

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Buiten Leven – fase 3 – Harderweide te Harderwijk 18 appartementen (bouwnummers 18 t/m 35)

04-07-2025

Buiten Leven
 Je nieuwe thuis in Harderwijk



ONTWIKKELING:

 Slokker Vastgoed

REALISATIE:

 Van Norel
bouwgroep

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>Zandsloten</i>	5
1.5.	<i>Glasbewassing</i>	5
1.6.	<i>Huishoudelijk afval</i>	5
1.7.	<i>Energieprestatie</i>	5
1.8.	<i>Rc-waarde</i>	6
1.9.	<i>Energie label</i>	6
1.10.	<i>Trappenhuis</i>	6
1.11.	<i>Duurzaamheid</i>	6
1.12.	<i>Consumentendossier</i>	6
1.13.	<i>De Vereniging van Eigenaars (VvE)</i>	7
1.14.	<i>Aanvullende voorwaarden WBI subsidie gemeente Harderwijk</i>	9
2.	VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	9
3.	INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSGEBIEDEN	9
4.	PEIL VAN HET APPARTEMENT	10
5.	GRONDWERK	10
6.	RIOLERINGSWERKEN	10
6.1.	<i>Vuilwater</i>	10
6.2.	<i>Schoonwater</i>	10
7.	BESTRATINGEN EN GROENVORZIENING	11
8.	TERREIN-INVENTARIS	11
9.	FUNDERINGEN	12
10.	GEVELS EN WANDEN	12
10.1.	<i>Gevelmetselwerk</i>	12
10.2.	<i>Buitenbetimmeringen en gevelbekleding</i>	12
10.3.	<i>Woningscheidende wanden</i>	12
10.4.	<i>Overige dragende en niet dragende wanden</i>	12
10.5.	<i>Binnenwanden</i>	13
11.	VLOEREN	13
12.	BALKONS	13
13.	DAKEN	13
13.1.	<i>Dakconstructie</i>	13
13.2.	<i>Goten en hemelwaterafvoeren</i>	13
14.	VENTILATIEVOORZIENINGEN EN OVERIGE KANALEN	14
15.	AFWERKING KOZIJNEN, TIMMERWERK EN TRAPPEN	14
15.1.	<i>Kozijnen en hang & sluitwerk</i>	14
15.2.	<i>Binnen timmerwerk</i>	15
15.3.	<i>Trappen</i>	15
16.	PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	15
16.1.	<i>Beschrijving plafondafwerking</i>	15
16.2.	<i>Beschrijving wandafwerking</i>	16
16.3.	<i>Beschrijving vloerafwerking</i>	16
16.4.	<i>Beschrijving tegelwerken</i>	17
16.5.	<i>Beschrijving overige voorzieningen</i>	17
17.	AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	17
18.	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	19
18.1.	<i>Beglazing</i>	19
18.2.	<i>Schilderwerk</i>	19
19.	WATERINSTALLATIES	19
19.1.	<i>Waterleidingen</i>	19
19.2.	<i>Gasleidingen</i>	19
20.	SANITAIR	20

21.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	20
21.1.	<i>Aansluitpunten</i>	20
21.2.	<i>Zwakstroominstallatie</i>	20
21.3.	<i>Telecommunicatievoorzieningen</i>	21
21.4.	<i>PV-panelen</i>	21
21.5.	<i>Algemene ruimtes en buitenverlichting</i>	21
22.	INSTALLATIE T.B.V. WARMWATEROPWEKKING, VERWARMING EN TOPKOELING	21
23.	AFWERKSTAAT	23
23.1.	<i>Afwerkstaat per appartement</i>	23
23.2.	<i>Afwerkstaat algemene ruimten</i>	23
24.	KLEUREN EN MATERIALEN	24
24.1.	<i>Kleur- en materiaalstaat</i>	24
24.2.	<i>Kleurenmatrix Buiten Leven - fase 3</i>	25
25.	WAARMERKING	26

1. Inleiding

Het project Buiten Leven – fase 3 is gelegen in Harderweide te Harderwijk. Het project bestaat uit 17 rijwoningen en 18 appartementen. Dit project wordt door Slokker Vastgoed (hierna: de ontwikkelaar) ontwikkeld. Uw appartement is ontworpen door Weusten Liendenbaum Architecten (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-2025-02552-A002.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en overige documenten, zoals omschreven in paragraaf 25 van deze technische omschrijving. Deze technische omschrijving betreft de bouw van 18 appartementen met bijbehorende gemeenschappelijke fietsenberging.

