



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

# Appartementen

Bouwnummers 20 t/m 41

Bouwnummers	
3 <sup>e</sup> verdieping - BNR 36 t/m 41	
2 <sup>e</sup> verdieping - BNR 30 t/m 35	
1 <sup>e</sup> verdieping - BNR 24 t/m 29	
Begane grond - BNR 20 t/m 23	

### Planontwikkeling

Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.

Bezoekadres:

Deventerweg 4A  
3843 GD Harderwijk  
Telefoon: 0341-55 36 44

Postadres:

Deventerweg 4A  
3843 GD Harderwijk

### Ondernemer

Van Wijnen Harderwijk B.V.

Bezoekadres:

Deventerweg 4A  
3843 GD Harderwijk  
Telefoon: 0341-55 36 44

Postadres:

Deventerweg 4A  
3843 GD Harderwijk

### Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

#### Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters

Bezoekadres:

Wakkerendijk 178A  
3755 DH Eemnes  
Telefoon: 035-539 44 70  
info@waaijmakelaars.nl

[www.waaijmakelaars.nl](http://www.waaijmakelaars.nl)

*De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.*

## Inhoudsopgave

Algemeen .....	4
Uitvoeringsduur en bouwvolgorde .....	4
Peil.....	4
Maatvoering.....	5
Grondwerk .....	5
Rioleringen .....	5
Terreinverhardingen .....	6
Huisvuilophaalvoorzieningen .....	6
Erfgrens .....	6
Berging .....	6
Buitenberging .....	6
Fietsenstalling.....	7
Funderingen .....	7
Metselwerk, gevels en wanden.....	7
Vloeren .....	8
Daken .....	8
Vloer-, wand- en plafondaafwerking .....	8
Staalconstructies en metaalwerken .....	9
Kozijnen, ramen en deuren.....	9
Hang- en sluitwerk.....	10
Trappen, hekwerken, balkons en galerijen .....	11
Sanitair, tegels en kunststeen.....	11
Binnenriolering.....	13
Aftimmerwerken.....	14
Schilderwerk .....	14
Keukeninrichting.....	14
Verwarmings- en koelingsinstallatie.....	14
Waterinstallatie .....	15
Ventilatie.....	16
Elektra .....	17

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen .....	18
Rookmelders .....	18
Liftinstallatie .....	18
Ruimte afwerkstaat algemene ruimten .....	18
Ruimte afwerkstaat appartementen .....	18
Kleur- en materiaalstaat.....	19
Toelichting .....	21
Bouwbesluit .....	21
Krijtstreepmethode .....	21
BENG .....	22
TOjuli .....	22
SWK-bepalingen.....	22
Veiligheid tijdens de uitvoering .....	24
Veiligheid na oplevering.....	24
Voorkom wateroverlast.....	24
De koop-/aannemingsovereenkomst .....	25
Bedenktijd.....	25
Opschortende voorwaarden .....	25
Eigendomsoverdracht.....	26
Wanneer moet u gaan betalen .....	26
Huisnummers en adressen.....	26
Verzekeringen .....	26
Schoonmaken.....	27
Onderhoudsperiode.....	27
Bouwvocht.....	27
Appartementsrecht .....	27
Vereniging van eigenaren.....	28
De kleine lettertjes groot geschreven.....	28
Opleveringsprocedure .....	29

## **Algemeen**

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van deze wijzigingen is niet mogelijk.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

## **Uitvoeringsduur en bouwvolgorde**

De uitvoeringsduur wordt aangegeven in werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum startbouw (aanvang funderingswerkzaamheden van het gebouw). Het exacte aantal werkbare dagen voor de appartementen is opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan tot een overschrijding leiden van het genoemde aantal werkbare werkdagen.

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

## **Peil**

De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. Bij het uitwerken van uw appartement houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 15 mm is ook van belang voor de luchtstroom in uw woning.

### **Maatvoering**

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals tegelwerk.

### **Grondwerk**

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk op de kavels voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt.

De tuin van de appartementen op de begane grond brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw appartement nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed en diep door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm. Kijk ook op de revisietekening voor de ligging van deze leidingen. De locatie is indicatief aangeduid op deze revisietekening.

Het omliggend groen wordt openbaar terrein en komt in eigendom van de gemeente Eemnes. Het hele openbare gebied (groen, bestrating, water, beplanting etc.) wordt ingericht aan de hand van het vastgestelde inrichtingsplan en beplantingsplan van de landschapsarchitect zoals die met de gemeente zijn besproken en vastgelegd. De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen; dit kan geruime tijd na de oplevering zijn.

