

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## De Leeuwenburgh, 10 appartementen Heerde

3 december 2024



ONTWIKKELING:

**De Haag B.V.**

REALISATIE:



## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING .....	4
1.1.	<i>Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden</i> .....	4
1.2.	<i>Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte</i> .....	4
1.3.	<i>Gemeenschappelijke tuin</i> .....	5
1.4.	<i>Glasbewassing</i> .....	5
1.5.	<i>Huishoudelijk afval</i> .....	5
1.6.	<i>Energieprestatie</i> .....	5
1.7.	<i>Rc-waarde</i> .....	6
1.8.	<i>Energielabel</i> .....	6
1.9.	<i>Trappenhuis</i> .....	6
1.10.	<i>Duurzaamheid</i> .....	6
1.11.	<i>Consumentendossier</i> .....	6
1.12.	<i>De Vereniging van Eigenaars (VvE)</i> .....	7
2.	VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN .....	9
3.	INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSGEBIEDEN .....	9
4.	SLOOPWERK.....	9
5.	PEIL VAN HET APPARTEMENT .....	9
6.	GRONDWERK .....	10
7.	RIOLERINGSWERKEN .....	10
8.	BESTRATINGEN EN GROENVOORZIENING .....	10
9.	TERREIN-INVENTARIS .....	11
10.	FUNDERINGEN .....	11
11.	GEVELS EN WANDEN .....	11
11.1.	<i>Gevelmetselwerk</i> .....	12
11.2.	<i>Buitenbetimmeringen en gevelbekleding</i> .....	12
11.3.	<i>Woningscheidende wanden</i> .....	12
11.4.	<i>Overige dragende en niet dragende wanden</i> .....	12
11.5.	<i>Binnenwanden</i> .....	12
12.	VLOEREN .....	12
13.	GALERIJ EN BALKONS.....	13
14.	DAKEN .....	13
14.1.	<i>Hellende dakconstructie</i> .....	13
14.2.	<i>Platdakconstructie dakterras</i> .....	13
14.3.	<i>Platdakconstructies trappenhuis</i> .....	13
14.4.	<i>Platdakconstructies liftopbouw</i> .....	13
14.5.	<i>Goten en hemelwaterafvoeren</i> .....	13
15.	VENTILATIEVOORZIENINGEN EN OVERIGE KANALEN.....	14
16.	AFWERKING KOZIJNEN, TIMMERWERK EN TRAPPEN .....	14
16.1.	<i>Kozijnen en hang &amp; sluitwerk</i> .....	14
16.2.	<i>Buiten- en binnen timmerwerk</i> .....	15
16.3.	<i>Trappen</i> .....	15
17.	PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING .....	16
17.1.	<i>Beschrijving plafondafwerking</i> .....	16
17.2.	<i>Beschrijving wandafwerking</i> .....	16
17.3.	<i>Beschrijving vloerafwerking</i> .....	16
17.4.	<i>Beschrijving tegelwerken</i> .....	17
17.5.	<i>Beschrijving overige voorzieningen</i> .....	17
18.	AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL .....	18
19.	BEGLAZING EN SCHILDERWERK .....	18
19.1.	<i>Beglazing</i> .....	18
19.2.	<i>Schilderwerk</i> .....	19
20.	WATER- EN INSTALLATIES .....	19
20.1.	<i>Waterleidingen</i> .....	19
20.2.	<i>Gasleidingen</i> .....	19
21.	SANITAIR .....	19

---

22.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	19
22.1.	<i>Aansluitpunten</i> .....	20
22.2.	<i>Zwakstroominstallatie</i> .....	20
22.3.	<i>Telecommunicatievoorzieningen</i> .....	20
22.4.	<i>PV-panelen</i> .....	20
22.5.	<i>Algemene ruimtes en buitenverlichting</i> .....	21
23.	VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIES .....	21
24.	LIFTINSTALLATIE .....	22
25.	AFWERKSTAAT .....	23
25.1.	<i>Afwerkstaat per appartement</i> .....	23
25.2.	<i>Afwerkstaat algemene ruimten</i> .....	23
26.	KLEUREN EN MATERIALEN .....	24
26.1.	<i>Kleur- en materiaalstaat</i> .....	24
27.	WAARMERKING .....	25

## 1. Inleiding

Het project De Leeuwenburgh is gelegen in Heerde en ligt aan de Bonenburgerlaan. Het project bestaat uit 10 appartementen in een appartementengebouw met een hoofdentree. Dit project wordt door De Haag B.V. (hierna: de ontwikkelaar) ontwikkeld. Uw appartement is ontworpen door Slaa + Van Asselt architecten BNA (hierna: de architect) en wordt gerealiseerd door Van Norel Bouwgroep (hierna: de ondernemer) welke ingeschreven is onder nummer 02552 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2024-02552-A005.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en overige documenten, zoals omschreven in paragraaf 27 van deze technische omschrijving. Deze technische omschrijving betreft de bouw van 10 appartementen met bijbehorende parkeerplaats en buitenberging.

Voor uw appartement is een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 1 januari 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en Bijlage A dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

Het appartement zal worden gebouwd naar de eis van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van nutsbedrijven en overheid, waaronder het Besluit Bouwwerken Leefomgeving versie (de BBL).

Het appartementengebouw met 10 appartementen, 10 buitenbergingen en de gemeenschappelijke tuin met parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de Vereniging Van Eigenaren (VvE) van de 10 appartementen. De ontwikkelaar verzorgt een splitsingsakte en splitsingstekening en richt de VvE op.