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 waarmaken 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 18 appartementen, de gemeenschappelijke fietsenberging en gemeenschappelijk terrein maken onderdeel uit van de Vereniging Van Eigenaren (VvE) van de 18 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. *Gemeenschappelijk terrein*

Onder het gemeenschappelijke terrein wordt het niet bebouwde gebied verstaan op maaiveldniveau (het niveau van begane grond). Onder het gemeenschappelijk terrein vallen niet de privéterrassen van de zes appartementen op de begane grond. Deze privéterrassen bevinden zich aan de voorzijde van de zes appartementen.

Het gemeenschappelijk terrein is voor een ieder toegankelijk en wordt beheerd door de VvE. Op het gemeenschappelijk terrein bevinden zich terreinverhardingen (voetpaden), gemeenschappelijke fietsenberging, gras, hagen en verlichting e.e.a. conform situatietekening.

1.4. *Zandsloten*

Op diverse plekken in Harderweide zijn zogenoemde "zandsloten" aangelegd door de gemeente Harderwijk. In deze zandsloten is een zeer sterke grondverbetering toegepast. De grond is hier afgegraven en opnieuw gevuld met drainagezand. De bovenste 50cm is aangevuld met 'wadigrond', zodat hier wel planten op kunnen groeien. De zandsloten staan in verbinding met andere goed water doorlatende grondlagen. Hiermee wordt de afvoer van hemelwater van de kavels (naar de bodem) verbeterd. In het ontwikkeldeel Buiten Leven – fase 3 heeft gemeente Harderwijk geen zandsloten aangebracht.

1.5. *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.

1.6. *Huishoudelijk afval*

In het complex is geen containerruimte voorzien. In de omgeving nabij het appartementengebouw bevindt zich een ondergrondse container voor het huisvuil. Locatie wordt bepaald door de gemeente Harderwijk.

1.7. *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 'Buiten Leven – fase 3' 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.

1.8. *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 m²K/W en hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor project 'Buiten Leven – fase 3' realiseren wij de Rc-waarden overeenkomstig de voor het project opgestelde BENG-berekeningen, (minimaal):

- Begane grondvloer Rc= 3,7 m²K/W
- Gevel Rc= 4,7 m²K/W
- Dak Rc= 6,3 m²K/W

1.9. *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. Deze BENG-berekening van het basisappartement (zonder aanvullende kopersopties) is de basis voor het voorlopige energielabel. 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)

De (hoek)appartementen met bouwnummers 18, 23, 24, 29, 30 en 35 beschikken over een voorlopig energielabel A+++. De (tussen)appartementen met bouwnummers 19 t/m 22, 25 t/m 28 en 31 t/m 34 beschikken over een voorlopig energielabel A+++.

1.10. *Trappenhuis*

Het appartementengebouw beschikt over drie portieken voorzien van een trap. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn via één van de portieken te bereiken. Het complex beschikt niet over een liftinstallatie.

1.11. *Duurzaamheid*

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

1.12. *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 verantwoordelijk 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

1.13. 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.

Ontwikkelaar heeft een VvE-beheerder ingehuurd die het eerste jaar zorg draagt voor het opstarten van de VvE. De werkzaamheden die VvE-beheerder in het eerste jaar uitvoert zijn:

- Beheer (Bestuurlijk en financieel)
- Twinq licentie
- Opstellen MJOP (Meer Jarig Onderhouds Plan)
- Oplevering algemene delen

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.

1.14. Aanvullende voorwaarden WBI subsidie gemeente Harderwijk

Voor de appartementen bouwnummers: 18 t/m 35 zijn extra voorwaarden verbonden vanuit een subsidieregeling (WBI subsidie) van de rijksoverheid en de gemeente Harderwijk. De aankoopwaarde van de complete bewoonbare woning inclusief keuken, badkamer, toilet en naar wens toe te voegen meer- en minderwerk mag nimmer het maximale bedrag van € 450.000,- inclusief BTW overstijgen. Om dit te voorkomen zijn voor u als koper in deze paragraaf (en uitgewerkt in de koop- en aannemingsovereenkomst) verplichtingen opgenomen.