De indeling van het openbaar terrein (groen, voetpaden, wegen, openbare parkeerplaatsen, openbare verlichting, ondergrondse vuilcontainers, traforuimten e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente Eemnes op de situatietekening aangegeven. Het is mogelijk dat hierin nog wijzigingen worden doorgevoerd.

### **Rioleringen**

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige onstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

### **Terreinverhardingen**

Het openbaar gebied rondom het appartement wordt aangelegd in samenspraak met en door de gemeente.

### **Huisvuilophaalvoorzieningen**

In de wijk zullen enkele ondergrondse afvalcontainers worden geplaatst. De gemeentelijke afvaldienst zal u over de inzameling van huisvuil informeren. De nu bekende informatie is verwerkt op de situatietekening.

### **Erfgrens**

Bij de appartementen op de begane grond geven we waar mogelijk de erfgrans aan met houten paaltjes op de hoeken van het gekochte perceel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrans. Dit vindt na oplevering plaats.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we de pergola's met beplanting plaatsen. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

De projectmatig aangebrachte pergola's met beplanting dienen door de kopers in stand te worden gehouden.

### **Berging**

#### Buitenberging

In de tuinen van de appartementen op de begane grond plaatsen we een ongeïsoleerde houten buitenberging, zoals op de situatietekening staat aangegeven. De buitenberging heeft een prefab betonvloer op zand. De wanden bestaan uit prefab houten elementen en bekleden we aan de buitenzijde met horizontale houten rabatdelen. De wanden voorzien we van ventilatieroosters. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten, bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim en een sedumbedekking. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde van de buitenberging niet verder af. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in pvc en loost op een grindput. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de buitenberging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De buitenberging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met (mat) enkel veiligheidsglas. De deur heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende

cilinder met het appartement (deze deuren kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De dubbele wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van het appartement.

### Fietsenstalling

Het appartementencomplex wordt voorzien van een licht verdiepte gezamenlijke fietsenstalling. Deze fietsenstalling is bedoeld voor de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping. Afhankelijk van de afmetingen van het appartement is er ruimte voor drie of vier fietsen per appartement. In totaal is er in deze stalling ruimte voor 64 fietsen.

### **Funderingen**

Voor de fundering van het gebouw wordt een balkenfundering op mortelschroefpalen toegepast.

### **Metselwerk, gevels en wanden**

De gevel wordt uitgevoerd in baksteen. Het binnenspouwblad van het appartement, de appartementscheidende wanden en de wanden tussen het appartement en de algemene ruimtes zijn van kalkzandsteen.

De wanden van onverwarmde algemene ruimten die grenzen aan appartementen, zoals de fietsenstalling, worden daar waar nodig voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevelondersteunende elementen aangebracht in kleur. De spouwruijnte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden gemaakt van verdiepingshoge gasbetonpanelen. Dit zijn wanden gemaakt van een lichte betonsoort.



## **Vloeren**

De begane grondvloeren van de algemene ruimten, de appartementen op de begane grond en de licht verdiepte fietsenstalling, zijn voorzien van een (geïsoleerde) kanaalplaatvloer. In de fietsenstalling worden de wanden en plafonds waar nodig geïsoleerd met geïsoleerde voorzetwanden of houtwolcementplaten.

De verdiepingvloeren zijn breedplaatvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de ondergelegen verdiepingen) blijven zichtbaar. Daar waar constructief noodzakelijk zullen vloeren ondersteund worden door betonnen en of stalen balken, kolommen en wanden. De vloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende cementdekvloer.

De balkons worden uitgevoerd in prefab betonnen balkonplaten.

## **Daken**

De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Ten behoeve van onderhoud en inspectie van het dak wordt er in de lift-hal een handbediend dakluik aangebracht. Met een ladder kan het dak worden bereikt.

De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren aan de balkons worden uitgevoerd in zink. Het hemelwater van de algemene platte dakvlakken wordt via hemelwaterafvoeren langs de balkons/gevel gevoerd. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn van kunststof (PVC).

## **Vloer-, wand- en plafondafwerking**

De appartementsvloeren worden voorzien van een zwevende dekvloer. De zwevende dekvloer wordt uitgevoerd in zandcement en waar nodig op een isolatielaag aangebracht. De vloer van de meterkast wordt niet voorzien van een dekvloer. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatielaag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking. De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels.

De hoofdentree zal deels voorzien worden van een schoonloopmat. De vloeren van de entreehallen op de begane grond worden voorzien van tegels in de afmeting 60x60 cm, zie ook de kleur en materialenstaat. De vloeren in de lifthallen op de verdiepingen worden voorzien van projectapijt.

