde van het gebouw.

### Bestratingen

De bestrating, beplanting, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het openbaar gebied rondom het gebouw, zoals aangegeven op de tekeningen, worden zoveel als mogelijk voor of in aansluiting op de oplevering van de woningen gerealiseerd. Definitieve uitvoering en inrichting kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

### Erf scheiding

Op de erfscheidingen tussen de woningen onderling, waar buitenruimtes aan elkaar grenzen, wordt een privacy scherm aangebracht.

## Algemene ruimte(n) VvE

### Parkeren

De vrije hoogte tot de installaties/bebording aan het plafond van de stallingsgarage zal tenminste 2,1 meter bedragen. Incidenteel kan het voorkomen dat deze hoogte niet wordt gehaald.

### Deelmobiliteit

Er wordt een deelauto opgenomen in de Vereniging van Eigenaren die flexibel gebruikt kan worden door de bewoners. Dit levert veel voordelen op: geen omkijk naar onderhoud en verzekering, geen kosten voor een eventuele tweede auto en misschien wel het belangrijkste: beter voor het milieu! De kosten voor deze deelauto worden betaald met de maandelijkse VvE-kosten van alle bewoners.

### Hellingbaan en toegang stallinggarages

De stallingsgarage is voorzien van één gecombineerde in- en uitrit en is voorzien van een verwarmde hellingbaan. De hellingbaan van de stallingsgarage wordt gerealiseerd op basis van uitgangspunten van een modelvoertuig, met standaard afmetingen. Voertuigen die hier van afwijken, met andere afmetingen en/of eigenschappen kunnen mogelijk de hellingbaan raken.

De stallingsgarage is door middel van een beweegbaar hekwerk bereikbaar. Het beweegbare hekwerk is te openen met een handzender (één per parkeerplaats). Voor voetgangers, al dan niet met de fiets aan de hand, kan de loopdeur naast het hekwerk geopend worden met behulp van een sleutelschakelaar en van binnen naar buiten met een drukknop. De stallingsgarage is eveneens voorzien van een verkeersregelininstallatie. De niet openbare stallingsgarage is uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van het gebouw, dus niet voor bezoekers en/of mensen van buitenaf.

Elk appartement beschikt over een eigen, vaste parkeerplaats in de stallingsgarage. De penthouses beschikken over twee eigen, vaste parkeerplaatsen in de stallingsgarage. De parkeerplaats wordt, daar waar nodig, voorzien van een zogeheten "varkensrug" en is genummerd. De nummering van de parkeerplaatsen komt niet overeen met het huisnummer van de woning. De stallingsgarage wordt voorzien van natuurlijke ventilatie door de gevels.

### Privé bergingen

De privé berging is gelegen in de stallingsgarage. De bergingen komen uit op een bergingsgang.

In enkele bergingen en op sommige locaties in de bergingsgangen zullen er onder andere installatie-onderdelen ten behoeve van de algemene (nuts)installatie in het zicht aanwezig zijn. Deze worden niet verder afgewerkt in verband met de benodigde bereikbaarheid in geval van onderhoud.

De privé bergingen worden geventileerd door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Tussen de muren van de privé berging en het plafond blijft een open ruimte die er voor zorgt dat de bergingen kunnen ventileren. Deze vrije ruimte is niet overklimbaar. In de bergingsgangen wordt de mechanische afvoer aangebracht, met uitblaas naar de stallingsgarage. De mechanische ventilatie-unit en de afzuigkanalen met de daarbij behorende ventielen worden in de gangen in het zicht gemonteerd.

De privé berging wordt aangesloten op de elektrameter van de woning en is voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos. Deze elektrische voorzieningen worden niet weggewerkt in de wand("opbouw").

## (Constructie)onderdelen VvE

### Funderingen

De fundering bestaat uit gewapende betonnen balken en poeren op betonnen funderingspalen.

De lengte en afmetingen van de palen worden bepaald door de constructeur aan de hand van het grond mechanisch onderzoek (o.a. de sonderingen). Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt de funderingsconstructie van betonbalken en -vloeren, voorzien van de benodigde wapening.

### Betonwerk

De hierna genoemde onderdelen worden uitgevoerd in gewapend beton: de kelderwanden van de stallingsgarage, de funderingsconstructies van de stallingsgarage, de vloeren van de begane grond en de verdiepingen.

### Liftschachten

De circa afmetingen van de lift zijn 2,1 x 1,1 bij 2,2 meter (LxBxH), waarbij de afmetingen van de liftdeur circa 0,9 x 2,1 meter zijn (BxH).

### Vloeren

De betonvloer van de stallingsgarage wordt "gevlinderd" (glad) opgeleverd, en voorzien van markeringen. De betonvloer van de stallingsgarage zelf ligt niet op afschot en wordt voorzien van waterafvoerpunten. De vlakke betonvloeren van de bergingsgangen en/of lifthal in de stallingsgarage (laag -1) worden niet voorzien van een waterafvoerpunt. Ook deze betonvloeren worden gevlinderd opgeleverd.

De begane grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een betonvloer. Deze is, conform het bouwbesluit daar waar nodig geïsoleerd.

De vloer van het privé-gedeelte wordt uitgevoerd als geprefabriceerde systeemvloeren. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald.

De dakvloeren worden uitgevoerd als een betonnen vloer volgens opgave van de constructeur.

## Balkons en terrassen

De balkons behorende bij bouwnummers 15 t/m 42 worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonplaat. De bovenzijden van deze balkons worden glad afgewerkt.

De balkons / buitenruimte van bouwnummers 1 t/m 14 en 43 t/m 50 worden voorzien van daktegels (50x50cm) op tegel dragers.

Alle balkons en dakterrassen worden voorzien van een hekwerk en indien nodig een erfafscheiding.

De maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de privé buitenruimte(n) is 2,50 kN/m<sup>2</sup> (ca. 250 kg/m<sup>2</sup>). Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, incl. (regen)water en dergelijke.

Eigenaren/bewoners dienen via hun privé-gedeelte – daaronder begrepen de buitenruimte(n) – toegang te verlenen voor het door/ namens de VvE te verrichten gevel- en groen(-/dak)onderhoud.

## Gevels

Het metselwerk van het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestreeken metselspecie, in de kleuren en uitvoering zoals de architect heeft bepaald. In het gevelmetselwerk worden, zoals aangegeven op tekening, onder de raamkozijnen betonnen raamdorpels aangebracht. Waar nodig worden dilataties aangebracht.

De buitengevels worden voorzien van spouw-isolatieplaten. De isolatiewaarde van de gevels volgt uit de energieprestatie berekeningen. Waar nodig worden boven de aanwezige kozijnen gevellateien toegepast en in de gevels dilataties toegepast.

Daarnaast worden op diverse plekken in de gevels vleermuiskasten en vogelkasten aangebracht.

## Gevelkozijnen, ramen en deuren

De pui met de hoofdentree deur van het gebouw en daarboven grenzend aan het trappenhuis wordt uitgevoerd als aluminium vliesgevel. De entreepui wordt voorzien van postkasten met beltableau en videofooninstallatie.

## Daken en dakbedekking

Op de platte daken van het gebouw wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een dakbedekking. Op het dak worden tegelpaden aangebracht voor het onderhoud. Op een groot deel van het dak zullen installatiekanalen en pijpen, schoorstenen (t.b.v. de installaties) en de buitenunits van de warmtepomp aanwezig zijn.

Het dak is bereikbaar vanuit het (nood)trappenhuis door middel van een dakluik. Waar noodzakelijk worden de nodige

aanlijnvoorzieningen aangebracht ten behoeve van gevel- en dakonderhoud.

De lage daken van de stallingsgarage worden uitgevoerd als groendaken. In het opgaand werk worden, daar waar nodig, slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

## Afschot

De daken, balkons en buitenruimtes worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer / spuwer. Indien het oppervlak minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van een afschot. De hemelwaterafvoer zal dan plaatsvinden middels een spuwer. Als noodvoorziening zullen op diverse posities dakspuwers aangebracht worden.

## Bewegwijzering

Nabij de (hoofd)entree deur en de (lift)hal van het gebouw worden de benodigde aanduidingen aangebracht, uitvoering overeenkomstig de voorschriften van de Gemeente.

## Trappen en hekken

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton. De bovenzijde van de trap treden worden voorzien van een motief van voldoende stroefheid.

De prefab betonnen trappen worden uitgevoerd met een trapboom. Langs de trappen komen leuning op de wanden, bevestigd met leuninghouders en benodigde traphekken met stalen spijlen. De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

De trappen in de noodtrappenhuisen worden uitgevoerd als houten trapboom met onder- en bovenkwart en voorzien van houten trap treden met anti-slip.

## Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen (van de algemene ruimten) worden vervaardigd in hardhout en voorzien van de benodigde bewegende en vaste delen. De deurkozijnen van de bergingen in de stallingsgarage zijn van hout en zijn voorzien van stompe deuren.

## Plafondafwerking

De algemene ruimten in de stallingsgarage worden afgewerkt met geïsoleerde plafondplaten, voorzien van spuitmortel. Ter plaatse van installatiecomponenten kan het plafond deels onafgewerkt zijn. De gemeenschappelijke hal nabij de entree van het gebouw, de centrale hallen op alle verdiepingen en de (nood)trappenhuizen worden voorzien van een systeemplafond. Het plafond van de entreehal wordt afgewerkt met een houten strokenplafond.

## Wandafwerking

Alle wanden in de stallingsgarage en de ruimten die daar in aanwezig zijn bestaan uit onafgewerkt beton en/of kalkzandsteen. De wanden van de privé buitenbergingen in de stallingsgarage bestaan deels ook uit schoonwerk vellingkant kalkzandsteenblokken. De wanden van de entreehal, centrale hallen en (nood)trappenhuizen worden afgewerkt met glasvliesbehang, voorzien van sauswerk.

## Dekvloeren en vloerafwerking

De vloer van de stallingsgarage en diverse ruimten in de stallingsgarage worden uitgevoerd als monolithisch afgewerkt beton. Een monolietvloer is een betonvloer waarvan het oppervlak direct glad wordt afgewerkt, dit afwerken wordt ook wel vlinderen genoemd. Er wordt in deze ruimten geen afwerklaag of dekvloer toegepast. Diverse andere ruimten worden afgewerkt met een zand/cementdekvloer, voorzien van slijtlaag.

Ter plaatse van de entreehal wordt een schoonloopmat aangebracht. De gemeenschappelijke hal, centrale gangen en het (nood)trappenhuizen worden voorzien van tegelwerk en/of pvc. Een en ander zoals is beschreven in de afwerkstaat.

## Installatie algemene ruimte(n)

### Algemeen

De algemene installatie is aangesloten op de CVZ-kast. De centrale meterkast is voorzien van een 3-fase aansluiting van voldoende capaciteit, gebaseerd op de aanwezige gebouwgebonden installaties. De algemene installatie is niet berekend op het laden van elektrische auto's.

De lift, hydrofoor, elektrische voorziening voor warm water, speedgate, pomp, stuwdrukventilatoren, (nood)verlichting, elektrische installatie en mechanische ventilatie en overige installaties worden aangesloten op de algemene elektra meter van de VvE.

### Liftinstallatie

Het gebouw is voorzien van een complete liftinstallatie, 2 liftcabines met 6 stopplaatsen en telescopische schuifdeuren. In de liften wordt een spreek-/luisterverbinding geplaatst met een mobiele GSM-verbinding.

## Hydrofoor

In de daarvoor bestemde ruimte in de stallingsgarage wordt een hydrofoor ofwel drukverhogingsinstallatie voor water, geplaatst. De hydrofoor wordt eigendom van de VvE.

## Werkkast / waterinstallatie

Voor het leidingwerk ten behoeve van de waterinstallatie in de stallingsgarage zijn voorzieningen opgenomen om het bevriezen van waterleidingen te voorkomen.

De werkkast in de stallingsgarage, in de installatieruimte, is voorzien van een uitstortgootsteen met mengkraan (warm/koud water), elektrische voorziening voor warm water en schroput.

Onderaan de hellingbaan wordt een lijngoot aangebracht. Niettemin kan regenwater of sneeuw de stallingsgarage in worden gereden. In de vloer van de stallingsgarage worden afvoerputjes aangebracht.

Ter plaatse van de liftopbouw op het dak wordt een vorstvrije buitenkraan geplaatst voor het onderhoud aan de buitenunits van de warmtepomp. De mengkraan en de vorstvrije buitenkraan worden aangesloten op de algemene watermeter van de VvE.

## Brandmeldinstallatie

In het gebouw is er voorzien in verschillende installaties die van belang zijn indien er brand ontstaat. Deze installaties zijn conform de regels van het bouwbesluit ontworpen.

## Droge blusleidingen

In het gebouw wordt een droge blusleiding toegepast in verband met de hoogte van deze bouwdelen. Deze droge blusleiding kan door de brandweer worden gebruikt bij het blussen van een brand. De droge blusleiding heeft een aansluiting in de gevel nabij de entree van het gebouw en op iedere verdieping nabij de liften.

## Draagbare handblustoestellen

In de stallingsgarage wordt een draagbaar handblusser opgehangen.

## Brandmeld en ontruimingsinstallatie

In de parkeergarage wordt een brandmeld- en ontruimingsinstallatie aangebracht. Deze is tevens gekoppeld aan het brandschermen in de stallingsgarage. Indien het systeem in werking treedt sluiten het brandscherm en kan de dichtbijzijnde vluchtroute worden gekozen. Ook wordt de parkeergarage voorzien van vluchtrouteaanduidingen.

## Verlichting

De entree, (lift)hal, (nood)trappenhuis, (berging)gang, stallingsgarage, buitenruimten en de techniekruimten worden van verlichting voorzien. Volgens de voorschriften van de brandweer wordt in de algemene ruimten in de stallingsgarage noodverlichting geplaatst.

## Elektrische installatie

De entree, (lift)hal, (nood)trappenhuis, (berging)gang, stallingsgarage, dak, techniekruimten en de overige ruimten worden van diverse wandcontactdozen voorzien voor het onderhoud van het gebouw.

Het toegangshekwerk van de stallingsgarage, de verwarming van de hellingbaan, het brandscherm in de stallingsgarage, de automatische deurdrangers van de entree en de videofooninstallatie worden aangesloten op de elektrische installatie van het gebouw, behorende bij de VvE.

Ten behoeve van het elektrisch laden van voertuigen wordt het gebouw voorzien van een tweetal leidingdoorvoeren, waardoor bekabeling is aan te brengen vanuit de stallingsgarage naar de CVZ-meterkast.

Het realiseren van een laadsysteem is aan de vergadering van de Vereniging van Eigenaren, na oplevering van het gebouw.

## Pompputten

In de stallingsgarage van het gebouw wordt ter plaatse van de hydrofooruimte een pompput met dompelpomp en vlotter aangebracht.

De uitstortgootsteen, de lijngoten en de afvoerputjes worden op de pomp aangesloten en voert het water af naar de riolering.

## Ventilatie

De gemeenschappelijke verkeersruimten, waaronder begrepen de entree, (lift)hal, (nood)trappenhuis zullen door natuurlijke ventilatie worden geventileerd, ondersteund door een aantal stuwdrukventilatoren welke in de stallingsgarage worden toegepast. De inpandige gang zal door mechanische toe- en afvoer worden geventileerd en voorzien van de benodigde voorzieningen om brand en rookoverslag te voorkomen.

## Techniek

In de stallingsgarage zijn diverse installatieruimten en kabelgoten voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimten worden afgesloten en zijn niet toegankelijk voor bewoners.

## De woning(en)

### Dekvloeren

In de appartementen wordt een zwevende zandcement dekvloer op isolatie aangebracht, met uitzondering van de badkamer. Ter plaatse van de badkamer wordt wel een dekvloer aangebracht, echter is deze niet zwevend. De zwevende dekvloeren worden niet voorzien van een vochtscherm.

De dekvloer wordt aangebracht conform geldende norm en vlakheidsklasse. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van uw vloerafwerking. Wij raden u aan advies te vragen aan de leverancier van uw vloerafwerking.

## Gevels

De ruimte tussen de bovenkant van het gevelkozijn en het plafond wordt aan de binnenzijde van de woning voorzien van een houten betimmering.

## Woningscheidende wanden

De (constructieve) woningscheidende wanden (zijn de wanden tussen de appartementen en de gemeenschappelijke verkeersruimten) worden uitgevoerd in kalkzandsteen volgens opgave van de constructeur. Tevens wordt ter plaatse van de centrale gangen een metal-studwand geplaatst voorzien van isolatie. Wanden van gemeenschappelijke schachten worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden en/of kalkzandsteen.

## Gevelkozijnen, ramen en deuren

De entreedeur van de woning wordt uitgevoerd in een isolerende houten deur en voorzien van schilderwerk. De deur wordt voorzien van een deurgreep, tochtwering en 3-puntssluiting.

De overige hardhouten raamkozijnen en deuren, worden voorzien van een glasopening zoals aangegeven op tekening en worden voorzien (volgens de geldende normen met SKG -garantie) van de benodigde tochtprofielen en hang- en sluitwerken. Ook deze deuren zijn voorzien van een 3-puntssluiting of deurespagnolet. De uitvoering en draairichting van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven. De schuifpui naar het balkon en/of dakterras wordt uitgevoerd in hardhout.

De volgende deuren worden zelfsluitend uitgevoerd:

- Entreedeur appartementengebouw.
- Deuren trappenhuis grenzend aan buiten.
- Toegangsdeuren (nood)trappenhuisen.
- Toegangsdeuren gangen.
- Toegangsdeur bergingsgangen.

De entreedeur van de woning is voorzien van een vrijloopdranger welke ervoor zorgt dat als er brand ontstaat de entreedeur automatisch gesloten wordt.

Daar waar nodig worden de deuren en kozijnen tocht- en brandvertragend uitgevoerd volgens de wet- en regelgeving.

## Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit.

De cilindersloten van de privé voordeur, de schuifpui en de deur van de berging in de stallingsgarage zijn daar waar mogelijk gelijksluitend. Ook de cilindersloten van de deuren van de algemene ruimte zijn, daar mogelijk, gelijksluitend.

Het totaal aantal sleutels wat u ontvangt wordt bij oplevering bekend gemaakt. De VvE ontvangt bij oplevering de sleutels die behoren tot alle gemeenschappelijke ruimten.

## Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van isolerende beglazing, HR++glas, conform de geldende voorschriften en energieprestatie berekeningen.

Bij de toepassing van HR++beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- Een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.
- Tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde van de beglazing bij koud weer.
- In de beglazing kunnen afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

De glasopeningen in de gevelkozijnen van de algemene ruimten en alle overige ruimten worden voorzien van dubbele isolerende beglazing, conform de geldende voorschriften.

Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheids- of brandwerende beglazing toegepast. Het is mogelijk dat deze veiligheids- of brandwerende beglazing een andere tint heeft dan het overige isolatieglas. Waar noodzakelijk wordt, conform de regelgeving, de beglazing uitgevoerd in zon- en geluidswerende beglazing.

## Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, met een dikte van 7cm en/of 10cm, één en ander volgens de geldende NEN-normen.

De geluids-isolatiewaarde van tussen twee in de woning gelegen verblijfsruimten zal tenminste -20dB zijn. Dit geldt echter niet voor binnenwanden waarin een deurkozijn is opgenomen.

## Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen, geschikt voor opdek deuren, worden uitgevoerd in plaatstaal (deurhoogte circa 231,5 cm) voorzien van een bovenlicht. Behalve het kozijn van de meterkast, inpandige berging en/of techniekruimte, deze wordt voorzien van een afgelakt paneel. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatievoorzieningen conform de eisen van het nutsbedrijf.

De beglazing in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt uitgevoerd in enkel helder glas.

De binnendeuren zijn vlakke, opdek deuren in een standaard kleur. De binnendeur van de hal naar de woonkamer wordt standaard voorzien van een glasstrook. Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden.

De deurkrukken, vrij- en bezetsloten en deurschilden van de binnendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Op de binnendeuren worden de volgende sloten gemonteerd:

- Woonkamer: . . . . . loopslot.
- Slaapkamers: . . . . . loopslot.
- Badkamer: . . . . . vrij- en bezetslot.
- Toilet: . . . . . vrij- en bezetslot.
- Meterkast: . . . . . kastslot.
- Inpandige berging/techniekruimte: . . . . . loopslot.
- Privé berging/ruimte stallingsgarage: . . . . . cilinder.

## Dorpels en vensterbanken

Ter plaatse van de entree deur en de deur grenzend aan de buitenruimte van de woning worden kunststenen onderdorpels aangebracht. Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren worden eveneens kunststenen onderdorpels aangebracht

De vensterbanken, daar waar op tekening aangegeven ter plaatse van de gevelkozijnen, worden uitgevoerd in kunststeen Bianco C. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. Overgangen tussen twee vensterbanken worden zoveel mogelijk in het midden van het kozijn geplaatst en afgekit.

## Plafondafwerking

De plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast, uitgevoerd met wit spuitwerk voorzien van structuur. In de inpandige berging / technische ruimte kan het plafond ter plaatse van installatiecomponenten, deels onafgewerkt zijn. Eventuele constructief noodzakelijke ravelingen, centraal dozen, alsmede V-naden, blijven zichtbaar.

## Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden "behangklaar" afgewerkt met uitzondering van die wanden waarop het wandtegelwerk wordt aangebracht. De wanden van de meterkast, inpandige berging / technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

"Behangklaar" wil zeggen dat de naden van de binnenspouwbladen en binnenwanden afgewerkt zijn en dat de wandelementen mogelijk in het zicht blijven bij oplevering. Na verwijdering van eventuele verontreinigingen zijn deze wanden direct geschikt voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag met aansluitend behang. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak van de wand, maar ook de plint zone zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig afgewerkt te worden.

De afwerking van een binnenwand en een woningscheidende wand kunnen een afwijkende eindafwerking verkrijgen. Een en ander is afhankelijk van de vlakheid van de muren.

Langs de wanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het voor u mogelijk bij elke door u gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren.

## Tegelwerk

De afmetingen en kleur van de basis vlakke geglazuurde wand- en vloertegels zijn volgens de opgave in de showroom.

Het tegelwerk wordt in de toiletruimte aangebracht tot circa 1.500 mm hoogte. Boven het wandtegelwerk ter plaatse van het toilet zal spuitwerk worden aangebracht.

De wanden van de badkamer wordt betegeld tot onderzijde van het plafond. Het wandtegelwerk in zowel toilet als badkamer wordt liggend verwerkt. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

De uitwendige hoeken van het tegelwerk in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van RVS hoekprofielen in de kleur wit. De tegels worden afgewerkt met voegmortel voor de wandtegels en vloertegels kleur conform kleur/materiaal staat.

## Binneninrichting en aftimmer-werkzaamheden

De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten, waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven.

## Schilderwerk

De gevelkozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de woningen zal met een fabrieksmatige watergedragen verfsysteem worden uitgevoerd. Voor schilderwerk aan de buitenzijde zal verf op basis van alkydhars worden toegepast.

De in het zicht blijvende waterleidingen in toilet en badkamer worden, voor zover deze niet chromatisch verzinkt of van kunststof zijn, in nader te bepalen kleur afgewerkt. Overige leidingen in meterkasten, kasten en (technische) bergruimte(n), en worden niet nader afgewerkt.

## Keuken

De keuken krijgt afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem. Bij diverse woningen is er eveneens een luchttoevoerventiel aanwezig.

(N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.)

## De installaties

### Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden KOMO-gekeurde kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- Voor de afvoer van een wasmachine en wasdroger (gecombineerd).
- Voor de afvoer (overstort) van de WP (warmtepomp).
- Voor de afvoer van de spoelbak in de keuken.
- Voor de afvoeren in de badkamer.
- Voor de afvoeren in toiletruimte(n).

### Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de wasmachine opstelplaats en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de tappunten in de badkamer en de keuken.

### Sanitair

Het sanitair, zoals per woning aangegeven op de verkooptekeningen, wordt uitgevoerd in fabricaat Villeroy & Boch, type SUBWAY 2.0 (of gelijkwaardig) en de kranen fabricaat Grohe, type Concetto (of gelijkwaardig).

### In de toiletruimten:

- Een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel.
- Een wit porseleinen fontein met verchromde kraan, bekersiston en muurbuis.

## In de badkamer:

- Een wit porseleinen wastafel met verchromde mengkraan, verchromde plugbekersifon met muurbuis en een spiegel van 60x60cm boven de wastafel.
- een douche met vlakke douchevloer, voorzien van een draingoot, een verchromde waterbesparende thermostatische douchemengkraan en afneembare verstelbare handdouche met slang in combinatie met glijstang;
- een glazen douchewand á ca. 800x2000mm, type Wiesbaden Eco o.g.;
- een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel;

## Gasinstallatie

In de woning wordt geen gasinstallatie aangebracht.

## Verwarming en koeling

Een warmtepomp zorgt in uw huis voor de verwarming en het warme water. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd door een lucht-buitenunit en een warmtepomp. De buitenunit van de warmtepomp bevindt zich op het dak van het gebouw.

De verwarmingsinstallatie bestaat uit een warmtepomp (binnendeel), de transportleidingen en het buitendeel. Het buitendeel van de warmtepomp wordt geplaatst op het dak van het appartementencomplex. De transportleidingen en het buitendeel zijn in eigendom van de VvE.

De warmtepomp (binnendeel) valt binnen het privé-gedeelte en wordt eigendom van de koper.

De woning is voorzien van vloerverwarming. Een dergelijk stabiel systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De installatie in de woning is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius. Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen en bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22 graden Celsius
Keuken	22 graden Celsius
Hal / entree	18 graden Celsius
Inpandige berging / technische ruimte	15 graden Celsius
Toilet	18 graden Celsius
Slaapkamer(s)	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius

De regeling vindt plaats door middel van een thermostaat, geplaatst op circa 1.500 mm boven de vloer in de woonkamer. Deze thermostaat dient als hoofdthermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur. In de overige verblijfsruimten vindt een naregeling plaats, geplaatst op circa 1.500mm boven de vloer.

Veranderingen in temperaturen gaan langzaam en de beste resultaten worden bereikt wanneer de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur staat en vloerafwerking met een lage warmteweerstand is gekozen. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen.

De warmtepompinstallatie is tevens geschikt gemaakt om actief mee te kunnen koelen, de ruimtetemperatuur kan hier enkele graden mee verlaagd worden. Op deze wijze worden temperatuuroverschrijdingen in de woning voorkomen.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden met onderstaande waarden: de maximale warmteweerstand van de vloerafwerking (warmte geleidingscoëfficiënt  $\lambda$ ) van tegels, parket, tapijt of laminaat is 0,09 W/m.K. Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving rondom legionella kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan. Vanuit de verdeler lopen er transportleidingen naar de ruimten, waardoor er mogelijk ook warme zones in het vloerveld kunnen ontstaan.

In de techniekruimte(n) en privé berging in de stallingsgarage komen leidingen in het zicht.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van Woningborg.

## Warmtapwater

De woning heeft een boiler waar het warmtapwater in wordt verwarmd en opgeslagen, de inhoud van deze boiler is conform de Bijlage A Nieuwbouw garantie- en waarborgregeling 1-7-2021 van Woningborg. Deze boiler is onderdeel van de warmtepomp.

Met de inhoud van deze boiler kunt u een flinke tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop. Bij een "standaard" douchekop van 10 liter per minuut kunt u, bij een volle boiler van 180 liter, totaal circa 10 minuten douchen met een gebruikelijke douchetemperatuur van 38 °C. Bij een spaardouche met een verbruik van 6 liter per minuut is dat circa 30 minuten.

Uit de boiler wordt ook warmwater getapt voor de keukenkraan, dat heeft ook invloed op de voorraad warm tapwater in de boiler. Het warmtapwater wordt in de boiler door de warmtepomp op temperatuur gehouden. De totale opwarmtijd van een lege boiler bedraagt circa 3 uur.

## Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht mechanisch toevoert en gebruikte lucht mechanisch afvoert.

Zowel de luchttoevoer als luchtafvoer vindt plaats middels plafonden/ of wandventielen. De posities hiervan zijn indicatief weergegeven op tekening. Het exacte aantal ventielen en de definitieve posities hiervan wordt aangebracht conform de geldende regelgeving.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een automatische regeling. De regeling bestaat uit een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer. De CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer beschikt tevens over een bediening om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te kunnen zetten.

Daarnaast wordt een draadloze bediening los bijgeleverd welke bijvoorbeeld in de badkamer geplaatst kan worden.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

Het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de technische ruimte. De leidingen in de technische ruimte worden in het zicht aangebracht.

## Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs begrepen. De meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting (3x25 Ampère).

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering ter plaatse van de meterkast.

De wandaansluitingen voor buiten- en binnenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2.100 mm t.o.v. de vloer, met uitzondering van het wandlichtpuntaansluiting in de badkamer. Deze wordt op circa 1.800 mm boven de vloer aangebracht. De lichtpunten en aansluitingen in het toilet en de badkamer zullen conform de tekeningen worden aangebracht.

De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm, met uitzondering van schakelaars die zich nabij of het inbouwreservoir van het toilet bevinden. Deze bevinden zich op circa 1.350 mm.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de verblijfsruimten op circa 300 mm boven de dekvloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. De wandcontactdozen voor wasmachine en wasdroger worden op circa 1.350 mm boven de dekvloer aangebracht. In alle overige ruimte worden wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.050 mm vanaf de dekvloer, tenzij anders staat vermeld. De aansluitpunten in de keuken, zullen conform de 0-tekeningen van de keuken worden aangebracht.

De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan conform de geldende voorschriften op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

De bedrade deurbel nabij de entree deur van de woning wordt op een hoogte van circa 1.050 mm aangebracht en aangesloten op de videofooninstallatie in het appartement. In de woning wordt in de woonkamer de videofoon aangebracht, waarmee de centrale hoofdentree deur van het gebouw geopend kan worden. De buitenlichtpunten aan de gevel(s) zijn voorzien van een wandarmatuur.

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De elektrische installatie van de privé berging wordt aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het energie bedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer afgemonteerd en dient bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

## Telecommunicatie-installatie

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem, glasvezelnetwerk en/of datanet worden onbedrade (loze) aansluitpunten aangebracht vanuit de meterkast. Deze loze leiding(en) zijn op de tekening aangegeven.

De aanvraag voor een telefoon-/internetverbinding en/of de aansluiting op een centraal antenne systeem moet door de koper zelf aangevraagd worden. De eventuele abonnementen en aanlegkosten van telefoon, internet en CAI zijn voor rekening van de koper.

Er wordt ten behoeve van de VvE geen telecom installatie aangebracht.

## **Brandpreventie (NEN2555)**

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen het plafond. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval.

De entree deur van de woning is voorzien van een vrijloopdranger welke ervoor zorgt dat als er brand ontstaat de entree deur automatisch gesloten wordt.

## **Appartementsrecht & VvE**

Alle appartementen vormen met elkaar een appartementsgebouw. Één gebouw waarin eenieder zijn eigen privédeel, zijn eigen appartement heeft, wat ook wel het zogenaamde 'appartementsrecht' wordt genoemd.

In juridische zin dient een appartementengebouw gesplitst te worden in appartementsrechten. Het appartementsrecht omvat het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het appartementengebouw, de woning zelf met eventueel bijbehorende privé berging, trapopgang e.d. Dit betekent dat u gezamenlijk met alle appartementseigenaren medeverantwoordelijk bent voor het exterieur van het gebouw, het dak, de algemene ruimten etc.

Omdat u medeverantwoordelijk bent als appartementseigenaar, bent u ook automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren, afgekort ook wel genoemd de VvE. Deze vereniging behoort minimaal eenmaal per jaar samen te komen om beslissingen te nemen. Onder deze beslissingen vallen onder andere de te treffen maatregelen om het gehele gebouw in een goede staat te houden en te onderhouden. Een belangrijk punt is daarbij het reserveren van gelden voor groot onderhoud op termijn. Ook kan er een aanvullend huishoudelijk reglement worden opgesteld.

Door de VvE wordt een opstalverzekering voor het gehele gebouw afgesloten. De premie van deze verzekering zal worden doorberekend in uw servicekosten. U hoeft dus niet zelf een opstalverzekering af te sluiten. Wel dient u zelf een inboedelverzekering af te sluiten vanaf de dag van de oplevering.

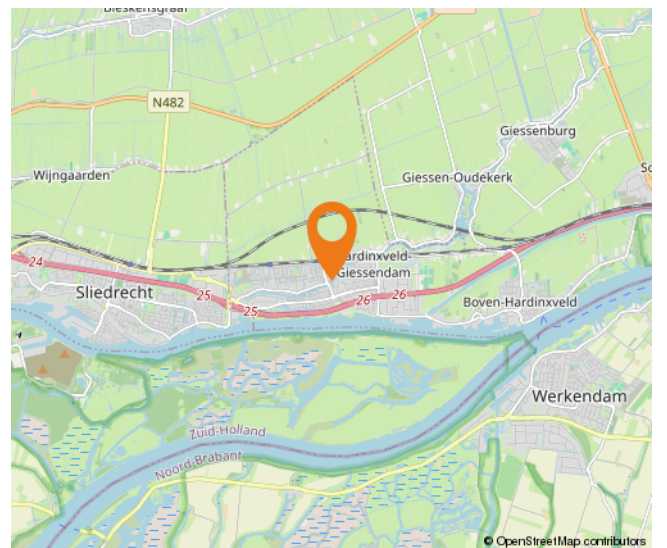
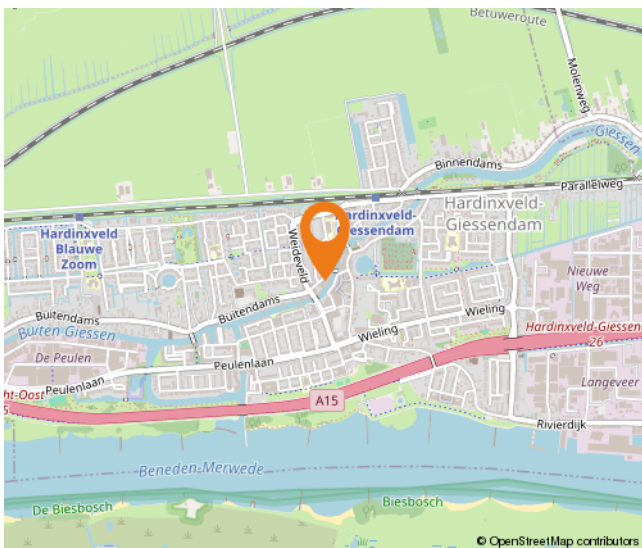
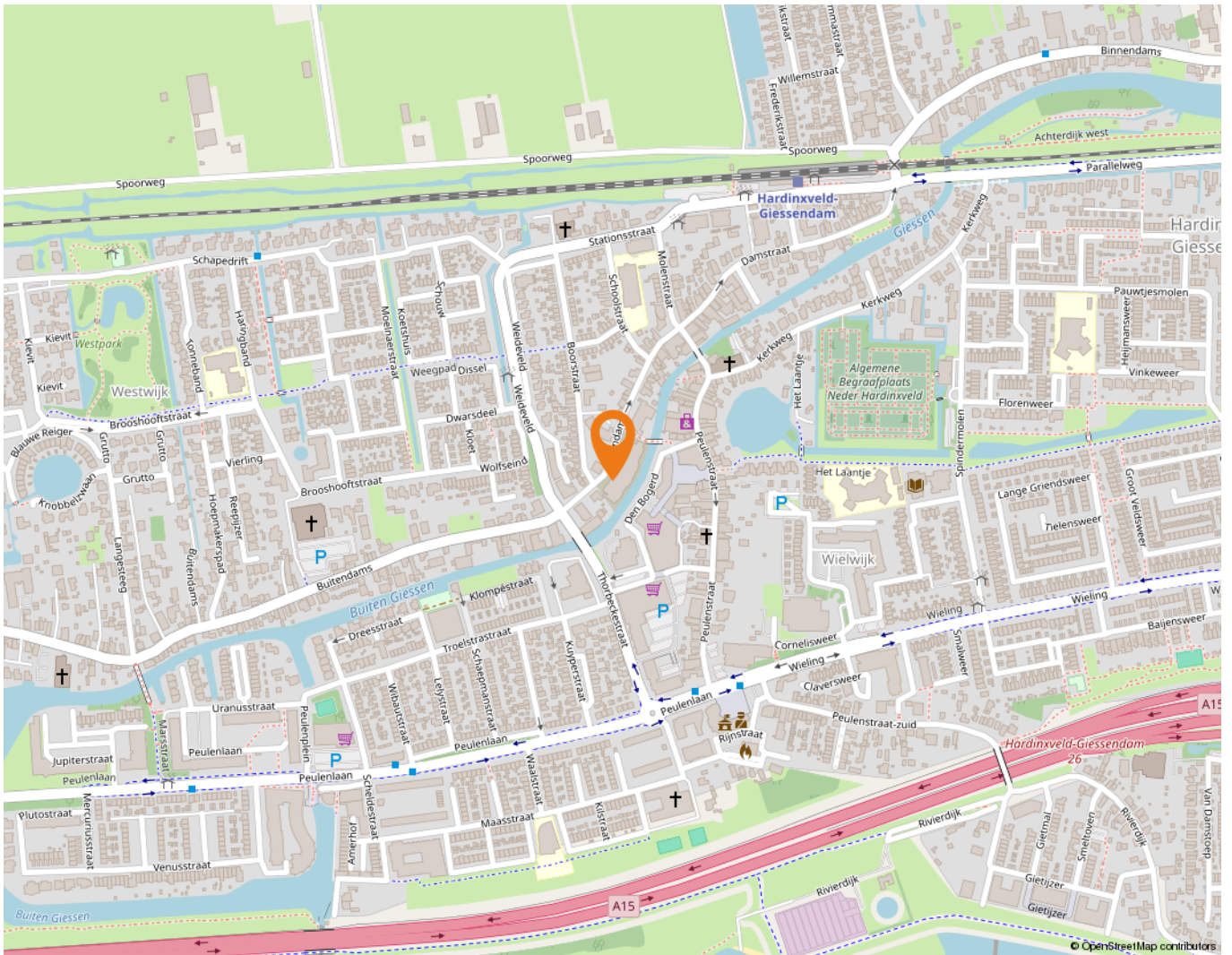
Het appartementsrecht ontstaat door middel van één of meerdere aktes van splitsing. In de splitsingsakte is een reglement opgenomen, waarin de onderlinge belangen van de eigenaars worden geregeld. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer en een complexnummer van het gehele gebouw.

Het complexnummer wordt vastgesteld door het kadaster als het perceel door de dienst van het kadaster is uitgemeten. Na uitmeting en na afgifte van het complexnummer kan de notaris verder met het definitief opmaken van de splitsingsakte. Via de notaris ontvangt u rondom de datum van transport van uw appartement een afschrift van de akte van splitsing, en ook een exemplaar van het modelreglement van splitsing.

Voor nadere informatie over de juridische kanten van het appartementsrecht kunt u altijd terecht bij een notaris of makelaar. Nuttige wenken over uw rechten en plichten als appartementseigenaar kunt u vinden in verschillende publicaties van Vereniging Eigen Huis of in een brochure van het Notariële Broederschap.



# Kaarten



# Wonen in Hardinxveld-Giessendam

Als één van de oudste dorpen in de Alblasserwaard wordt Hardinxveld-Giessendam gekenmerkt door het dorpse karakter.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik. Een breed aanbod van winkels vindt u in het centrum, bij winkelcentrum De Giessenhof midden in het hart van het dorp. Hier zijn winkels te vinden van veelal zelfstandige ondernemers met een passie voor hun producten. Er zijn in het dorp ook diverse speciaalzaken zoals een delicatessenwinkel, een bloemist en kledingboetieks. Verspreid over het dorp zijn meerdere supermarkten aanwezig. Voor verse producten kunnen Hardinxvelders elke zaterdagochtend terecht op de weekmarkt op het plein bij sporthal de Wielewaal – ook een bruisende plek - met diverse kramen.

Het dorp heeft een actief kerk- en verenigingsleven; volleybal, korfbal, voetbal en basketbal zijn de meest bespeelde sporten in het dorp. Maar vergeet ook de watersport niet. Door de ligging aan rivier de Merwede zijn op de zomerdagen veel Hardinxvelders te vinden op deze rivier. Die zomerdag is ook perfect door te brengen bij één van de speeltuinen in het dorp, waaronder een natuurspeeltuin. Even uitrusten? Met een bakje koffie of thee drinken of een lekkere lunch? Allemaal mogelijk in Hardinxveld-Giessendam! Er zijn diverse cafés en restaurants te vinden. Leuk om eens te combineren met een bezoek aan Museum De Koperen Knop bijvoorbeeld. Keuze genoeg in Hardinxveld-Giessendam! Ook wat betreft scholen, want daar is een ruime keuze in. Van bso tot basisschool en niet te vergeten meerdere middelbare scholen.

De gemeente is geografisch gunstig gelegen tussen Rotterdam, Utrecht en Breda. Binnen enkele minuten bevinden inwoners zich op snelweg A15, waarna deze steden binnen ongeveer een half uurtje te bereiken zijn. Liever met de trein op pad? Hardinxveld-Giessendam heeft drie treinstations langs de MerweLingelijn, waarmee rechtstreeks naar Dordrecht, Gorinchem en Geldermalsen gereisd kan worden.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloerdelen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp en vloer koeling	X		

# Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



# Hoe nu verder?



## 1. Bezichtiging

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

**Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft u op de hoogte van toekomstig aanbod.**



## 2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



## 3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



## 4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



## 5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op  
social media!**





**Hardinxveld-Giessendam**

Peulenstraat 137  
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

**Sliedrecht**

Thorbeckelaan 1  
3362 BL Sliedrecht

**Contact**

 0184 – 670 733  
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733