Als koper heeft u in de keuzelijst de mogelijkheid om het appartement zonder keuken op te laten leveren. U bent als koper zelf verantwoordelijk dat de totale som van de koop- en aannemingsovereenkomst, het naar wens toe te voegen meer- en minderwerk en de kosten van levering en montage van de keuken na oplevering door derde(n) het maximale bedrag van € 450.000,- inclusief BTW niet overstijgt.

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:

Tekening

Entree / Trappenhuis
Hoofdmeterkast / CVZ-kast
Gemeenschappelijke tuin
Woonkamer/keuken
Slaapkamers
Badkamer
Techniek
Meterkast
Balkon / dakterras
Gemeenschappelijke fietsenberging

Bouwbesluit

Gemeenschappelijke verkeersruimte
Technische ruimte (aangebouwde techniekruimte)
Buitenruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Toilet- / badruimte
Onbenoemde ruimte / Techniek ruimte
Technische ruimte
Buitenruimte
Onbenoemde ruimte

4. Peil van het appartement

Het peil -P- waaruit alle hoogten 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.

5. 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.

Er is uitgegaan van een gesloten grondbalans, met uitzondering van het benodigde zand. Een gesloten grondbalans houdt in dat er geen grond wordt afgevoerd en/of aangeleverd.

6. Rioleringswerken

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

6.1. Vuilwater

De vuilwaterafvoerleidingen worden aangesloten op het vuilwaterstelsel van de gemeente.

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.

6.2. Schoonwater

Om op een duurzame wijze met het hemelwater om te gaan is er in het plangebied geen hemelwaterrioolstelsel aanwezig. De hemelwaterafvoeren van de woning worden in de voortuin, ter plaatse van de erfgrans (openbaar/privé) op minimale diepte, aangesloten op een gegalvaniseerde waterspuwer. Deze waterspuwer loost het hemelwater zichtbaar naar het openbaar gebied, waar het opgenomen kan worden in de grond.

Zo dicht mogelijk bij de waterspuwer wordt er ondergronds een infiltratiedeel opgenomen ten behoeve van het leeglopen van het systeem. Alle overige leidingen van het hemelwaterriool worden dicht uitgevoerd.

Het is niet toegestaan om andere waterafvoeren, als putten in de tuin, aan te sluiten op het systeem.

7. Bestratingen en groenvoorziening

De bestrating wordt uitgevoerd in betontegels met afmeting 30 x 30 cm met een opsluitband. Dit betreft bestrating van toegangspaden van openbare weg naar de entree's, de privé terrassen van bouwnummers 18 t/ 23 en de paden naar technische ruimte en gemeenschappelijke fietsenberging.

Het deel van de kavel dat niet verhard wordt, wordt ingezaaid met gras. Ter plaatse van de privéterrassen op de begane grond grenzend aan het openbaar gebied worden lage hagen met een hoogte van ca. 0,8 meter geplaatst. E.e.a. volgens de groene arcering op de situatietekening.

De onderhouds- en instandhoudingsplicht van de hagen wordt via de notariële akten geregeld. Door deze verplichting is het niet toegestaan om de hagen aan te passen en/of te verwijderen. 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 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.

Met uitzondering van de bestrating van de privéterrassen van bouwnummer 18 t/ m 23 op de begane grond, zijn bovengenoemde bestratingen en groenvoorzieningen eigendom van de VVE en dienen door de VVE onderhouden te worden.

De openbare bestratingen – bestaande uit rijwegen, trottoirs en parkeerplaatsen – en openbare groenstroken worden door de gemeente Harderwijk aangelegd, overeenkomstig een inrichtingsplan van de gemeente Harderwijk.

8. Terrein-inventaris

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

n.b.: Ten tijde van deze verkoopperiode is nog niets bekend over dit inrichtingsplan. Aan dat wat op tekening staat kunnen geen rechten worden ontleend.. U wordt op de hoogte gehouden, wanneer hierover meer bekend wordt.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een gemeenschappelijke fietsenberging. Positie en grootte van de berging is aangegeven op de situatietekening en verkooptekening. De gemeenschappelijke fietsenberging wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde houten bergingen met plat dak. De gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van betontegels met afmeting 30 x 30 cm.