De wanden van de entrees en de algemene ruimten van het appartementencomplex worden afgewerkt met spuitwerk in een wit-tint. De wanden in de appartementen zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de onbenoemde ruimte (bergingen) en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauskwerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

De plafonds van de entrees en de algemene ruimten van het appartementencomplex worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Daar waar nodig worden de plafonds van de algemene verkeersruimten voorzien van een geluidsabsorberende plafondafwerking. De onderzijde van de prefab betonnen trappen en bordessen blijft onafgewerkt.

Alle plafonds die in de appartementen in het zicht komen worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

### **Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Constructiedelen die in het zicht komen worden in kleur afgewerkt. Waar nodig worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

Nabij de hoofdentree van het gebouw wordt een afsluitbare postkast en een bellentableau ten behoeve van de deurbelinstallatie en de videofooninstallatie aangebracht. De postbussen zijn van het type buiten inwerpen, binnen uitnemen. De hoofdentree is door bewoners te ontgrendelen met een sleutel en elektronisch via de videofooninstallatie in het appartement.

Op elke verdieping wordt in het trappenhuis met een nummer aangegeven op welke verdieping u zich bevindt.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

#### Buitenkozijnen en deuren

De entree-/ toegangsdeuren en de kozijnen naar de algemene ruimten/verkeersruimtes/trappenhuis worden uitgevoerd in hout. De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof.

De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De kozijnen en draaiende delen zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit afgewerkt en aan de buitenzijde fabrieksmatig afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. Onder de raamkozijnen brengen we aluminium waterslagen aan.

Bij de toegangsdeur naar het dakterras van de appartementen op de derde verdieping is een opstap aanwezig.

#### Kozijnen en deuren algemene ruimten

De entree deur van de appartementen in een inpandige hal/verkeersruimte is een vlakke voordeur van plaatmateriaal voorzien van een spion, in een houten kozijn. De kozijnen ter plaatse van de voordeur, worden voorzien van kunststenen onderdorpels. De entreedeur van de appartementen worden voorzien van een rookmelder gestuurde vrijloopdranger. Wanneer de rookmelders brand detecteren en af gaan, worden de entreedeur van de appartementen automatisch gesloten.

De kozijnen van algemene ruimten worden waar nodig voorzien van ventilatieroosters. De ventilatievoorziening voor de appartementen is op basis van mechanische lucht toe- en afvoer middels een individuele woonhuis WTW-unit. Bij dit systeem zijn er geen ventilatieroosters in de gevelkozijnen aanwezig.

#### Binnendeuren en kozijnen

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. Bij de meterkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.

De binnendeuren zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Onder de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.

#### Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen van het appartement bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). Daar waar nodig voeren we de beglazing in veiligheidsglas uit. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast) bestaan uit blank, helder glas.

#### **Hang- en sluitwerk**

De buitenkozijnen voorzien we van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt. De voordeur van het appartement op de begane grond en de houten buitenberging hebben

gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de buitenberging. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
  - o De entreedeuken van de algemene ruimtes;
  - o De voordeur van het appartement;
  - o De balkondeur;
  - o De deur van de houten buitenbergingen (indien uw appartement beschikt over een houten buitenberging).
- Scharnieren van aluminium op de kunststof buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren van het appartement (m.u.v. de meterkastdeur);
  - o Loopsloten op de binnendeuren in het appartement, waarvan de badkamer en het toilet met vrij-en bezetslot;
  - o Een kastslot op de meterkastdeur;
- Stalen paumelles op de binnendeuren van de appartementen.

### **Trappen, hekwerken, balkons en galerijen**

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd met prefab betontrappen en prefab betonnen bordessen. De leuning, hekwerken en balustraden van het hoofdtrappenhuis worden gemaakt van in kleur gecoat gegalvaniseerd staal volgens de kleur- en materiaalstaat.

De doorvalbeveiligingen en hekwerken van de balkons worden gemaakt van in kleur gecoat gegalvaniseerd staal volgens de kleur- en materiaalstaat.

### **Sanitair, tegels en kunststeen**

De badkamer en het toilet voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, een en ander conform sanitair en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het toilet of de toiletten en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom. Het is niet mogelijk de badkamer en het toilet zonder sanitair en tegelwerk op te leveren.