*Let op: Het Woningborgcertificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.*

### 1.1. Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024;
2. Algemene Voorwaarden d.d. 1 januari 2024 Woningborg;
3. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
4. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
5. De geldende normbladen (NEN normen);
6. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

### 1.2. Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

Bij een aantal appartementen in dit project kan op een aantal plaatsen gebruik gemaakt zijn van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, zoals op tekening aangegeven. De appartementen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

### 1.3. *Gemeenschappelijke tuin*

Onder de gemeenschappelijke tuin wordt het niet bebouwde gebied verstaan op maaiveldniveau (het niveau van begane grond). Onder de gemeenschappelijke tuin vallen niet de privétuinen van de vier appartementen op de begane grond. Deze tuinen bevinden zich aan de voorzijde van de 4 appartementen en aan de zijkant (zuidzijde) van bouwnummer 1.

De gemeenschappelijke tuin is voor een ieder toegankelijk en wordt beheerd door de VvE. In de gemeenschappelijke tuin bevinden zich terreinverhardingen (rijbaan, parkeerplaatsen en voetpaden), bergingen, grassen, struiken, planten en verlichting e.e.a. conform situatietekening.

Onder maaiveldniveau wordt een waterretentievoorziening gerealiseerd die (tijdelijk) regenwater vasthoudt.

### 1.4. *Glasbewassing*

De glasbewassing tot ca. 9 meter is mogelijk vanaf het maaiveld middels een wassteel. Gevelonderhoud aan de voor-, achter- en kopgevel kan plaats vinden door middel van een hoogwerker/steiger. Zowel de hoogwerker, steiger als de wassteel zijn niet bij de koopsom inbegrepen en dient voor eigen rekening en risico door de VvE te worden geregeld/gehuurd.

### 1.5. *Huishoudelijk afval*

In het complex is geen containerruimte voorzien. Aan de Vicarilaan bevindt zich een ondergrondse container voor het huisvuil.

### 1.6. *Energieprestatie*

De energieprestatie van een appartement wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een eis geformuleerd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsfactor voor referentiemaand juli).

Een toelichting op deze eisen is: Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten de appartementen voldoen aan de eisen voor 'Bijna Energieneutrale Gebouwen', oftewel BENG. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen BENG-eisen.

**BENG 1:** Energiebehoefte voor verwarming en koeling

- Hoeveel warmte- of koudebehoefte heeft het appartement?

**BENG 2:** Primair Fossiel Energieverbruik

- voornamelijk het energieverbruik van de installaties

**BENG 3:** Aandeel hernieuwbare energie

- Energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenlichtwarmte en biomassa

De waarden voor BENG zijn wettelijk vastgesteld voor appartementen en woongebouwen. De appartementen van project 'De Leeuwenburgh' voldoen allemaal aan de eisen die volgens de BBL van toepassing zijn. Naast de eisen voor BENG wordt er een grenswaarde voorgeschreven voor temperatuuroverschrijding voor appartementen, uitgedrukt in TOjuli. De appartementen voldoen aan deze TOjuli.

### 1.7. Rc-waarde

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>K/W en hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor project 'De Leeuwenburgh' realiseren wij de Rc-waarden overeenkomstig de voor het project opgestelde BENG-berekeningen, (minimaal) de volgende Rc-waarden:

- Begane grondvloer Rc= 3,7 m<sup>2</sup>K/W
- Gevel Rc= 4,7 m<sup>2</sup>K/W
- Dak Rc= 6,3 m<sup>2</sup>K/W

### 1.8. Energielabel

De ontwikkelaar is als verkopende partij wettelijk verplicht om een energielabel te verstrekken bij oplevering van het appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel zijn dan ook deze drie BENG-indicatoren af te lezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald.

De ontwikkelaar maakt, voordat de bouw van het appartement kan starten, een BENG- berekening. De berekening is gebaseerd op het standaard appartement, zoals ontwikkelaar deze in verkoop brengt. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van het appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij het appartement. Deze wordt bij oplevering in het persoonlijke woningdossier bijgevoegd. Meer informatie over de inhoud van het energielabel is te vinden op de website van RVO. ([www.rvo.nl](http://www.rvo.nl))

Het appartement wordt opgeleverd met een energielabel A+++.

### 1.9. Trappenhuis

Het trappenhuis beschikt over een lift. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn via het trappenhuis te bereiken.

### 1.10. Duurzaamheid

Uit duurzaamheidsoverwegingen worden er geen afvoerkanalen ten behoeve van open haarden en afzuigkappen aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel gekozen worden.

### 1.11. Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

#### **Verklaringen en keuringen:**

- energielabel

#### **Tekeningen en berekeningen appartement:**

- revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- revisie elektra + groepenoverzicht
- kopers optie tekeningen + opdrachtbevestiging

**Gebruikshandleidingen:**

- warmtepomp en boiler, incl. richtlijnen opstoken vloerverwarming
- mechanische ventilatie
- rookmelders

**Onderhoudsadviezen:**

- beglazing
- kozijnen
- schilderwerk
- installaties

**Service:**

- garantietermijnen
- advies t.a.v. veranderingen en verbouwingen

### 1.12. *De Vereniging van Eigenaars (VvE)*

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Sinds 1973 wordt bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

**Het appartementsrecht**

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw(en) met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement, een berging en eventuele tuin) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal en de gezamenlijke installatie. Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand gebouw huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementsrechten is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.