De hemelwaterafvoeren van de gemeenschappelijke fietsenberging worden geplaatst conform de verkooptekeningen en lozen het schoonwater op openbaar gebied.

9. Funderingen

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

Het appartementengebouw wordt gefundeerd met betonnen heipalen. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente Harderwijk.

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

10. 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) $\geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

10.1. Gevelmetselwerk

De gevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in waalformaat. Deze worden in wildverband gemetseld, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. Conform de geveltekeningen wordt op een aantal posities het metselwerk in staand verband gemetseld.

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

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform opgave advies van constructeur en/of leveranciers.

Ter plaatse van de kozijnen worden prefab betonnen waterslagen 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.

10.2. Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

Conform de geveltekeningen van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt de gevel voorzien van houten gevelbekleding, deze wordt verticaal verwerkt. Kleuren conform de kleur- en materialenstaat.

10.3. Woningscheidende wanden

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

10.4. Overige dragende en niet dragende wanden

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

10.5. Binnenwanden

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

11. Vloeren

De begane-grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een betonnen kanaalplaatvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde, of in een gelijkwaardig ander vloersysteem.

Om de vloeren ter plaatse van het trapgat in de algemene ruimten op te vangen, zal een thermisch verzinkt stalen profiel (raveelijzer) worden toegepast.

Voor de toegang tot de gedeeltelijk toegankelijke kruipruimten wordt in de algemene ruimten een sparing in de begane grondvloer gemaakt. De posities staan aangegeven op de tekeningen. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruip-luik, voorzien van een luik-oog.

12. Balkons

De 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.

13. Daken

13.1. Dakconstructie

De hellende dakconstructies van het appartementengebouw zijn opgebouwd uit stalen prefab dakelementen. De dak-elementen worden middels een constructie op het dak geplaatst. Alle platte daken worden voorzien van de benodigde dakisolatie en bitumineuze dakbedekking. Dakranden worden afgewerkt met een zinken afdekkap. De ruimte tussen de betonnen dakvloer en het hellende dak is niet bereikbaar.

Indien benodigd, worden in de dakranden openingen gemaakt als nood overstortvoorziening conform opgave constructeur.

Het dak is bereikbaar van binnenuit middels een dakluik die zich bevindt in de linker portiek. Als valbeveiliging voor onderhoudswerkzaamheden aan installaties op het dak, worden aanlijnpunten aangebracht. Vanaf het dakluik worden staptegels aangebracht naar de posities van warmtepompinstallaties.

Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de afvoer van het ventilatiesysteem.

13.2. Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw zijn van zink. De hemelwaterafvoeren worden met de benodigde beugels gemonteerd en voorzien van de benodigde loofafscheiders. De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden geleid naar de infiltratievoorzieningen.

14. Ventilatievoorzieningen en overige kanalen

Op het dak van het appartementengebouw worden afvoerpijpen gemonteerd ten behoeve van de ventilatie afvoerkanalen en de riool ontluchtingskanalen. 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 CO₂-sensoren, één bediend in de woonkamer en één onbediend in de slaapkamer. In de badkamer is een standenschakelaar in de vorm van een afstandsbediening aanwezig voor het op- en aftoeren 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.

15. Afwerking kozijnen, timmerwerk en trappen

15.1. Kozijnen en hang & sluitwerk

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. De portiekvoor deur op de begane grond is een houten deur naar ontwerp van de architect, voorzien van een op tekening aangegeven glas-opening, tevens wordt er een postkast met bellentableau voorzien. De entreedeur van het appartement wordt voorzien van een houtenkozijn met een dichte deur voorzien van een spion en een vrijloopdeurdranger die gekoppeld is aan de rookmelder (conform brandveiligheidseisen) in het appartement.

De balkondeuren van het appartement worden gemaakt van hout en zijn voorzien van de op de tekening aangegeven glas-opening.

Binnenkozijnen

De binnendeurenkozijnen, m.u.v. het binnendeurenkozijn van de techniekruimte, worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel. Het binnendeurenkozijn van de techniekruimte wordt uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht.