**Toiletcombinatie toiletruimte**


Ideal Standard wandcloset diepspoel



Ideal Standard zitting en deksel, duroplast, RVS scharnieren



Ideal Standard Oleas M2 bedieningspaneel

**Fonteincombinatie toiletruimte**


Ideal Standard fontein met kraangang rechts



Koudwaterkraan



Viega plugbekersifon chroom

**Douchecombinatie badruimte**


Ideal Standard douchethermostaat met Diamond handdouche en Idealflex doucheslang 90cm



Dyka doucheput met RVS rooster 15x15cm

**Wastafelcombinatie badruimte**


Ideal Standard wastafel 60cm



Wastafelmengkraan Grande 5l/min



Viega plugbekersifon chroom



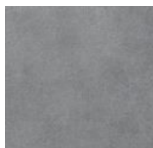
Spiegel rechthoekig 60x80cm

**Radiator badruimte**


DRL E-Comfort EcoDesign Digi elektrische radiator 40x119,5cm 600W

**Tegelwerk toiletruimte en badruimte**


Rako wandtegel 20x25cm liggend verwerkt wit glans



Rako vloertegel 30x30cm recht verwerkt donker grijs

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x25cm. De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet brengen we het wandtegels tot circa één hele tegel boven het inbouwreservoir aan en in de badkamer tot aan het plafond. De vensterbank van het eventuele gevelkozijn in de badkamer betegelen we ook. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststof profiel aan.

De vloertegels zijn donker grijs, met een formaat van 30x30cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we een tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer) aan, zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm. De douche werken we in de vloer af met een tegelprofiel.

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen, met uitzondering van het eventuele kozijn in de badkamer. De vensterbank in de eventuele badkamer wordt voorzien van tegelwerk. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

In de werkkast in de algemene ruimte van het complex worden achter de uitstortgootsteen witte wandtegels, 15x15 cm, aangebracht, hoogte circa 150 cm en een breedte van circa 90 cm. De voegen worden gevoegd in de kleur zilvergrijs.

### **Binnenriolering**

De appartementen worden aangesloten op het gemeenteriool. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling in de woning (in de technische ruimte/berging/opstelplaats wasmachine) worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering brengen we aan bij:

- De spoelbak in de keukenzone;
- Het toilet in de toiletruimte;
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- Het doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine;
- De condens afvoer voor technische installaties.

### **Aftimmerwerken**

In de meterkast wordt een voorzetwand van hout gemonteerd. Indien nodig worden leidingkokers afgetimmerd. Er worden geen vloerplinten aangebracht, met uitzondering van de algemene ruimtes van het complex waar projectapijt wordt aangebracht.

### **Schilderwerk**

De houten buitenkozijnen, en -deuren werken we af met een dekkend verfsysteem. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van uw appartement worden dekkend geschilderd in een witte kleur, met uitzondering van de aftimmeringen in technische ruimtes.

### **Keukeninrichting**

Uw appartement is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van het appartement plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

### **Verwarmings- en koelingsinstallatie**

Een luchtwarmtepomp verwarmt en koelt uw appartement met behulp van buitenlucht. De luchtwarmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte of koeling uit en geeft deze af aan het water in de binnenunit in de berging. Het leidingwerk van de binnenunit in de berging blijft zichtbaar en werken we niet verder af. De buitenunit plaatsen we staand op dragers op het platte dak van het appartement.

Uw appartement voorzien we van vloerverwarming en -koeling. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. Wanneer de vloerverwarmingverdeler buiten de berging in het zicht geplaatst wordt dan werken wij deze af met een omkasting. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De slaapkamers worden voorzien van een thermostaat met naregeling. De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat. Zodra er in het appartement gekoeld gaat worden, wordt er in de badkamer niet gekoeld. Dit ter voorkoming van condensatie in deze vloer.

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Entree 18 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken 22 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers 22 °C (vloerverwarming)
- Badkamer 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet niet verwarmd
- Berging/technische ruimte niet verwarmd

Algemene ruimten:

- Fietsenstalling niet verwarmd
- Entree, trappenhuis verwarmd

Met vloerverwarming zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor een vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met een icoon. Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand minder is dan  $R=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Indien een onderlaag vereist is dan telt deze mee in de totale warmteweerstand van de vloeropbouw. Indien er voor een "harde" vloerafwerking wordt gekozen dient ook hier rekening te worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. Het gewogen contact-geluidniveau wordt bepaald volgens de norm NEN 5077.

### **Waterinstallatie**

Het appartement sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in het appartement (bijvoorbeeld in de meterkast en in de berging/technische ruimte) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De individuele luchtwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 200 liter boiler. Dit betekent dat er met de standaard douchekop van 8 liter/minuut ca. 35 minuten gedoucht kan worden bij een temperatuur van maximaal 38 graden. De gemiddelde opwarmtijd is circa 1 tot 2,5 uur en is afhankelijk van de buitentemperatuur en het verbruikte warmwater. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.



De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- De spoelbak van het toilet;
- De fonteinkraan in het toilet;
- De vaatwasserkraan;
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de warmtepomp.

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

In de algemene ruimte op de begane grond wordt een hydrofoor geplaatst ten behoeve van de verhoging van de waterdruk naar de appartementen op de hogere verdiepingen. De uitstortgootsteen in de werkkast in de algemene ruimte van het gebouw, wordt voorzien van een boiler voor warm water.

## **Ventilatie**

Besloten gemeenschappelijke verkeersruimten krijgen een natuurlijke luchttoevoer en een mechanische luchtafvoer. De fietsenstalling wordt via gevelroosters op een natuurlijke wijze geventileerd (natuurlijke lucht toe- en afvoer).

In uw appartement plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. Deze posities kunnen in de werkelijkheid afwijken. In de berging/technische ruimte blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de woonkamer, deze bedrade bediening bestaat uit een standenschakelaar. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap aansluiten.

De vier houten buitenbergingen worden door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel.



## Elektra

In de meterkast van het appartement plaatsen we een standaard groepenkast voor maximaal 12 groepen. De installatie heeft drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar. In de entree plaatsen we een CVZ-kast voor de algemene voorzieningen.

De elektrapunten worden indicatief op de tekeningen aangegeven. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in een wit-tint. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast en de berging / technische ruimte in het appartement. Hier wordt opbouw materiaal aangebracht, waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte videofoon	ca. 160 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte beldrukker	ca. 120 cm + vloer

De appartementen worden voorzien van een videofoon installatie met kleurenscherm. Het lichtpunt op het balkon wordt voorzien van een van onderstaande armaturen.

	
BNR. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 39 en 40	BNR. 26, 29, 32, 35, 38 en 41

Er worden in algemene ruimten verlichtingsarmaturen geplaatst. Indien noodzakelijk zijn deze voorzien van noodverlichting. De verlichting wordt geschakeld middels een schemerschakelaar.

### Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en in de slaapkamer worden loze leidingen aangebracht; zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

### Rookmelders

Het appartement wordt voorzien van rookmelders conform de voorschriften. Op de tekeningen wordt de plaats van de rookmelder indicatief aangegeven. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in het appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

### Liftinstallatie

In het appartementencomplex wordt een liftinstallatie aangebracht, die toegang geeft tot de entreehal en elke verdieping waar zich een entree van een appartement bevindt. De liftinstallatie wordt voor oplevering gekeurd door een erkende keurende instantie. De lift wordt voorzien van een GSM module ten behoeve van noodmeldingen.

### Ruimte afwerkstaat algemene ruimten

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hoofdentree	Tegels 60x60cm met een schoonloopmat achter de entreedeur	Behangklaar	Wit spuitwerk
Verdiepingen lifthallen	Projecttapijt	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk
Trappenhuizen	Beton	Wit spuitwerk	Beton onafgewerkt
Fietsenstalling	Betonvloer	Kalkzandsteen onafgewerkt	Geïsoleerde houtwolcementplaten

### Ruimte afwerkstaat appartementen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamer 1</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamer 2</b> <i>(indien aanwezig)</i>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamer 3</b> <i>(indien aanwezig)</i>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Toilet</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
<b>Technische ruimte</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Wit spuitwerk
<b>Buitenberging</b> <i>(bij app. begane grond)</i>	Beton	Houtskeletbouw, binnenzijde onafgewerkt	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt

### Kleur- en materiaalstaat

Metselwerk	Hoofdkleur	Accentkleur
Appartementen	Zand	Bruin

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Baksteen hoofdkleur	Waalformaat, halfsteens verband	Zand
Baksteen accentkleur	Waalformaat, halfsteens verband	Bruin
Voegwerk	Mortel, terugliggend	Donker grijs
Lateien	Staal	Kwartsgrijs

Onderdeel	Materiaal	Kleur	
Waterslagen	Aluminium	Lichtgrijs	
Balkons	Beton voorzien van antislip profiel	Naturel	
Balustrade dakterras	Staal		
Afdekker dakterras	Beton		
Tegels dakterras	Beton 30x30cm	Naturel	
<b>Kozijnen appartementen</b>			
Kozijnen	Kunststof	Kwartsgrijs	
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Verkeerswit	
Ramen	Kunststof	Lichtgrijs	
Achterdeuren	Kunststof	Kwartsgrijs	
Voordeur appartement	Houten deur	Kwartsgrijs	
Vensterbanken	Kunststeen	Wit	
Beldrukker	Aluminium/roestvrij staal	Naturel	
<b>Daken</b>			
Dakbedekking appartementen	Bitumineuze dakbedekking	Zwart	
Hemelwaterafvoeren	Zink, rond	Naturel	
Noodoverstort	Aluminium		
<b>Berging.</b>			
Gevelbetimmering	Hout rabat verduurzaamd	Naturel	
Kozijnen	Hardhout	Kwartsgrijs	
Deur	Hardhout	Kwartsgrijs	
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs	
Dakbedekking	Bitumineus met sedum		
Dakrandprofielen	Aluminium trim	Naturel	
<b>Algemene ruimtes</b>			
Trappen	beton voorzien van antislip profiel	Naturel	
Kozijnen en deuren hoofdentree	Hardhout		
Kozijnen en deuren trappenhuis en algemene ruimtes	Hardhout		
<b>Diversen</b>			
Erfafscheiding conform situatie	Pergola	Hout	

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of een andere wit-tint van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

## Toelichting

### Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in het appartement voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

#### Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Entree/gang/overloop
- Toilet of WC
- Badkamer/douche
- Zolder
- Bergingen
- Meterkast/technische ruimte/trapkast

#### Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

### Krijtstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van de appartementen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de appartementen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen tot en met 01-01-2022;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

## **BENG**

Met ingang van 1 januari 2021 vervalt de EPC en moeten de appartementen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw? BENG wordt op drie indicatoren bepaald, Deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw appartement.
2. Het energieverbruik van uw appartement.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw appartement.

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>. De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>, hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals zonnepanelen, biomassa of windenergie.

## **TOjuli**

Ook moeten alle appartementen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw appartement is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in het appartement.

## **SWK-bepalingen**

Om extra zekerheid te kunnen geven hebben wij ons aangesloten bij het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven.

Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid enz. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij SWK wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de

bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het appartement of de woning onder SWK-Garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Van Wijnen Harderwijk B.V. is aanspreekpunt voor service en garantie. Van Wijnen Harderwijk B.V. hanteert voor haar projecten hoge standaard normen. Daarnaast worden de normen en eisen van SWK in acht genomen. Deze stichting maakt zich sterk voor uw belangen als koper. Zo heeft u dankzij SWK onder alle omstandigheden de absolute garantie dat uw appartement wordt afgebouwd. Verder heeft SWK een belangrijke taak als het gaat om de garantie op uw appartement. Deze garantie wordt verstrekt door Van Wijnen Harderwijk B.V., terwijl SWK ervoor borg staat dat alle verplichtingen die in de garantie zijn opgenomen, ook daadwerkelijk worden nagekomen. Als koper heeft u dus altijd de volledige zekerheid dat uw appartement of woning aan de strenge SWK kwaliteitsnormen voldoet. Meer hierover leest u in het boekje 'SWK Garantie- en waarborgregeling 2020. In dit boekje vindt u ook alle informatie over de garantietermijnen en over de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.

#### **Wat betekent de SWK-garantie voor u?**

Als u een appartement met SWK-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het SWK-waarborgcertificaat verplicht Van Wijnen Harderwijk B.V. zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. Deze is zes jaar van kracht.
- Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van SWK. U hebt dus altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van SWK.
- Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u het door SWK uitgegeven boekje 'SWK Garantie', waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en het SWK kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereed melding).
- U blijft nooit met een half afgebouwd appartement zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van SWK wordt uw appartement of woning door een ander afgebouwd, terwijl de evt. schade tot een bepaald maximum door SWK wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van het appartement of woning kan SWK uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2020, module IF en IIU. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.



### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

### **Veiligheid na oplevering**

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

### **Voorkom wateroverlast**

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw appartement te maken krijgt met wateroverlast in de tuin of vrijstaande buitenberging. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed en diep door. Dit verbetert de waterdoorlating;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;

- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom vrijstaande bergingen, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating;
- Onderhoud de ondergrondse infiltratievoorziening.

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

### **De koop- en aannemingsovereenkomst**

Als u een appartement koopt, sluit u een koopovereenkomst met Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. De aannemingsovereenkomst sluit u met Van Wijnen Harderwijk B.V. Deze overeenkomsten brengen verplichtingen met zich mee. Zo verplicht u zich als koper de koopprijs en de aanneemsom te betalen. Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. neemt de verplichting op zich om de grond (gesplitst in appartementsrechten) te leveren. Van Wijnen Harderwijk B.V. neemt de verplichting op zich om uw appartement en de daarbij behorende ruimten te bouwen. Deze verplichting kan alleen vervallen wanneer er eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen.

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend, ontvangt u een exemplaar van deze overeenkomsten. De overeenkomsten gaan tevens naar de projectnotaris die de notariële akte van levering opstelt. Verder wordt na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) aangevraagd.

### **Bedenktijd**

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst hebt u één kalenderweek bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in één dag nadat u uw exemplaar van de compleet ondertekende overeenkomst in handen hebt gekregen. Gedurende de bedenktijd kunt u de overeenkomst ontbinden zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties.

### **Opschortende voorwaarden**

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden enkele opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan de datum waarop de bouw naar verwachting kan starten. Voor het verstrijken van deze opschortingsdatum ontvangt u van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zo ja, dan is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden (nog) niet vervuld, dan krijgt u een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

### **Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht bij de projectnotaris vindt plaats nadat:

- eventuele opschortende voorwaarden niet meer kunnen worden ingeroepen;
- u (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met uw hypotheekverstrekker.

Zodra aan deze twee voorwaarden is voldaan, worden de grond en eventuele opstallen notarieel aan u geleverd in de vorm van een zogenoemde 'akte van levering'. Voor de datum van de levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening. Op deze nota ziet u welk bedrag (aan appartementsrechten en eventueel vervallen termijnen) u op de datum van levering moet hebben betaald. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van de Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

### **Wanneer moet u gaan betalen**

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af totdat u van Van Wijnen Harderwijk B.V. een factuur ontvangt waarop de reeds vervallen termijn(en) in rekening wordt gebracht:

- als u over 'eigen geld' beschikt betaalt u de factuur;
- heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet.

U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koopakte staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de valutadatum de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van Van Wijnen Harderwijk B.V. een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorg draagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staand bedrag.

### **Huisnummers en adressen**

In de verkoopfase en tijdens het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld. Zodra één en ander bekend is, informeren wij u hierover.

### **Verzekeringen**

Tijdens de bouw is het bouwproject door Van Wijnen Harderwijk B.V. verzekerd tegen brand- en stormschade. Vanaf het moment dat de sleutels van het appartement aan u worden overhandigd, is de

VVE verantwoordelijk voor het verzekeren van het onroerend goed, zelf dient u een inboedelverzekering te verzorgen.

### **Schoonmaken**

Het hele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die 'schoon' worden opgeleverd.

### **Onderhoudsperiode**

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons nieuwe onvolkomenheden melden, die zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na de oplevering eindigt de onderhoudstermijn en gaat de eerdergenoemde garantieperiode in.

### **Bouwvocht**

Tot geruime tijd na de oplevering zal er sprake zijn van een vochtig klimaat in het appartement. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimpscheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn weggetrokken en kunnen krimpscheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vochtdoorlatende behangsoort toe te passen. U kunt de ontwikkelaar of bouwer niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Het is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

### **Appartementsrecht**

Het gekochte appartement maakt onderdeel uit van een gebouw. Dit gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten en (resterende) gemeenschappelijke ruimten. U koopt dus geen woning maar een appartementsrecht in een gebouw. Daarmee krijgt u een aandeel in het hele gebouw, met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan. Daarnaast heeft u het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten, zoals de entree, het trappenhuis, de lift en de corridors. Dit houdt in dat u behalve voor uw eigen appartement ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer het onderhoud van het gebouw, de gevels, de algemene ruimten, enzovoort. Dit wordt allemaal vastgelegd in een akte van splitsing met bijbehorende tekeningen die Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. met de notaris zal opstellen. Van deze splitsingsakte krijgt u een kopie bij ondertekening van de koopovereenkomst.

### **Vereniging van eigenaren**

De bovengenoemde splitsingsakte vormt de basis voor de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VVE). Bij de oprichting wordt een gespecialiseerde partij voor de eerste periode benoemd tot bestuurder/administrateur. Iedere koper/eigenaar wordt automatisch lid van de VVE. Circa 3 maanden voor het einde van de bouw en de oplevering van de appartementen komt de vereniging voor het eerst bijeen. Tijdens deze vergadering wordt uit het midden van de eigenaren een bestuur gekozen. De VVE kan dan ook een externe administrateur aanstellen. De vereniging vergadert vervolgens minimaal één keer per jaar en neemt besluiten over onder andere het beheer van het gebouw (denk aan onderhoud, voorschotbijdrage gezamenlijke kosten, huishoudelijk reglement en dergelijke). Hoe het bestuur van de VVE is samengesteld en functioneert is vastgelegd in de splitsingsakte. Daarbij wordt meestal aangehaakt bij het 'modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie', waarvan u bij aankoop van het appartement een exemplaar ontvangt. De jaarlijkse vergadering van de VVE stelt onder meer de hoogte van de bijdrage aan gezamenlijke kosten vast. Deze gezamenlijke kosten worden aan de hand van de zogenaamde breukdelen van de appartementsrechten (genoemd in de splitsingsakte) omgeslagen naar de eigenaren. De gezamenlijke kosten bestaan uit onder andere:

- opstalverzekering voor het hele gebouw;
- aansprakelijkheidsverzekering voor de vereniging;
- kosten voor het schoonmaken van de algemene ruimte;
- onderhoud aan liften, algemene verlichting en dergelijke;
- energiekosten van de algemene ruimten;
- reservering groot onderhoud;
- reservering schilderwerk;
- administratie- en overige kosten.

### **De kleine lettertjes groot geschreven**

- Omdat bij het bouwen van een appartementengebouw nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt verkoper zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.
- Bedoelde eventuele wijzigingen doen echter geen afbreuk aan de waarde van het appartement of woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, evenals door de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen geven een impressie. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking en dergelijke kunnen afwijken.
- Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden. De inrichting van het openbare gebied gebeurt door derden.

- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

### **Opleveringsprocedure**

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u schriftelijk bericht over de definitieve datum van oplevering. Dit bericht ontvangt u circa 3 weken voor die datum. Tegelijkertijd zenden wij u de eindafrekening. Deze eindafrekening bestaat uit de laatste termijn en een opgave van de rente over de eventueel niet tijdig betaalde termijnen. Wanneer u de eindafrekening heeft betaald, wordt op de afgesproken datum uw appartement aan u opgeleverd en worden de sleutels overhandigd. Bij de oplevering bent u als koper samen met een vertegenwoordiger van Van Wijnen Harderwijk B.V. aanwezig.

De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, dat door eerder genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Op dit formulier worden ook de standen van de elektra-, en watermeter genoteerd, als deze reeds op uw naam in het appartement zijn aangebracht. Gebruikelijk is dat de vertegenwoordiger van Van Wijnen Harderwijk B.V. een sleutel in zijn bezit krijgt, zodat hij ervoor kan zorgen dat het merendeel van de eventuele gebreken reeds zijn verholpen voordat u het appartement definitief in gebruik neemt. De teruggave van de sleutel gebeurt ongeveer 1 week later. Vorenstaande houdt in, dat gebreken die na de oplevering en sleuteloverdracht naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering en/of sleuteloverdracht te constateren waren, niet meer door ons worden aanvaard. Dit geldt met name voor beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overig wand- en plafondafwerking. Tevens houdt deze regeling in dat er geen tweede oplevering plaatsvindt, maar een controle of de bij de oplevering geconstateerde gebreken zijn verholpen. Binnen een half jaar na oplevering van uw project komt Van Wijnen Harderwijk B.V., indien daar aanleiding voor is, nog één keer langs om eventuele onvolkomenheden aan uw appartement die onder de garantie vallen te herstellen. Het daarvoor bestemde klachtenformulier sturen wij u binnen enkele maanden na oplevering toe met het verzoek dit formulier binnen twee weken aan ons te retourneren. Alle gemelde punten van het hele project worden dan verzameld, waarna er een afspraak met u wordt gemaakt om het een en ander te verhelpen. Indien zich binnen de onderhoudsperiode van 3 maanden periode onverhoopt gebreken voordoen die zo urgent zijn dat verder uitstel redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk worden verholpen. Uiteraard behoudt u ook na deze garantieperiode op bepaalde onderdelen garantie. Bij kleine onvolkomenheden dient u met een belangrijk punt rekening houden, namelijk: een 'huis' wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen nooit worden voorkomen.

Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met eenvoudig behang. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes die doorgegeven worden aan deze vloeren. Speciale voorzieningen in / op de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

*Een project van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.*

'De Hilt is een ontwikkeling van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. en wordt gerealiseerd door Van Wijnen Harderwijk B.V. Van Wijnen heeft ruime ervaring op het gebied van ontwikkeling, realisatie en onderhoud van woningbouw, waarbij het kwaliteitsdenken centraal staat. Het constante streven naar kwaliteit is onder andere terug te zien in de zorgvuldige afwerking, de duurzame materialen en de persoonlijke begeleiding gedurende het bouwproces. Wij wensen de toekomstige bewoners van 'De Hilt' veel woongenot in hun nieuwe 'thuis' en nieuwe woonomgeving!