### **Levering- / Eigendomsakte**

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

### **De akte en het reglement van splitsing**

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen (privé-gedeelten);
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat onder andere omschreven: welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;

- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé-gedeelten;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

### **Verzekeringen**

Op de dag van oplevering van uw appartement dient het appartementengebouw voor rekening van de vereniging van eigenaars middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. U dient zelf te verifiëren of dit geregeld is. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens zelf een inboedelverzekering af te sluiten.



## 2. Voorrang Woningborg bepalingen

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

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

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving, met kleur- en materiaalstaat;
4. Tekeningen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressies en de in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekeningen van de woningen, foto's en afbeeldingen. Deze tekeningen, foto's en afbeeldingen dienen enkel ter illustratie en om u een idee te geven van het uiterlijk van de woningen.

## 3. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

De verschillende ruimten van de appartementen, zoals ze op de tekening zijn aangegeven worden volgens het bouwbesluit als volgt aangeduid:

<b>Tekening</b>	<b>Bouwbesluit</b>
Entree / Trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Hoofdmeterkast / CVZ-kast	Technische ruimte
Gemeenschappelijke tuin	Buitenruimte
Hal/entree	Verkeersruimte
Woonkamer/keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Techniek	Onbenoemde ruimte / Technische ruimte
Meterkast	Technische ruimte
Balkon / dakterras	Buitenruimte
(Buiten)berging	Onbenoemde ruimte

## 4. Sloopwerk

De huidige bebouwing, die zich op het perceel bevindt, wordt gesloopt voor de start van de bouwwerkzaamheden.

## 5. Peil van het appartement

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil wordt bepaald t.o.v. de kruin van de weg en wordt bepaald op aanwijs van de gemeente.

## 6. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. In de (deels toegankelijke) kruipruimte wordt een bodemafluiting aangebracht van zand.

De gemeenschappelijke tuin wordt afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken. Het kan zijn dat door niveauverschil van de bestrating en/of peilhoogte van de woningen het maaiveld van aangrenzende percelen onderling verschilt.

## 7. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht. Het vuil water zal aangesloten worden op de hoofdriolering van de gemeente. Het hemelwater zal geleid worden naar de infiltratiekoffer die zich bevindt onder de bestrating van de gemeenschappelijke tuin. De infiltratievoorziening wordt voorzien van een zandvangput met een afdekking op maaiveldniveau.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

## 8. Bestratingen en groenvoorziening

De bestrating van de rijbaan en parkeerplaatsen aan de achterzijde van het appartementencomplex met een inrit aan de Meidoornlaan, worden uitgevoerd in betonklinkers. De parkeerplaatsen worden aangeduid middels witte markeerstenen. De overige bestrating wordt uitgevoerd in betontegels met afmeting 30 x 30 cm met een opsluitband.

Het deel van de kavel dat niet verhard wordt, wordt ingezaaid met gras. Ter plaatse van de erfgrans met Bonenburgerlaan 50 wordt een haag geplaatst. Ter plaatse van de erfgrans met Lijsterbeslaan 7 worden vijf leilindes geplaatst tussen de aanwezige vrijstaande berging van betreffend perceel en 'berging van bouwnummer 1'. Op de erfgrans aan de zijde van de Bonenburgerlaan wordt een lage haag geplaatst.

Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen mogelijk nog niet aangebracht worden. Indien van toepassing zal dit op het opleverformulier vermeld worden, waarna de beplantingen zo spoedig mogelijk, opnieuw afhankelijk van het seizoen, aangebracht zullen worden.

De hagen en leilindes zijn natuurproducten en hebben onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kan de Ondernemer geen garanties verstrekken. De hagen zullen niet direct geheel op hoogte zijn of volledig zijn dichtgegroeid. Dit neemt een aantal seizoenen in beslag en is ook afhankelijk van het door u te verzorgen onderhoud.

Bovengenoemde bestratingen en groenvoorzieningen zijn eigendom van de VVE en dienen door de VVE onderhouden te worden.

De openbare bestratingen – bestaande uit 6 parkeerplaatsen aan de Bonenburgerlaan – en groenstroken worden door en in overleg met de gemeente Heerde aangelegd, overeenkomstig een inrichtingsplan van de gemeente. De parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex zijn eigendom van de gemeente Heerde.

## 9. Terrein-inventaris

De inrichting van de openbare ruimten wordt bepaald door de gemeente Heerde. Afwijkingen ten opzichte van de situatietekening zijn dan ook nog mogelijk.

Het appartementengebouw wordt voorzien van 10 buitenbergingen. Positie en grootte van de bergingen zijn aangegeven op de situatietekening. Twee berging zijn gekoppeld aan het trappenhuis, deze bergingen zijn ongeïsoleerd en opgebouwd met halfsteens metselwerk overeenkomstig de omschrijving "10.1 Gevelmetselwerk". Deze bergingen staan op een betonvloer en worden voorzien van een houten dakconstructie afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De overige acht bergingen vormen een geschakeld blok van 8 bergingen, deze worden uitgevoerd als ongeïsoleerde houten bergingen met plat dak op een betonplaat.

Nabij de toegang vanaf de Bonenburgerlaan, op een nader te bepalen positie, wordt een postkast geplaatst voor de 10 appartementen.

Ter plaatse van de parkeerplaatsen achter het appartementengebouw – zijde Meidoornlaan – wordt terreinverlichting aangebracht. Positie van de terreinverlichting is indicatief aangegeven op de situatietekening. Per twee parkeerplaatsen wordt één loze leiding aangebracht vanuit de CVZ-kast.

## 10. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terrein-onderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

Het appartementengebouw wordt op staal gefundeerd. Onder staal wordt verstaan een vaste grondslag van de bodem. Dat houdt in dat er geen heipalen worden toegepast. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente Heerde.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloer-ventilatiekokers in de voor-, achter- en/of zijgevels.

## 11. Gevels en wanden

In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van voorzieningen die trekkrachten op het metselwerk uitoefenen, zoals bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units e.d. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan het metselwerk optreden. Op schade aan de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van voorzieningen waarbij het metselwerk op trek wordt belast, wordt geen garantie gegeven.

De buitengevels van de appartementen worden voorzien van isolatie met een luchtsponw overeenkomstig BENG-berekening, isolatiewaarde minimaal (Rc)  $\geq 4,7$  m<sup>2</sup>K/W.

### *11.1. Gevelmetselwerk*

Een deel van de gevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in waalformaat. Deze worden in wildverband stootvoegloos gemetseld, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. Conform de geveltekeningen wordt op een aantal posities het metselwerk in staand halfsteens verband gemetseld, waarbij de lagen om en om verspringen.

De voegen van het gevelmetselwerk wordt verdiept d.m.v. doorstrijk uitgevoerd; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform opgave advies van constructeur en/of leveranciers.

Ter plaatse van de terug liggende houten gevels en ter plaatse van de gemetselde borstwering van de dakterrassen worden prefab betonnen muurafdekkers aangebracht.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen uitvoering. Lateien in het zicht worden voorzien van één-laag poedercoat, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De buitengevels van het appartementengebouw worden voorzien van isolatie met een luchtsponw. De isolatiewaarde voldoet aan de BENG-berekeningen die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning.

### *11.2. Buitenbetimmeringen en gevelbekleding*

Conform de geveltekeningen wordt een deel van de gevel voorzien van houten gevelbekleding, deze wordt horizontaal verwerkt. Kleuren conform de kleur- en materialenstaat.

### *11.3. Woningscheidende wanden*

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in steenachtig materiaal, kalkzandsteen als een massieve constructie. Deze mogen nimmer verwijderd worden.

### *11.4. Overige dragende en niet dragende wanden*

Zowel het binnensponwblad van de voor- en achtergevels als de eventuele stabiliteitswand wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

### *11.5. Binnenwanden*

De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, met een dikte van 70 of 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven.

## **12. Vloeren**

De begane-grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingvloeren van alle appartementen worden uitgevoerd als een prefab betonnen breedplaatvloer met een in het werk aangebrachte constructieve betonnen druklaag. De V-naden aan de onderzijde van deze vloer blijven in het zicht.

Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers, betonbalken en/of kolommen toegepast. De dikte van de constructie wordt bepaald door de constructeur en kan indien noodzakelijk voor de sterkte onder de betonvloer uitsteken.

Voor de toegang tot de kruipruimten wordt in de algemene ruimte en in de appartementen op de begane grond een sparing in de begane grondvloer gemaakt. De posities staan aangegeven op de tekeningen, de exacte plaats van het kruipluik kan in werkelijkheid afwijken van de positie op de verkooptekeningen. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruip-luik, voorzien van een luik-oog.

### 13. Galerij en balkons

De galerijen en balkons worden uitgevoerd als prefab betonplaat aan de bovenzijde voorzien van een antislipprofiel, de onderzijde wordt niet nader afgewerkt. Het hekwerk van de balkons en galerijen terrassen wordt uitgevoerd in stripstaal voorzien van leuningwerk.

### 14. Daken

#### 14.1. *Hellende dakconstructie*

De hellende dakconstructie van het appartementengebouw is van prefab houten geïsoleerde dak elementen. De dak-elementen worden aan de muurplaten bevestigd en indien constructief noodzakelijk wordt de hellende dakconstructie ondersteund met benodigde knieschotten. De hellende daken van het appartementengebouw worden gedekt met keramische dakpannen. De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften.

De ruimte tussen de betonvloer en het hellende dak is bereikbaar vanuit de beide penthouses (bouwnummers 9 en 10) middels een vlizotrap.

Voor de installaties worden doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de afvoer van het ventilatiesysteem. Deze doorvoeren worden verzameld in een prefab schoorsteen.

#### 14.2. *Platdakconstructie dakterras*

De platdakconstructie van het dakterras wordt uitgevoerd als een gestorte betonvloer met daarop isolatie volgens de BENG-berekening. De bovenzijde wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking onder afschot. Het dakterras op de tweede verdieping van bouwnummers 9 en 10, wordt afgewerkt met betonnen tegels in de kleur grijs, op verstelbare tegel dragers. Op de gemetselde balustrade wordt een prefab betonnen muurafdekker geplaatst met een stalen leuningwerk; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

#### 14.3. *Platdakconstructies trappenhuis*

De platdakconstructie van het trappenhuis wordt uitgevoerd als een gestorte betonvloer met daarop isolatie volgens de BENG-berekening. De bovenzijde wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking onder afschot.

#### 14.4. *Platdakconstructies liftopbouw*

De platdakconstructie van liftopbouw wordt uitgevoerd als een houten dakvloer met daarop isolatie volgens de BENG-berekening. De bovenzijde wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking onder afschot.

#### 14.5. *Goten en hemelwaterafvoeren*

De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw zijn van zink. De hemelwaterafvoeren worden met de benodigde beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden geleid naar de infiltratievoorziening.

## 15. Ventilatievoorzieningen en overige kanalen

Op het dak van het appartementengebouw worden afvoerpijpen gemonteerd ten behoeve van de ventilatie toe- en afvoerkanalen en de riool ontluuchtungskanalen. De op tekening aangegeven plaats van de MV-box is indicatief.

Ten behoeve van de ventilatie wordt de MV-box gestuurd door middel van twee CO<sub>2</sub>-sensoren, één bediend in de woonkamer en één onbediend in de slaapkamer. In de badkamer is een vochtsensor aanwezig voor het op- en afvoeren van de MV-box.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, de badkamer en het toilet en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger in de technische ruimte. Om een goede ventilatie te bewerkstelligen adviseren wij u de zelfregulerende roosters, welke in de buitenkozijnen zijn geplaatst, open te laten staan.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Het appartement kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

Nota bene, op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten. Een motorloze of recirculatie afzuigkap kan wel worden toegepast.

## 16. Afwerking kozijnen, timmerwerk en trappen

### 16.1. Kozijnen en hang & sluitwerk

#### *Buitenkozijnen*

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. Appartementen bouwnummers 1 t/m 8 worden t.p.v. het balkon voorzien van een schuifpui. De entree deur van het appartement wordt voorzien van een houtenkozijn met een dichte deur. Appartementen bouwnummers 9 en 10 worden t.p.v. het dakterras voorzien van kozijnen met dubbele deuren, deze buitendeuren worden gemaakt van hout en zijn voorzien van de op de tekening aangegeven glas-opening.

De deuren van het trappenhuis op de begane grond, eerste en tweede verdieping zijn houten deuren naar ontwerp van de architect, voorzien van een op tekening aangegeven glasopening. Nabij de ingang van het trappenhuis op de begane grond wordt voor de appartementen op de eerste en tweede verdieping, een bellentableau voorzien. Elk appartement op de begane grond krijgt een beldrukker.

#### *Binnenkozijnen*

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Via de koperbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen.

#### *Hang- & sluitwerk*

Alle ramen en deuren in de buitengevel worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van de BBL ten tijde van het moment van indiening van de omgevingsvergunning, gelet op de NEN 5087 (bereikbaarheid) en NEN 5096 (inbraakwerendheid).

De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot, een kruk en een deurschild in een standaard uitvoering. De ramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeur van de woning en de vrijstaande berging worden gelijksluitend uitgevoerd.

Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan de eisen van het PKVW (PolitieKeurmerkVeiligWonen)

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk in een standaard uitvoering met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. Via de koperbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen. Het kozijn van meterkast wordt voorzien van een bovenlicht met een dicht paneel. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

### *16.2. Buiten- en binnen timmerwerk*

#### *Buiten timmerwerk*

De aansluiting tussen buitenkozijnen en bovenliggende balkons, galerijen en/of dakranden worden gerealiseerd met een geïsoleerd houtenrekwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met houten plaatmateriaal. De onderzijde van het dak overstek t.p.v. de hellende dakconstructie wordt voorzien van plaatmateriaal. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

#### *Binnen timmerwerk*

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en regelgeving. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht. De wanden worden behangklaar afgewerkt tot de plintzone. Wij gaan ervan uit dat bij de eindafwerking (na oplevering) in eigen beheer een plint met een hoogte van minimaal 50mm aangebracht wordt.

Indien er zichtbare staalconstructies in de woning zijn, dan worden deze met gipsplaat afgetimmerd en behangklaar afgewerkt.

### *16.3. Trappen*

#### *Trappen in trappenhuis*

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton met een prefab betonnen tussenbordes. Het loopvlak van de betonnen traptreden en de tussenbordessen is uitgevoerd met een antislipprofiel. Bij de schalmgaten en de vloeropening op de bovenste verdieping worden metalen traphekken aangebracht in de kleur conform de kleur- materiaal staat. Bij de trap komt aan de wandzijde een metalen leuning.

#### *Vluchttrappen*

De vluchttrappen ter plaatse van de galerijen aan de achtergevel worden uitgevoerd in een stalen trappen met een stalen boven en onder bordes. De galerijen, trap en bordessen worden voorzien van de benodigde balustrades en ter plaatse van de begane grond wordt de vluchttrap voorzien van een poort die enkel van binnenuit te openen is. Trap en balustrades worden thermisch verzinkt en voorzien van poedercoating; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Traptreden en bordessen worden voorzien van geperforeerde gegalvaniseerde staalplaten.



## 17. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

### 17.1. Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds binnen het appartement worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden van de betonnen vloeren blijven zichtbaar in het plafond. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben. Wij adviseren de V-naden niet dicht te zetten met stucwerk in verband met mogelijke scheurvorming als gevolg van de werking van de verschillende materialen en vloeroverspanningen bij elkaar.

De plafonds van de buitenbergingen worden niet afgewerkt, de houten balklaag en/of beplating blijven hier in het zicht.

### 17.2. Beschrijving wandafwerking

Alle wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt tot circa 5cm boven de dekvloer opgeleverd met uitzondering van:

- de wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt.
- De wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met wandtegelwerk tot onderkant plafond.
- De wanden van de toiletruimte: deze worden tot 1.250 mm boven vloerpeil uitgevoerd met wandtegelwerk en daarboven voorzien van spuitwerk.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, kunststeen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen worden opgedeeld in meerdere elementen. In dat geval zal de naad tussen de elementen worden voorzien van een kitvoeg.

Op het plateau ter plaatse van de wandclosets wordt het wandtegelwerk doorgezet.

Ter informatie, 'behangklaar' betekent niet dat er behang wordt aangebracht op de wand. De behangklaar afgewerkte wanden zijn geschikt voor een behang met een grover structuur. Voor zogeheten papierbehang, scan/glasvlies en/of sausen van de wanden behoeft de wand nog nadere stukadoorswerkzaamheden.

Wanden van de buitenbergingen worden niet afgewerkt.

### 17.3. Beschrijving vloerafwerking

De dekvloeren binnen de appartementen zijn zwevende morteldekvloueren, met uitzondering van de vloergedeelten in de meterkast: hier blijft de ruwe vloer zichtbaar. De dekvloer wordt niet geschuurd en er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn. In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht.

Bij de keuze van vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal  $R_c=0,07 \text{ W/ m}^2\text{K}$  bedragen. Er is rekening gehouden met een vloerafwerking met maximale dikte van 15mm.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform de BBL, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

In de situatie dat de afwerkvloer gelijkmd wordt op de dekvloer en een ondervloer dus niet toegepast kan worden (natuursteen vloeren, tegelvloeren, PVC, etc.) dient de vloer eerst geëgaliseerd worden. Laat u hierover goed informeren door uw vloerleverancier.

*Wij adviseren u om de vochtigheid van de vloer te laten meten alvorens u de vloerafwerking aanbrengt/ laat aanbrengen. Tijdens de bouw wordt er veel vocht geproduceerd, het kan daardoor zijn dat de vochtigheids- graad van de vloer te hoog is om de door u gewenste vloer aan te brengen.*

*Ter beperking van hinderlijke geluidsoverlast in een appartementengebouw is elke eigenaar/ bewoner verplicht zich goed te laten informeren over met name de harde vloerafwerkingen. Harde vloerafwerkingen mogen alleen worden toegepast als is aangetoond dat deze geen afbreuk doet aan de van uit de bouw aangebrachte geluidsisolerende vloerconstructie.*

#### *17.4. Beschrijving tegelwerken*

Vloertegelwerk volgens monsters wordt toegepast in de badkamer en het toilet. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid tijdens het showroomtraject andere tegels uit te kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 30x30 cm.

Wandtegelwerk volgens monsters wordt toegepast in de toiletruimte tot ca. 1.250 mm+ en in badruimte tot plafond. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid tijdens het showroomtraject andere tegels uit te kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 25x33 cm.

Het tegelwerk wordt in een standaard patroon uitgevoerd en niet recht en niet strokend verwerkt, dat wil zeggen dat niet alle voegen exact doorlopen tussen de vloer en de wand. Het is niet mogelijk om het appartement zonder tegelwerk op te leveren.

#### *17.5. Beschrijving overige voorzieningen*

*Overige voorzieningen in appartement:*

- Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken o.g. toegepast.
- Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

*Overige voorzieningen algemene ruimten:*

- Aan de buitenzijde worden bij in metselwerk opgenomen kozijnen aan de onderzijde aluminium waterslagen toegepast.
- Aan de buitenzijde worden bij in houten gevelbekleding opgenomen kozijnen aan de onderzijde prefab betonnen waterslagen toegepast.
- Volgens tekening worden t.p.v. de galerijen en balkons balustrades aangebracht, ter plaatse van de dakterrassen worden boven de gemetselde balustraden stalen leuninggen aangebracht.
- In de algemene ruimten worden vloertegels (afmeting 60 x 60 cm) aangebracht.
- In de algemene ruimten wordt het plafond voorzien van akoestisch spuitwerk.
- In de algemene ruimten wordt de wanden voorzien van scan- en sauswerk.
- Op de begane grond van het appartementengebouw worden meterkasten voor NUTS (hoofdaansluitingen van elektra en water) en een meterkast voor elektra van algemene voorzieningen geplaatst.
- T.p.v. de hoofdentredeur wordt een schoonloopmat aangebracht.

#### *Krimp en zetscheuren*

Zoals u mogelijk weet, worden voor de ruwbouw van uw appartement onder andere kalkzandstenen/

gasbeton/ gipswanden verwerkt in diverse afmetingen, deze materialen zijn onderhevig aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine zogenaamde, krimp- en zetscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

## 18. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van het appartement inbegrepen. Het appartement wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw appartement kan een keuken worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra bestaande uit;

- 2 dubbele wandcontactdozen t.b.v. vrij gebruik
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-magnetron
- 1 enkele wandcontactdoos 225cm. + t.b.v. afzuigkap
- 1 aansluiting Perilex 16A t.b.v. elektrisch koken
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een goede keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Voor een afvoerkanaal van een afzuigkap met luchtafvoer naar buiten wordt geen voorziening gemaakt. Op basis van de keukeninstallatietekening van uw keukenleverancier, kan gezocht worden naar een passende oplossing.

U bent zelf verantwoordelijk voor de correcte aanlevering van de posities van de aansluitingen in uw keuken indien deze niet door de ons geselecteerde keukenleverancier geplaatst wordt.

## 19. Beglazing en schilderwerk

### 19.1. Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen en -deuren van de woning beglazing voorkomt, wordt isolerende dubbele beglazing aangebracht.

Ter informatie, daar waar beglazing doorloopt tot aan het maaiveld dan wel de vloer, wordt geen veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Indien u wel veiligheidsbeglazing wenst, verwijzen wij u graag naar de koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

Op basis van de BENG-berekening worden bij enkele appartementen een aantal gevelkozijnen voorzien van donkergekleurde screens. Geleiders en omkasting van de screens in kleur van de kozijnen. De aan te brengen screens zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De betreffende screens zijn elektrisch te bedienen middels een handzender.

### 19.2. Schilderwerk

De buitenkozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde 1x afgeschilderd, eventuele beschadigingen worden eerst bijgewerkt. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde) en de afwerkstaat (binnenzijde).

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

## 20. Water- en installaties

In de woning wordt geen gasinstallatie toegepast.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom begrepen.

### 20.1. Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Toiletreservoir en fonteinkraan in het toilet.
2. Koudwaterleiding eindigend op een hoekstopkraan voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
3. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Wasmachinekraan in techniekruimte.
5. Vulkraan CV

Vanaf de warmtapwatervoorziening wordt een warmwaterleiding gelegd naar de volgende tappunten:

1. Warmwaterleiding eindigend op een hoekstopkraan voor de spoelbak in de keuken;
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

### 20.2. Gasleidingen

Er wordt in de woning geen gasinstallatie aangelegd.

## 21. Sanitair

Het standaard sanitair staat aangegeven in de sanitair brochure. Het sanitair kan worden aangepast via een digitale showroom. Het is niet mogelijk om de woning zonder sanitair op te leveren.

Het standaard sanitair bestaat uit:

1. Toiletcombinatie in de toiletruimte;
2. Fonteincombinatie in de toiletruimte;
3. Wastafelcombinatie in de badkamer;
4. Douchecombinatie in de badkamer;

## 22. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010. De meterkast zal worden voorzien van groepenverklaring.

### *22.1. Aansluitpunten*

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. In de technische ruimte t.p.v. ventilatie-unit en wasmachine/wasdroger op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer. De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen.

Nabij de balkondeur van bouwnummers 1 t/m 8 wordt een aansluitpunt voor een buitenarmatuur aangebracht (inclusief armatuur), deze is via een schakelaar in de woonkamer te bedienen.

De dakterrassen van de penthouses (bouwnummers 9 en 10) worden voorzien van twee aansluitpunten voor een buitenarmatuur (inclusief armatuur). De aansluitpunten van het dakterras zijn te bedienen met een schakelaar in de woonkamer.

In de meterkast en in de bergingen wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de hal/entree van de appartementen wordt een rookmelder(s) geplaatst volgens de geldende wet- en regelgeving.

### *22.2. Zwakstroominstallatie*

De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een bel-installatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een beltrafo en zoemer in de meterkast.

De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de hoofdentree en de voordeur van het appartement. De beldrukken van de appartementen op de verdiepingen zijn aangesloten op een videofoon, waarop de op afstand te openen centrale deurbediening van de entreedeur van het trappenhuis is aangesloten.

### *22.3. Telecommunicatievoorzieningen*

In de woonkamer wordt één data aansluitpunt aangelegd die voor TV, Data of telefonie kan worden gebruikt. De woning kan optioneel worden voorzien van extra onbedrade buizen t.b.v. TV, Data of telefonie in de woonkamer en hoofdslaapkamer(s).

Standaard wordt de woning voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI en/of glasvezel.

Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet u zelf bij de aanbieder(s) afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

### *22.4. PV-panelen*

In de basis zijn er 4 PV-panelen voorzien die worden aangesloten op de CVZ-kast. Tijdens het traject met de kopersbegeleider is het mogelijk om per appartement/penthouse twee PV-panelen aan de installatie van het appartement toe te voegen.

### 22.5. Algemene ruimtes en buitenverlichting

- Er wordt een algemene meterkast met eigen Elektra-, en wateraansluiting met voldoende groepen aangebracht.
- Elektra groepen voor: algemene ruimten, begane grond, 1e & 2e verdieping, liftinstallatie, buitenverlichting t.p.v. trappenhuis, galerijen, buitenterrein en PV-panelen.
- De algemene ruimten worden voorzien van de benodigde verlichtingsarmaturen.
- Op het dak aan de zijde van de Meidoornlaan worden vier PV-panelen geplaatst, deze PV-panelen worden aangesloten op de algemene meterkast
- Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementengebouw en ter plaatse van het buitenterrein aan de zijde van de Meidoornlaan van het appartementengebouw worden verlichtingsarmaturen met schemerschakelaar aangebracht.

## 23. Verwarmings- / warmwaterinstallaties

Het appartement wordt verwarmd door een warmtepomp. De bodem-water warmtepomp bestaat uit een binnenunit die gekoppeld is aan een bron onder de woning en/of in de tuin. Op de verkooptekening is de globale positie van de warmtepomp aangegeven met de letters 'WP'. De horizontale leidingen worden in de dekvloer weggewerkt. De woning wordt voorzien van lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarming wordt aangestuurd middels een vloerverdeler. Wanneer de vloerverdeler in een verkeers- of verblijfsruimte wordt geplaatst, zal deze worden voorzien van een afneembare houten omkasting. De installatie wordt geregeld door middel van een draadloze master-master regeling, bestaande uit een thermostaat in de woonkamer. Slaapkamers worden afzonderlijk geregeld middels een eigen thermostaat. Thermostaten worden op 1500mm+vloer geplaatst. De badkamer krijgt een eigen groep, zodat deze in koelbedrijf softwarematig dicht wordt gezet. Op die manier wordt condensvorming op de vloer voorkomen.

In de badkamer wordt een elektrische radiator toegepast, met een eigen thermostatische bediening, om te kunnen voldoen aan de temperatuuereisen. De positie is indicatief aangegeven op de verkoopplattegrond.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- Hal 18°C
- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Slaapkamer 22°C
- Toilet 18°C (geen verwarming)
- Algemene ruimte / trappenhuis is onverwarmd.
- Buitenberging is onverwarmd.

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de ondernemer. Het kan zijn dat de woning bij oplevering nog niet geheel op temperatuur is. Zorg dat het opstoken na oplevering altijd in overleg met de leverancier van uw vloerafwerking naar keuze plaatsvindt. Doordat het verwarmingssysteem gebruik maakt van lage temperaturen, kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd.

---

## 24. Liftinstallatie

In het gebouw wordt een elektrisch aangedreven personenlift aangebracht met een capaciteit van 1.000 kilo of 13 personen, van de hoofdentree naar de verdiepingen. De gebruikssnelheid is ca. 1 meter/seconde, de hefhoogte circa 6,3 meter. De vloer is voorzien van een rubberen afwerking. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met gelakte staalplaat. Eén van de wanden is deels voorzien van een spiegel.



## 25. Afwerkstaat

### 25.1. Afwerkstaat per appartement

<u>Ruimte</u>	<u>Vloer</u>	<u>Wand</u>	<u>Plafond</u>
Hal/entree	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Woonkamer/keuken	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Slaapkamers	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Toilet	Keramische tegel 30 x 30 cm (antraciet) en een kunststenen onderdorpel (antraciet)	Keramische tegel 25 x 33 cm in de kleur mat wit of glanzend wit. Van vloer tot ca. 1.250 mm hoog. Boven tegelwerk spackspuitwerk (wit)	Spackspuitwerk
Badkamer	Keramische tegel 30 x 30 cm (antraciet)	Keramische tegel 25 x 33 cm in de kleur mat wit of glanzend wit. Van vloer tot plafond.	Spackspuitwerk
Technische ruimte	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Meterkast	Zandcementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

### 25.2. Afwerkstaat algemene ruimten

<u>Ruimte</u>	<u>Vloer</u>	<u>Wand</u>	<u>Plafond</u>
Trappenhuis begane grond	Vloertegelwerk (60x60 cm) en een schoonloopmat t.p.v. hoofdentree deur	Scan- en sauswerk	Akoestisch spuitwerk (wit)
Trappenhuis verdiepingen	Vloertegelwerk (60x60 cm)  Betontrappen en tussenbordessen v.v. anti-slip profiel (grijs)	Scan- en sauswerk	Akoestisch spuitwerk (wit)
Centrale meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt

## 26. Kleuren en materialen

### 26.1. Kleur- en materiaalstaat

#### **Gevel:**

Gevels horizontaal metselwerk

Gevels verticaal metselwerk

Voeg

Gevelbekleding

Lateien / geveldragers

Lateien in het zicht

Stalen balustrade/hekwerk/leuningwerk

Prefab beton balkon en galerijplaten

Prefab beton muurafdekkers en waterslagen

Aluminium waterslagen

Privacyscherm 2<sup>e</sup> verdieping dakterras

#### **Materiaal:**

Baksteen wildverband stootvoegloos

Baksteen halfsteensverband, lagen om en om 15 mm verspringend.

min. 5 mm verdiept d.m.v. doorstrijk

Verduurzaamd houten gevelbekleding

Staal

Staal

Staal

Beton, bovenzijde v.v. antislipprofiel

Beton

Aluminium

Staal/aluminium v.v. ondoorzichtig veiligheidsglas

#### **Kleur:**

Rood/bruin genuanceerd

Rood/bruin genuanceerd

Zwart

Grijswit

Thermisch verzinkt

Grijswit (RAL9002)

Grانيت grijs (RAL7026)

Grijs (natuurlijk)

Wit

Grijswit (RAL9002)

Staal/aluminium: grijs wit (RAL9002)

#### **Dak:**

Dakpannen

Dakgoten

Onderzijde overstek

Dakbedekking trappenhuis

Daktrim dak trappenhuis

#### **Materiaal:**

Keramische dakpan

Zinken bakgoot

Rockpanel

Bitumineuze dakbedekking

Aluminium

#### **Kleur:**

Antraciet

Naturel

Wit (RAL 9001)

Donker grijs

Grانيت grijs (RAL7026)

#### **Kozijnen:**

Kozijn raam

Draaiend deel raam

Schuifpui balkon / deur dakterras

Voordeuren trappenhuis en appartementen

#### **Materiaal:**

Hout

Hout

Hout

Hout

#### **Kleur:**

Grijswit (RAL 9002)

Grijswit (RAL 9002)

Grijswit (RAL 9002)

Groen (RAL 6020)

## 27. Waarmedking

Waarmedking van:

- deze technische omschrijving d.d. 3-12-2024
- koopwijzer Van Norel d.d. 20-11-2024
- de verkooptekeningen d.d. 20-11-2024
- de 0 – tekeningen van Voortman d.d. 20-11-2024
- sanitairbrochure d.d. 20-11-2024
- handleiding kopersopties d.d. 20-11-2024
- kopers optielijst, d.d. 20-11-2024

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de gesloten overeenkomst voor uw appartement in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemde project De Leeuwenburgh, bestaande uit 10 appartementen in Heerde

De verkrijger(s): .....

Plaats: .....

Datum: .....