De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van helder enkel glas. Het bovenlicht van het kozijn in de technische ruimte wordt voorzien van een dicht paneel. De meterkastdeur in het portiek wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

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 van de buitenkozijnen 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), NEN 5096 (inbraakwerendheid).

De balkondeur en de inpandige woningentree 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 meterkastdeur en de inpandige woningentree 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 cilinderslot. Via de koperbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen.

15.2. Binnen timmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en regelgeving.

In de appartementen worden geen stofdorpels, geen slijtstrippen en 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.

15.3. Trappen

De trappen in het trappenhuis zijn van hardhout. Traptreden worden voorzien van 2 stuks slijtstrip. Langs de trapgaten en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een stalen spijlenhekwerk, bestaande uit een boven- en onder egel met daartussen ronde spijlen, aangebracht.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een stalen leuning aangebracht.

Zowel de trappen, hekwerken en leuning worden afgeschilderd (hekwerken/leuning gemoffeld) afgeleverd en gemonteerd.

16. Plafond-, wand- en vloerafwerking

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

16.1. Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds binnen het appartement en de entree's worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de plafonds in de meterkast en de technische ruimte. 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.

Het plafond van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt niet afgewerkt, de houten balklaag en/of beplating blijven hier in het zicht.

16.2. 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 in de techniek ruimte: deze worden niet nader afgewerkt.
- De wanden van de badkamer: deze worden uitgevoerd met wandtegels tot onderkant plafond.

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.

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 gemeenschappelijke fietsenberging worden niet afgewerkt.

16.3. 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 en balkondeur 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 gelijkmatig 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.

16.4. 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.

Wandtegelformaat volgens monsters wordt toegepast in de 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.

16.5. 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 pefab betonnen raamdorpels toegepast.
- In de entree's van de algemene ruimte worden vloertegels (afmeting 30 x 30 cm) aangebracht. Tegen de wanden van deze ruimten wordt een plintstrook van 100 mm hoog aangebracht.
- In de algemene ruimten wordt (een deel van) het plafond voorzien van akoestisch spuitwerk.
- In de algemene ruimten wordt de wanden voorzien van fijn spuitpleisterwerk.
- T.p.v. de linker zijgevel 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.

17. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Na oplevering wordt in overleg met de koper de keuken geplaatst. Dit mede in verband met het risico van diefstal en eventuele beschadigingen.

De standaard keuken van de appartementen is een rechte keuken, conform de omschrijving in de keukenbrochure. De keuken vertegenwoordigt een waarde van € 4.250,- inclusief BTW. U kunt deze keuken via de project keukenshowroom naar uw eigen wensen aanpassen. De waarde van de standaard keuken wordt middels de optie in de keuzelijst verrekend.

De standaard keuken van het appartement is voorzien van:

- Keukenmeubel met grepen
- Koelkast met vriesvak
- Combi-magnetron
- Inductiekookplaat
- Wandafzuigkap
- Éénhendel mengkraan
- Spoelbak

Installatieaansluitpunten keuken:

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 loze leiding t.b.v. vaatwasser of boiler
- Benodigde water- en rioolaansluitingen voor mengkraan/spoelbak

Het is mogelijk om, tegen meerkosten, installatieaansluitpunten te verplaatsen. Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als ook in een zone rondom waterleidingen wordt een vloerverwarmingsvrije zone aangebracht. Let op: boren in de vloer is niet toegestaan.

Casco keukenruimte:

Indien u géén gebruik maakt van de standaard keuken en/of de project keukenshowroom dan kunt u via de meer- en minderwerklijst kiezen voor een casco oplevering van de keukenruimte. De standaard aansluitpunten voor warm- en koud wateraanvoer en afvoer worden afgedopt aangebracht op de posities conform de installatie 0-tekening van de keuken.

Indien u er voor kiest om de woning met casco keukenruimte te laten leveren, ontvangt u een minderwerkbedrag retour. Minderbedrag voor de keukens van de tussenwoningen bedraagt € 3.500,- inclusief BTW.

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. 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.

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.

18. Beglazing en schilderwerk

18.1. 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.

Er worden geen screens aangebracht.

18.2. 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).

De trappen in het trappenhuis inclusief bomen, treden worden fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag en in het werk afgeschilderd of gelakt. De stalen hekwerken en leuningën worden fabrieksmatig gepoedercoat.

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.

19. Waterinstallaties

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.

19.1. 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 de badkamer.
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

Ten behoeve van het warme tapwater wordt er een tapwaterboiler van 180 liter geplaatst, de in de verkooptekening aangegeven positie is ter indicatie. De volgende punten worden aangesloten:

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

19.2. Gasleidingen

Er wordt in de woning geen gasinstallatie aangelegd.

20. 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 badkamer;
2. Wastafelcombinatie in de badkamer;
3. Douhecombinatie in de badkamer;

21. 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.

21.1. 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 wordt een aansluitpunt voor een buitenarmatuur aangebracht (exclusief armatuur). Deze is via een schakelaar in de woonkamer te bedienen.

In de meterkast en in de gemeenschappelijke fietsenberging wordt het elektra als opbouw uitgevoerd. In de technische ruimte wordt het elektra deels inbouw en deel opbouw uitgevoerd.

In de woonkamer wordt een rookmelder geplaatst volgens de geldende wet- en regelgeving. De rookmelder wordt gekoppeld met de vrijloopdeurdrangers van de voordeur van het appartement.

21.2. Zwakstroominstallatie

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

21.3. 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.

21.4. PV-panelen

Er worden geen PV-panelen geïnstalleerd.

21.5. Algemene ruimtes en buitenverlichting

- Er wordt een algemene meterkast met eigen Elektra-aansluiting met voldoende groepen aangebracht.
- Elektra groepen voor: algemene ruimten, begane grond, 1e & 2e verdieping, buitenverlichting t.p.v. hoofdentree en gemeenschappelijke fietsenberging en verlichting trappenhuis.
- De algemene ruimten worden voorzien van de benodigde verlichtingsarmaturen.
- Ter plaatse van de hoofdentree's van het appartementengebouw en ter plaatse van de toegang van de gemeenschappelijke fietsenberging worden verlichtingsarmaturen met schemerschakelaar aangebracht.

22. Installatie t.b.v. warmwateropwekking, verwarming en topkoeling

Voor de opwekking van warmwater, warmte en beperkte koeling (topkoeling) wordt er gebruikt gemaakt van volledig elektrische luchtwater warmtepomp combinaties, bestaande uit buiten- en binnendelen. De buitendelen worden op het dak geplaatst en de binnendelen staan in de technische ruimte. Op de verkooptekening is de globale positie van de warmtepomp aangegeven met de letters 'WP'.

Voor de afgifte van warmte in het appartement worden leidingen in de dekvloeren aangebracht in alle ruimtes, m.u.v. meterkast, technische ruimte en een zone ter plaatse van (drink)waterleidingen in de vloer. De afgifte van koeling vindt plaats in dezelfde ruimten, behoudens de badkamer. Topkoeling is een systeem voor het koelen van gebouw met als doel het afvlakken van de temperatuurtoppen in het dagelijkse verloop van de binnentemperatuur. Topkoeling is dus eigenlijk beperkte koeling, waarbij de 'toppen' van de binnentemperaturen worden afgevlakt. Het is niet mogelijk om in de woning gelijktijdig te verwarmen én te koelen.

Door de aanwezigheid van (drink)waterleidingen in de vloer van de badkamer worden bepaalde vloerdelen zonder vloerverwarming gerealiseerd. De badkamer wordt mede daarom ook verwarmd middels een elektrische radiator.

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:

- Woonkamer/keuken 22°C
- Slaapkamer/werkkamer 22°C
- Badkamer 22°C
- Technische ruimte 18°C (geen verwarming)
- Algemene ruimte / entree is onverwarmd
- Gemeenschappelijke fietsenberging 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.

n.b.: Vanwege aanwezigheid van vloerverwarming mag er niet geboord of gehakt worden in de afwerkvloer.

23. Afwerkstaat

23.1. Afwerkstaat per appartement

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer/keuken	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Slaapkamers	Zandcementdekvloer	Behangklaar	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	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt

23.2. Afwerkstaat algemene ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree begane grond	Vloertegelwerk (30x30 cm) en een schoonloopmat t.p.v. hoofdentreedeur	Spackspuitwerk	Akoestisch spuitwerk (wit)
Entree verdiepingen	Vloertegelwerk (30x30 cm) Houten trappen v.v. anti-slip profiel (grijs)	Spackspuitwerk	Akoestisch spuitwerk (wit)
Centrale meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Gemeenschappelijke Fietsenberging	Betontegels 30x30 cm	Onafgewerkt	Onafgewerkt

24. Kleuren en materialen

24.1. Kleur- en materiaalstaat

Gevel:

Gevels opgaand metselwerk
 Gevels plint metselwerk
 Gevels technische ruimte metselwerk
 Voeg

 Lateien in het zicht

 Constructie balkons/hekwerk/leuningwerk
 Prefab beton balkon
 Muurafdekkers
 Waterslagen onder kozijnen

 Privacyscherm balkon

 Gevelbekleding gemeenschappelijke fietsenberging

Materiaal:

Baksteen wildverband
 Baksteen wildverband
 Baksteen wildverband
 licht verdiept d.m.v. doorstrijk

 Staal poedercoaten

 Staal poedercoaten
 Beton, bovenzijde v.v. antislipprofiel
 Zink
 Prefab beton

 Staal/aluminium v.v. ondoorzichtig veiligheidsglas
 Houten rabbatdelen

Kleur:

Bruin/oranje gemêleerd
 Rood gemêleerd
 Rood gemêleerd
 Antraciet

 Kwartsgrijs (RAL7039)

 Kwartsgrijs (RAL7039)
 Grijs (natuurlijk)
 Naturel
 Grijs (natuurlijk)

 Staal/aluminium: grijs wit (RAL9002)

 Ombergrijs (RAL 7022)

Dak:

Dakbedekking
 Hellend dak / schijncap
 Dakgoten
 HWA's

Materiaal:

Bitumineuze dakbedekking
 Stalen sandwich elementen
 Zink
 Zink

Kleur:

Zwart
 Grijs
 Naturel
 Naturel

Kozijnen:

Kozijn raam
 Draaiend deel raam
 Deur dakterras
 Voordeuren trappenhuis

Materiaal:

Hout
 Hout
 Hout
 Hout

Kleur:

Steengrijs (RAL 7030)
 Steengrijs (RAL 7030)
 Kwartsgrijs (RAL7039)
 Kwartsgrijs (RAL7039)

24.2. Kleurenmatrix Buiten Leven - fase 3

Bouwnr.	Gevels baksteen	Plint baksteen	Accent baksteen	Dakpannen	Kozijn- en Raamhout	Voordeur	Lekdorpel
01 - 06	Oranje gemêleerd	Rood gemêleerd	n.v.t.	Natuurrood	RAL7030	RAL7039	Naturel
	voeg: donkergrijs	voeg: antraciet					
07 - 11	Rood-bruin gemêleerd	Rood-bruin gemêleerd	Wit gemêleerd	Zwart	RAL9001	RAL7030	Naturel
	voeg: donkergrijs	voeg: antraciet	voeg: lichtgrijs				
12 - 17	Bruin/oranje gemêleerd	Rood gemêleerd	n.v.t.	Zwart	RAL7030	RAL7039	Naturel
	voeg: donker grijs	voeg: antraciet					
18 - 35	Bruin/oranje gemêleerd	Rood gemêleerd	n.v.t.	n.v.t.	RAL7030	RAL7039	Naturel
	voeg: donker grijs	voeg: antraciet					

25. Waarmaking

Waarmaking van:

- deze technische omschrijving d.d. ..-07-2025
- koopwijzer Van Norel d.d. ..-07-2025
- de verkooptekeningen d.d. ..-07-2025
- de 0 – tekeningen van Voortman d.d. ..-07-2025
- sanitairbrochure d.d. ..-07-2025
- handleiding kopersopties d.d. ..-07-2025
- optielijst - coco appartement, d.d. ..-07-2025

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de gesloten overeenkomst voor uw appartement in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemde project Buiten Leven – fase 3, bestaande uit 17 woningen en 18 appartementen in Harderwijk

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum: