

Technische Omschrijving

18-03-2026



Silhouette

**Nieuwbouw 51 appartementen
Havenhart, Harderwijk**

Inhoud

1. Algemene informatie	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Verkoopdocumentatie en illustraties.....	5
1.3 Situatiekening, omgeving en erfdienstbaarheden	5
1.4 Maatvoering en positie installaties	6
1.5 Producten, materialen en kleurnuances	6
1.6 Besluit bouwwerken leefomgeving en voorschriften	6
1.7 BENG en energielabel.....	7
1.8 Koop- en aannemingsovereenkomsten	8
1.9 Woningborg.....	9
1.10 Koop- en aanneemsom	9
1.11 Appartementsrechten	10
1.12 Eigendomsoverdracht	11
1.13 Vereniging van Eigenaars (VvE)	12
1.14 Bouwplaatsbezoek	13
1.15 Kopersopties.....	14
1.16 Wijzigingen tijdens de bouw	14
1.17 Verzekeringen	14
1.18 Aansluitingen.....	14
1.19 Oplevering	15
1.20 Krimp en bouwvocht	16
2. Technische informatie.....	17
2.1 Peil	17
2.2 Grondwerk.....	17
2.3 Buitenriolering en drainage.....	17
2.4 Terreininrichting.....	17
2.5 Stallingsgarage.....	18
2.6 Fietsenstalling.....	18
2.7 Fundering	19
2.8 Vloeren	19
2.9 Gevels en wanden	19
2.10 Daken.....	21

2.11	Staalconstructies en metaalwerken	22
2.12	Kozijnen, ramen en deuren	22
2.13	Beglazing.....	24
2.14	Trappen, hekwerken en balkons	24
2.15	Vloer-, wand- en plafondafwerkingen	25
2.16	Tegelwerken en kunststeen	26
2.17	Afbouwtimmerwerk	26
2.18	Schilderwerk.....	26
2.19	Keukeninrichting	27
2.20	Hemelwaterafvoeren	27
2.21	Binnenriolering.....	27
2.22	Waterinstallatie.....	28
2.23	Gasleidingen	29
2.24	Brandbestrijdingsinstallatie.....	29
2.25	Verwarmingsinstallatie.....	29
2.26	Ventilatie	31
2.27	Elektrotechnische installaties.....	32
2.28	Telecommunicatievoorzieningen	33
2.29	Zonnepanelen.....	34
2.30	Sanitair.....	34
2.31	Liftinstallatie	35
Bijlage 1: Kleur- en materiaalstaat.....		36
Bijlage 2: Afwerkstaat		40

1. Algemene informatie

1.1 Inleiding

Dit is de Technische Omschrijving voor het project Silhouette, 51 appartementen en is onderdeel van het project Havenhart. Het project Havenhart te Harderwijk bestaat totaal uit 125 koopwoningen gelegen in de nieuwbouwwijk Waterfront (deelgebied 3).

Betrokken partijen

Ontwikkelaar	Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.
Realisatie / ondernemer	Goossen Te Pas B.V.
Architect	SVP Architectuur & Stedenbouw

In het algemene deel van deze Technische Omschrijving wordt het proces van koop tot en met oplevering toegelicht. In het technische deel van deze omschrijving wordt beschreven hoe de woningen worden uitgevoerd en wat u kunt verwachten bij oplevering. Deze omschrijving maakt naast de verkoopcontracttekeningen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Appartementen worden in deze Technische Omschrijving aangeduid als woningen.

Bij verschillen tussen de verkoopcontracttekeningen en de tekst in deze Technische Omschrijving prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

De Technische Omschrijving en verkoopcontracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven, constructeur, adviseurs en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

Ongeacht hetgeen overigens in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee

onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.2 Verkoopdocumentatie en illustraties

Deze Technische Omschrijving en de verkoopcontracttekeningen horen als bijlage bij de aannemingsovereenkomst, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

De verkoopinformatie en de artist impressions zijn informatief bedoeld en maken geen onderdeel uit van de contractstukken. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd bij de samenstelling van de verkoopinformatie kunnen aan de inhoud daarvan geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen en de kleuren die daarin zijn weergegeven dienen ter illustratie en inspiratie: om u een idee te geven van de uitstraling van het plan, de woningen, haar omgeving en de mogelijkheden voor de inrichting van uw woning. De reële situatie en bijvoorbeeld de kleuren van gevel, schilderwerk, dakbedekking, positie van zonnepanelen e.d. kunnen afwijken van de werkelijkheid.

1.3 Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van (openbare) gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen en liggen buiten de invloedssfeer van de aannemer. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk. Aan het gepresenteerde in de contractstukken kunnen geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

De aangegeven nummers op de situatie zijn zogenaamde bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

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

Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van uw koopovereenkomst of leveringsakte.

1.4 Maatvoering en positie installaties

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal uitgewerkt. Alle op de tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Daarom kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend. De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de PV-panelen, inblaas- en afzuigventielen, vloerverwarmingsverdelers, warmtepomp, boiler, stopcontacten en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn altijd afwijkingen mogelijk. Dit is mede afhankelijk van het type apparatuur dat zal worden geplaatst en zal door de installateur worden bepaald. De locaties hiervan op de verkooptekening zijn dus puur indicatief.

1.5 Producten, materialen en kleurnuances

Bij de in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekening omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering optreden. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd, in overleg met de architect, opdrachtgever en eventueel gemeente, deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (bijv. kunststof, keramiek, plaatstaal, etc.) met dezelfde eindkleur. Ook dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting. In een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) kunnen deze er duidelijk anders uitzien.

1.6 Besluit bouwwerken leefomgeving en voorschriften

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) welke op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is. Naast het Bbl zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Bbl geldende NEN-normen;
- De gemeentelijke bouwverordeningen;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht;

- Voorschriften diverse nutsbedrijven;
- Voorschriften brandweer;
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

In het kader van het Bbl worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen:

<i>Gewoonlijk bekend als</i>	<i>Benaming volgens Bbl</i>
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree / gang / overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Bergingen	Onbenoemde ruimte
Meterkast / technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Kasten	Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bbl 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 wettelijk toegestane berekeningsmethode. Dit houdt in dat in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) niet over het gehele vloeroppervlak 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 minder lichte gedeeltes aanwezig kunnen zijn. Als de krijtstreepmethode is toegepast is dit op de verkooptekeningen aangegeven.

1.7 BENG en energielabel

Om de CO₂-uitstoot van nieuwe gebouwen te verminderen, heeft de overheid eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2024 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen, kortweg BENG-eisen. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Middels BENG-indicatoren - voorheen de energie prestatie coëfficiënt (EPC) - wordt de energieprestatie van een gebouw weergegeven.

De BENG beoordeelt de energiestromen in uw woning. Dit wordt bepaald op basis van 3 indicatoren:

- BENG 1; Deze bepaalt de energiebehoefte van uw woning t.b.v. verwarming en koeling (in kWh/m²).

- BENG 2; Deze geeft aan hoeveel fossiele energie uw woning nodig heeft (in kWh/m²) om te voorzien in de energiebehoefte.
- BENG 3; Deze geeft aan hoeveel hernieuwbare energie (o.a. zonne-energie) uw woning gebruikt (minimaal 50% van de energiebehoefte moet duurzaam opgewekt worden).

Uw woning is voor wat betreft de energiebehoefte om te verwarmen, te koelen en te ventileren energieneutraal, dat wil zeggen BENG 2 = 0 volgens de NTA 8800 (de BENG rekenmethode volgens het Bbl). De energie die u daarnaast nog verbruikt ten behoeve van uw dagelijks gebruik zoals uw verlichting, het koken en andere huishoudelijke apparaten wordt hierin niet meegerekend.

Voorafgaand aan de oplevering van de woning vindt de definitieve labeling plaats en wordt het energielabel gekoppeld aan de woning. Na de oplevering van uw woning ontvangt u het definitieve Energielabel van uw woning.

De isolatie en installatie van de standaardwoningen is dusdanig dat de vereiste BENG-eisen worden gehaald. De gewenste combinatie van kopersopties wordt na definitieve keuze getoetst aan de BENG-eisen, het kan dus zijn dat gekozen opties of een combinatie daarvan in een later stadium wordt afgewezen indien er niet meer wordt voldaan aan de BENG-eisen.

1.8 Koop- en aannemingsovereenkomsten

Voor de koop van de woning gaat u twee overeenkomsten aan, een koopovereenkomst met de ontwikkelaar (de verkoper) en een aannemingsovereenkomst met de aannemer (de ondernemer). De aannemingsovereenkomst is opgesteld op basis van de modellen van Woningborg. Door het tegelijkertijd sluiten van beide overeenkomsten bent u als koper (verkrijger) er van verzekerd dat u enerzijds het appartementsrecht geleverd krijgt en anderzijds dat de gewenste woning gerealiseerd wordt. In de koopovereenkomst met de ontwikkelaar gaat de levering gepaard met de betaling van de koopsom van de grond inclusief het ontwerpplan van de nieuwbouw. De aanneemovereenkomst voorziet in de betaling van de termijnbedragen aan de aannemer, bestaande uit de aanneemsom inclusief de uitvoeringsvoorbereiding en de begeleiding tijdens de bouw. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoopcontracttekeningen maken deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt en krijgt u een uitnodiging te ondertekenen.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de grondkosten en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van

levering bij de notaris. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht verkoper (Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.) zich tot de levering van het appartementsrecht aan u. De ondernemer (Goossen Te Pas B.V.) verplicht zich door ondertekening van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van uw woning, e.e.a. conform de voorwaarden die zijn beschreven in beide overeenkomsten.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomsten hebben getekend, wordt er een exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van het appartementsrecht voor te bereiden. U als koper ontvangt ook de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomsten.

1.9 Woningborg

Voor het project is een bouwgarantieverzekering van toepassing van Woningborg. Hiermee verbindt de aannemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de eisen van Woningborg na te zullen komen. Het bouwplan wordt, voordat zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische kwaliteit beoordeeld. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen ondernemer en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van de Technische Omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk;
- een afbouwgarantie als de aannemer failliet zou gaan;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg NV, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst.

Meer informatie over zekerheden en garanties treft u aan in de brochure “Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw”, die u ontvangt als bijlage bij de aannemingsovereenkomst. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg NV. Dit certificaat heeft u nodig als u naar de notaris gaat.

1.10 Koop- en aanneemsom

Koopsom

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten;

- Inclusief rente over de grondkosten;
- Inclusief ontwerpkosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief verkoopkosten;
- Inclusief gemeentelijke leges;
- Inclusief kosten voor de omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- Inclusief kosten van Woningborg;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de kosten vanaf de valutadatum tot de dag van transport bij de notaris;
- Entree- en abonnementskosten van telefoon, internet en CAI;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekofferte;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Aanneemsom

De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:

- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief uitwerkingskosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief standaard sanitair en tegelwerk;
- Inclusief btw (momenteel 21%);
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de glasvezel.

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- Rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Kosten van kopers meer- en minderwerk;
- De keuken;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

1.11 Appartementenrechten

Appartementengebouwen moeten wettelijk met een akte van splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementenrechten. De notaris maakt hiertoe een splitsingsakte met splitsingstekening op, waarbij tevens een reglement van splitsing is opgenomen. Elk appartementenrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld. In de splitsingsakte is onder meer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementenrecht verkrijgt daarnaast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement

(het privégedeelte) en een parkeerplaats. Het gemeenschappelijk eigendom bestaat onder andere uit het casco, de gevel, de entreehal, de lift, het trappenhuis, het dak, de stallingsgarage en de fietsenberging.

De splitsingsakte wordt met bijbehorende splitsingstekeningen in het openbare register ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

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

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van de eigenaars komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbedragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

1.12 Eigendomsoverdracht

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw appartementsrecht plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan de volgende posten vermeld:

- Grondkosten;
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;

- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- De akte van levering en vestiging;
- De hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaatsgevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomsten staan.

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

1.13 Vereniging van Eigenaars (VvE)

Door de koop van een appartement wordt u eigenaar van een appartementsrecht. Ook wordt u (mede-) eigenaar van de grond behorende bij het gebouw en de algemene ruimten in het gebouw. Op de splitsingstekening is weergegeven waar u (mede)eigenaar van wordt.

Als eigenaar van een appartementsrecht bent u met de andere appartements-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars.

De exploitatie van het hele gebouw brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaars van de appartementsrechten middels een verdeelsleutel omgeslagen zoals in de akte staat aangegeven.

In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging ledenvergaderingen hebben, de zogeheten 'vergadering van eigenaars'. De wet schrijft voor dat deze ten minste een maal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en voorschotbijdrage per appartementsrecht vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement.

Eenmaal per jaar komen alle leden/eigenaars in vergadering bijeen en (her)benoemen vanuit hun midden een bestuur (bestuursleden); dat bestuur kiest uit hun midden een voorzitter,

secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting van het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee met de besluitvorming over deze zaken.

Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE periodiek wordt betaald. Bij de eerste vergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de oplevering van de appartementen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog de bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de VvE vindt plaats op het moment dat de splitsingsakte op het notariskantoor wordt ondertekend. De verkoper zal een deskundige VvE beheerder aanwijzen die, op kosten van de verkoper, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

Tot de gezamenlijke kosten worden gerekend:

- kosten die gemaakt worden in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
- herstelwerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaars;
- kosten die verband houden met de externe beheerder en de uitvoering van haar taken;
- de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaars daarin niet individueel worden aangeslagen;
- het schoonhouden, de verlichting en/of de verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en het energiegebruik van de gemeenschappelijke installaties;
- alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaars of door gezamenlijk eigenaars als zodanig verschuldigd.

1.14 Bouwplaatsbezoek

Het is goed voor te stellen dat u enorm nieuwsgierig bent naar de voortgang van de bouw. Het is echter voor uw eigen veiligheid niet toegestaan de bouwplaats zonder toestemming te betreden. De bouwplaats wordt afgesloten met een hek, zodat ook onbevoegden geen toegang hebben tot het bouwterrein om ongelukken en diefstal te voorkomen. Als u tussentijds vragen heeft over de bouwwerkzaamheden van uw woning, staan de kopersbegeleiders u graag te woord. Goossen Te Pas organiseert op verschillende momenten in de bouwfase kijkdagen, zodat u de vorderingen van de bouw kunt bezichtigen.

1.15 Kopersopties

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen kopersopties kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze kopersopties.

Levering, plaatsing en aansluiting van sanitair en diverse andere delen van de woning kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de procedure meer- en minderwerk.

1.16 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Goossen Te Pas en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. De ontwikkelaar/aannemer is gerechtigd tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan (op tekeningen en Technische Omschrijving) aan te brengen, ter voldoening aan de overheidseisen, voorschriften, constructieve en/of technisch oogpunt, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw contractstukken wordt u hierover geïnformeerd middels een Nota van Wijzigingen, opgesteld door Goossen Te Pas.

1.17 Verzekeringen

Alle woningen en de gemeenschappelijke ruimten zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de aannemer. Bij de oplevering van uw woning gaat het risico over op de nieuwe eigenaar(s). Het is dus zaak dat zowel u als de Vereniging van Eigenaars tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaan. De Vereniging van Eigenaars zal zorgdragen voor de opstal/glasverzekering voor het gebouw en een inboedelverzekering voor de gemeenschappelijke ruimten. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering van uw eigen woning.

1.18 Aansluitingen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnet en het warmtenet van Warmte Netwerk Harderwijk. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik tot aan de oplevering van uw woning zijn voor rekening van Goossen Te Pas. Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra. Hiervoor heeft u een EAN-code (aansluiting identificatie code) nodig. Deze code is via www.eancodeboek.nl te verkrijgen. De levering van drinkwater wordt voor de oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich wel tijdig aan te melden bij het betreffende waterbedrijf.

1.19 Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. Goossen Te Pas geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk opgeleverd moet worden. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve opleverdatum. Bij de verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van opleveren ruim wordt gesteld. Ook in het geval van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u de grootst mogelijke voorzichtigheid aan. Wacht u daarom eerst op de opleveringsbrief die u uiterlijk 2 weken voor de oplevering van Goossen Te Pas ontvangt, voordat u definitieve maatregelen treft. Alle andere genoemde data zijn prognoses die kunnen wijzigen.

Tegelijk met de uitnodiging voor de oplevering, versturen wij u de laatste facturen, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan Goossen Te Pas hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Wanneer u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Goossen Te Pas heeft voldaan, dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe woning.

Vooropname

Voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Goossen Te Pas voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken. De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om u bij te laten staan door bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging

Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering ontvangt u informatie met betrekking tot het onderhoud van de woning. Daarin staat onder meer:

- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- onderhoudsadviezen voor diverse materialen, installaties en/of onderdelen;
- revisietekening gemeenschappelijke riolering inclusief ontstoppingsmogelijkheden riolering.

1.20 Krimp en bouwvocht

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt. U kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade en dit is dus geen aanleiding voor het vasthouden van de bankgarantie.

De verwarmingsinstallatie wordt voor de oplevering getest door middel van “proefstoken”. Het door uw vloerleverancier voorgeschreven opstookprotocol wordt vóór de oplevering niet doorlopen. Dit dient u zelf na de oplevering in samenspraak met uw vloerleverancier te doorlopen. De dekvloer zal voor het leggen van de afwerkvloer gecontroleerd moeten worden op vlakheid en vochtgehalte, dit in overleg met uw vloerenleverancier.

2. Technische informatie

2.1 Peil

Het peil -P- van de woningen is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes en dieptes worden gemeten. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de cementdekvloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente, deze maat is uiteindelijk bindend.

Volgens het Bbl mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering wordt circa 3,5 cm aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm wordt geadviseerd een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep.

2.2 Grondwerk

Tot het grondwerk behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeven van het realiseren van de funderingen, kelder, liftput en leidingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk herverdeeld over het terrein.

Goossen Te Pas zal geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele zetting of inklinking in het grondwerk welke na oplevering van de woning kunnen gaan optreden als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling. Deze zettingen kunnen het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en eventuele tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden kunt u naar eigen inzicht en voor eigen rekening na oplevering van de woning laten uitvoeren.

2.3 Buitenriolering en drainage

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt gescheiden. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten. Ook de grondleidingen voor de hemelwaterafvoer zijn van kunststof. Het hemelwater wordt afgevoerd volgens de voorschriften van de gemeente.

2.4 Terreininrichting

Het terrein rondom het project is openbaar gebied en wordt door de gemeente ingericht. De eventuele weergave van het openbaar gebied op tekeningen is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De inrichting van het terras aan de zuidzijde met plantenbakken, groen/beplanting en zitelementen valt buiten de opdracht van Goossen Te Pas en wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt. De inrichting van het terrein aan de noordzijde, met groen/beplanting, zitelementen, hellingbaan en trap valt buiten de opdracht van Goossen Te Pas en wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt. De hellingbaan naar de stallingsgarage, de plantenbakken en banken met betonnen elementen aan de zuidzijde van het gebouw worden eveneens uitgevoerd door de ontwikkelaar en vallen buiten de opdracht van Goossen Te Pas.

Aan de zuidzijde van het gebouw komen twee betonnen trappen richting de entree. De entreezone en het collectieve terras liggen op een hoogte van ca. 1650mm boven het maaiveld en worden betegeld met grijze betontegels, formaat 500x500mm. Op het kelderdek komen eveneens grijze betontegels, formaat 500x500mm.

2.5 Stallingsgarage

De half verdiepte stallingsgarage wordt uitgevoerd met een in het werk gestorte betonnen vloer en betonnen wanden. In de half verdiepte stallingsgarage komen verschillende betonnen kolommen. De toegang van de stallingsgarage wordt uitgevoerd met een hellingbaan (niet in opdracht Goossen Te Pas, maar uitgevoerd door de ontwikkelaar) en een rolhekwerk en loopdeur, uitgevoerd in staal. De stallingsgarage wordt geventileerd middels stalen schoepenroosters. Op de vloer wordt met coating de belijning van de parkeer- en scootervakken aangegeven.

In de stallingsgarage bevinden zich ook de privé bergingen van appartementen type S3 en SP en bergkasten voor de appartementen type S6. Daarnaast bevinden zich hier verschillende technische installaties, benodigd voor het gebouw.

2.6 Fietsenstalling

Op de begane grond bevindt zich een inpandige fietsenstalling. Op de vloer komt een gevlinderde betonvloer. Met coating worden de parkeerzones voor de fietsen aangegeven. In de fietsenstalling worden fietsenrekken (dubbellaags) geplaatst. Verder worden de wanden en vloeren niet afgewerkt. De bovenste 0,5 meter van de wanden wordt voorzien van een akoestische plaat.

De fietsenstallingen zijn niet geschikt voor het opstellen van een motorvoertuig. In de stallingsgarage zijn opstelplaatsen voor zes scooters aanwezig.

Naast de fietsenstalling is aan beide zijden in de entreeruimten een berging voor scootmobielen.

2.7 Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit betonnen funderingspalen met betonnen poeren, waarop de betonnen keldervloer wordt gestort. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

2.8 Vloeren

Zowel de begane grondvloer als de verdiepingsvloeren worden gemaakt van prefab betonnen breedplaatvloeren. De begane grondvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatie (Rc-waarde 3,7 m²K/W). De eerste verdiepingsvloer t.p.v. de fietsenstalling en de entreezones is eveneens aan de onderzijde voorzien van isolatie (Rc-waarde 3,7 m²K/W). Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht.

2.9 Gevels en wanden

De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in verschillende materialen. Op de gevelaanzichten is aangegeven welke gevelstijl waar wordt toegepast.

Gevelstijl 1 (metselwerk)

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met een duurzame ecobrick baksteen, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd als een terugliggende voeg in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Het gevelmetselwerk wordt in basis liggend aangebracht en onder de dakrand ook in staand verband zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Ter plaatse van de begane grond en de kelderrand wordt het metselwerk uitgevoerd met een hergebruikte baksteen in waalformaat, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd als een terugliggende voeg in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Het gevelmetselwerk wordt liggend aangebracht. Door het gebruik van hergebruikte stenen kunnen er oneffenheden en kleurverschillen in het metselwerk voorkomen.

De horizontale gevelbanden ter hoogte van de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab beton, kleur naturel volgens de kleur- en materiaalstaat.

In het metselwerk worden nestkasten geïntegreerd op nader te bepalen posities in overleg met de gemeente.

Gevelstijl 2 (Silo terracotta)

De buitengevel aan de buitenzijde van de balkons aan de zuidwest- en deels de zuidoostzijde wordt uitgevoerd met gevel-PV-panelen in kleur, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De binnenafwerking van de gevels rondom de balkons wordt aan de balkonzijde uitgevoerd

met een vlakke, in het zicht geschroefde vezelcementbeplating, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De gevelafwerking tussen de woning en het balkon wordt aan de balkonzijde uitgevoerd met geribbelde vezelcementbeplating, in het zicht geschroefd aangebracht, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Aan de overige gevels komt staalplaat met een zaagtandprofiel in kleur binnen vlakke stalen kaders, kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.

Gevelstijl 3 (Silo blauwgrijs)

De buitengevel aan de buitenzijde van de balkons aan de zuidwest- en deels de zuidoostzijde wordt uitgevoerd met gevel-PV-panelen in kleur, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De binnenafwerking van de gevels rondom de balkons wordt aan de balkonzijde uitgevoerd met een vlakke, in het zicht geschroefde vezelcementbeplating, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De gevelafwerking tussen de woning en het balkon wordt aan de balkonzijde uitgevoerd met geribbelde vezelcementbeplating, in het zicht geschroefd aangebracht, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Aan de overige gevels tot de 7^e verdieping komt staalplaat met een zaagtandprofiel in kleur binnen vlakke stalen kaders, kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.

De kopgevels op de 7^e verdieping worden uitgevoerd met staalplaat met een fels-look-profiel. De noordoostgevel op de 7^e verdieping en de terugliggende gevel t.p.v. het balkon wordt uitgevoerd met geribbelde vezelcementbeplating, in het zicht geschroefd aangebracht, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Tevens worden de gevelafwerkingen aan de zuid-west- en noord-oostgevel binnen een vlak stalen kader aangebracht, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Monsterstenen

De monsterstenen geven een indicatie van het uiteindelijke resultaat. Gemeld dient te worden dat het eindresultaat kan afwijken van wat is weergegeven doordat er kleurverschillen kunnen optreden in de verschillende productiestadia van de bakstenen. Aan de monsterstenen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Open stootvoegen

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van afvoer van eventueel vocht in de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie.

Isolatie

De buitengevel van de woning heeft een isolatie ten behoeve van een Rc-waarde van 4,7 m²K/W. De isolatie is bevestigd tegen het binnenspouwblad en tussen het metselwerk of staalplaten of vezelcementplaten en de isolatie bevindt zich een geventileerde spouw.

Binnenwanden

De binnenspouwbladen, woningscheidende wanden en overige dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Afmetingen/diktes van dragende wanden zijn volgens opgave van de constructeur en volgens de geldende geluidsvoorschriften.

Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en –puien worden geïsoleerde kantplanken aangebracht.

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton.

De liftschachten worden opgebouwd in kalkzandsteen in een dikte welke zowel aan de constructieve als de geluidstechnische eisen voldoet.

Dilataties

Om vormveranderingen door zettingsverschillen in de gevel op te kunnen vangen, zullen er, op aangeven van de steenleverancier, dilataties in het buitengevelmetselwerk worden opgenomen. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt of voorzien van compressieband.

In de dragende binnenwanden worden mogelijke dilatatievoegen toegepast welke niet afgewerkt worden met een zogenaamd stucstopprofiel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Waterslagen

De waterslagen onder de kozijnen worden uitgevoerd in aluminium en gecoat in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Daktrim

De dakranden van het gebouw worden afgedekt met een aluminium daktrim, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de metselwerk rand van het parkeerdek komt een afdekker van beton.

Luifels

Aan de voorzijde van het gebouw, bij het collectieve terras, komt een luifel met een boei van prefab beton. Aan de achterzijde van het gebouw, ter plaatse van de ingang van de fietsenstalling, komt een luifel gemaakt van een houten balklaag op consoles, afgewerkt met een boei van metalen zetwerk.

2.10 Daken

Het platte dak van de appartementengebouwen wordt als volgt opgebouwd:

- Betonnen vloer;
- Dakisolatie t.b.v. een Rc groter of gelijk aan 6,3 m² K/W;
- Bitumineuze dakbedekking 2-laags.

De schuine daken van de appartementengebouwen worden als volgt opgebouwd:

- Verlaagd plafond (gipsplaat op regels);
- Prefab sporenkap of dakelementen met isolatie t.b.v. een Rc groter of gelijk aan 6,3 m² K/W;
- Bitumineuze dakbedekking 2-laags.

Dakdoorvoeren

Ten behoeve van beluchting van de riolering worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. De positie wordt in het installatietechnisch ontwerp door de installateur definitief bepaald. Voor de aan- en afvoer van het WTW systeem worden er ventilatiekanalen op het dak geplaatst.

2.11 Staalconstructies en metaalwerken

Stalen liggers, kolommen, balken en/of spanten worden conform berekening en opgave van de constructeur aangebracht. Deze worden al dan niet in het zicht uitgevoerd en zijn niet op tekening weergegeven.

Voor het opvangen van het buitenmetselwerk boven de gevelopeningen kunnen stalen lateien of geveldraggers worden toegepast. Bij sparings in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen lateien onder de vloeren toegepast worden. Voor al het bovenstaande geldt dat het aantal, de positie en de afmetingen bepaald worden volgens opgave van de constructeur.

2.12 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de gebouwen worden uitgevoerd in kunststof, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren krijgen een andere kleur (wit) als aan de buitenzijde. De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkoopcontracttekeningen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke beglazings- en tochtweringsprofielen. In een deel van de kozijnen is zomernachtventilatie opgenomen, dit is op de gevelaanzichten van de verkooptekeningen aangegeven met ZV. Dit is een duurzame, passieve koelmethode waarbij de woning in de zomer 's nachts via deze kozijnen gekoeld wordt met koele buitenlucht. Kozijnen met nachtventilatie worden voorzien van een hor.

De noordoostgevel wordt uitgevoerd als dove gevel. In deze dove gevel worden akoestische ventilatieroosters geplaatst met daarachter een te openen dicht deel om te ventileren.

Naast en tussen een deel van de kozijnen worden blinde panelen geplaatst, uitgevoerd met vlakke vezelcementplaat, in het zicht geschroefd aangebracht. Op de gevelaanzichten is aangegeven waar deze blinde panelen worden toegepast.

Postkasten

Bij beide hoofdentreedeeuren worden de benodigde aantallen postkasten geplaatst, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Dit zijn plaatstalen postkasten in een kleur die past bij de gevels. Bij de hoofdentreedeeuren bevindt zich ook het bellentableau voor de videofoon installatie.

Aanduidingsborden

Het appartementengebouw wordt voorzien van de benodigde huisnummerbordjes en verdiepingsnummers.

Binnenkozijnen en -deuren

De toegangsdeuren naar de woningen en de deuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd in houten binnenkozijnen en deuren. De deuren worden waar nodig brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd. De entreedeeuren van de woningen worden voorzien van een deurspion.

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspinning en een smalle bovendorpel met bovenlichten. De bovenlichten worden gevuld met blank glas en bij de meterkast en trapkast met een paneel. Bij de appartementen type S3, S6 en SP worden kozijnen zonder bovenlicht toegepast. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren. De deur van de meterkast wordt voorzien van een tweetal ventilatieroosters.

Met een deurentool kunt u tijdens het keuzetraject de binnendeuren in uw woning wijzigen en stelt u uw deuren samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast. Hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de eisen van het Bbl. De buitendeuren van de woning krijgen gelijksluitende cilindersloten.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Het aluminium deurbeslag wordt uitgevoerd in de basisuitvoering met langschild en kruk. In de online deurentool kunt u de deurkrukken en rozetten naar eigen smaak kiezen.

2.13 Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren worden uitgevoerd met isolerende triple beglazing, conform de eisen van het Bbl. Waar nodig wordt de beglazing uitgevoerd met letselwerend, doorvalveilig of geluidwerend glas. Daar waar benodigd volgens de BENG berekening wordt zonwerende beglazing toegepast. Er wordt enkele beglazing toegepast in de bovenlichten van de binnenkozijnen in de woningen.

2.14 Trappen, hekwerken en balkons

Naar de beide entrees komt een betonnen trap. In het gebouw komen twee trappenhuisen met prefab betonnen trappen. De treden worden voorzien van anti-slip motief. Langs de muur komt aan één zijde een gepoedercoate stalen leuning.

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton in een grijs naturel kleur, met een anti-slip profiel. De terrassen op de begane grond en de balkons van type S4 op de eerste verdieping, grenzend aan de grote luifel, worden voorzien van grijze betontegels 500x500mm.

De hekwerken op de balkons verschillen per gevelstijl:

Gevelstijl 1:

Aan de voorzijde van de balkons komt een balustrade met stalen lamellen, gepoedercoat, in kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De zijkant van de balkons wordt afgewerkt met een geprofileerde staalplaat met zaagtandprofiel, vastgeschroefd in het zicht op stalen balusters, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Gevelstijl 2:

De voorzijde van de balkons van de 2^e t/m de 5^e verdieping wordt uitgevoerd met staalplaat, gezet en geperforeerd, vastgeschroefd in het zicht op stalen balusters. De zijkant van deze balkons wordt afgewerkt met staalplaat, gezet en niet-geperforeerd, vastgeschroefd in het zicht op stalen balusters.

De balkons op de 6^e t/m de 8^e verdieping worden uitgevoerd met balustraden met stalen balusters en voorzien van glaspanelen.

Gevelstijl 3:

De voorzijde van de balkons van de 2^e t/m de 6^e verdieping wordt uitgevoerd met staalplaat, gezet en geperforeerd, vastgeschroefd in het zicht op stalen balusters. De zijkant van deze balkons wordt afgewerkt met staalplaat, gezet en niet-geperforeerd, vastgeschroefd in het zicht op stalen balusters.

De balkons op de 7^e verdieping worden uitgevoerd met balustraden met stalen balusters en voorzien van glaspanelen.

2.15 Vloer-, wand- en plafondafwerkingen

Appartementen

Alle betonnen vloeren in de woningen (m.u.v. de badkamer) worden voorzien van een dekvloer van circa 7 cm dik met vlakheidsklasse 4, aangebracht op een isolatielaag van circa 2 cm dik. De vloer van de meterkast wordt niet voorzien van een dekvloer. De dekvloer in de badkamer kan mogelijk wat dikker zijn i.v.m. leidingwerk. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen, waaronder vloerverwarming. Let op: dus niet spijkeren en boren in de vloeren.

De wanden in de woning, worden, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en techniekruimte/berging, behangklaar afgewerkt, vlakheidsklasse groep 3. Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. De uitgangspunten voor behangklare wanden zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden.
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn.

Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Hierbij blijven de V-naden in het zicht. Het plafond in de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden behangklaar afgewerkt.

Algemene ruimten

In de algemene ruimten komt een dekvloer van 8-9 cm dik, m.u.v. de entree en fietsenstalling. Bij de hoofdentreedeeuren wordt een droogloopmat aangebracht. De vloeren van de verkeersruimtes en de gemeenschappelijke trappenhuizen op de begane grond en in de kelder worden voorzien van vloertegels formaat 60x60cm, in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat, met een tegelplint van dezelfde tegels. Op de verdiepingen worden de verkeersruimtes afgewerkt met een pvc vloer. De wanden in de algemene ruimten worden voorzien van scanbehang met grove structuur en sauswerk. De bovenste 0,5 meter van de wanden in de entree worden voorzien van akoestische plaat en mee geschilderd in kleur. De plafonds worden voorzien van een plafondafwerking met akoestisch spuitwerk. De plafonds op de begane grond worden voorzien van een verlaagd systeemplafond.

In de fietsenstalling en stallingsgarage wordt de bovenste 0,5 meter van de wanden voorzien van akoestische plaat. De overige wanden blijven onafgewerkt. De plafonds van de fietsenstallingen, scootmobielruimten en deels parkeergarage worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten in de kleur naturel. Het plafond en de wanden van de

bergingen inclusief de gangen en de techniekruimten in de kelder blijven onafgewerkt. De plafonds in de werkkasten worden niet nader afgewerkt.

2.16 Tegelwerken en kunststeen

Tegelwerk

De wanden en vloeren in badkamer en toilet worden voorzien van tegelwerk. Wandtegels worden standaard liggend aangebracht in het formaat 30x60cm, in de kleur wit mat of wit glans. In het toilet komt het wandtegelwerk tot ca. 1,20m hoogte, in de badkamer tot aan het plafond. De vloertegels worden uitgevoerd in het formaat 60x60cm, in een kleur uit het keuzepakket. In de douchehoek worden de vloertegels uitgevoerd in het formaat 15x15cm. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De vloer in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen binnendorpel in de kleur antraciet aangebracht. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht. De inbouwreservoirs van de toiletten worden betegeld met wandtegels.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom. Eventuele meer- of mindere kosten volgend uit uw keuze zullen met u worden verrekend. U dient uw keuze te maken vóór de zogenoemde sluitingsdatum.

Vensterbanken

Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden, aan de binnenzijde, composiet vensterbanken in de kleur wit aangebracht. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

2.17 Afbouwtimmerwerk

De achterwand in de meterkast wordt uitgevoerd met een houten plaat. Alle kleine aftimmeringen die niet op tekening staan, worden ter plaatse uitgevoerd op een manier die het betreffende werk vereist. De kanalen in de technische ruimte of berging worden niet afgetimmerd.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

2.18 Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) wordt afgewerkt met een schildersysteem conform de kleur- en materiaalstaat. De fabrieksmatig afgelakte binnendeuren en stalen kozijnen worden niet nader afgewerkt.

2.19 Keukeninrichting

Uw woning wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Bij de projectshowroom kunt u een keuken naar eigen wens samenstellen, binnen de technische mogelijkheden. Het plaatsen van de keuken vindt na de oplevering van de woning plaats en valt buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen tijdens de afbouw van de woning wordt gereduceerd. Uiteraard valt de keuken wel onder de garantie van de betreffende keukenleverancier.

Standaard dient de keuken te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap, er wordt geen uitblaaspunt in de gevel gemaakt. Dit is ook niet optioneel mogelijk. Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem. Er wordt dringend afgeraden om afzuigkappen zonder motor aan te sluiten, omdat dat het systeem onnodig vervuult.

Conform de 0-tekening zijn de volgende aansluitpunten in de basisopstelling van uw keuken opgenomen:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. eventuele verlichting;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser, op aparte groep;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-oven, op aparte groep;
- 1 aansluiting t.b.v. elektrisch koken (perilex), 2 x 230V;
- 1 of 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijke apparatuur.

2.20 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof en lopen intern via de schachten. De afvoeren van de balkons lopen buitenlangs via de gevel en staan op de tekeningen indicatief aangegeven. Het hemelwater wordt afgevoerd volgens de voorschriften van de gemeente. De posities van de hemelwaterafvoeren worden in het installatietechnisch ontwerp door de installateur definitief bepaald.

Vanaf de platte daken zullen de nodige nood-overstorten worden aangebracht. De positie en de afmeting van de nood-overstorten worden door de constructeur bepaald.

2.21 Binnenriolering

De binnen rioleringen zijn van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- De gootsteenaansluiting in de keuken (afgedopt, tevens voor vaatwasser);
- Het closet in het toilet;
- De fontein in het toilet;
- De wastafel in de badkamer;
- De douchehoek in de badkamer;
- Het closet in de badkamer (type S3, S4, S5, S6 en SP);
- De opstelplaats van de wasmachine;
- De water-water warmtepomp;
- De ventilatie unit;
- Overige benodigde aansluitpunten.

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken, de opstelplaats van de wasmachine, de warmtepomp en de ventilatie unit. Hier zijn de leidingen in het zicht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Bij de oplevering wordt aan de VvE een revisietekening verstrekt met daarop de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het rioleringsysteem. De exacte uitvoering, positionering en ontwerp van het rioleringsstelsel/-systeem wordt nader uitgewerkt.

De binnenriolering is geheel gescheiden van het hemelwatersysteem.

2.22 Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. Om voldoende waterdruk te garanderen wordt in de kelder een drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) geplaatst. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (eindigend met hoekstopkranen);
- De douchemengkraan in de badkamer;
- De wastafelmengkraan in de badkamer.

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De spoelbak van het toilet(ten);
- De fonteinkraan in het toilet;
- De opstelplaats van de wasmachine;
- De water-water warmtepomp.

In de keuken worden de waterleidingen en de afgedopte afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats aangelegd. Deze standaard plaats is aangegeven op de 0-tekening van de keuken.

2.23 Gasleidingen

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet.

2.24 Brandbestrijdingsinstallatie

In verband met de brandveiligheid worden er conform verkoopcontracttekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De rookmelders worden aangebracht conform NEN 2555 en volgens het Bbl.

2.25 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt standaard voorzien van een individuele water-water warmtepompinstallatie voor het verwarmen van de ruimten middels vloerverwarming. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater en is standaard uitgerust met een boiler van 165 liter. De appartementen type SP zijn voorzien van een boiler met een inhoud van 200 liter. In deze woningen betreft dit een separate boiler die naast de warmtepomp wordt geplaatst.

De complete installatie wordt opgesteld in de technische ruimte/berging van de woning. Het warmtepompsysteem is aangesloten op het warmtenet van de gemeente Harderwijk en is uitgerust met het Eplucon-systeem. Dit is een slim energiesysteem dat anticipeert op dynamische energieprijzen en/of weersvoorspellingen, waardoor het energieverbruik efficiënter kan worden gestuurd.

Om optimaal gebruik te kunnen maken van deze functionaliteit is het aan te bevelen dat er een dynamisch energiecontract wordt afgesloten. Daarnaast is het van belang dat de installatie na oplevering wordt verbonden met het internet en correct wordt geconfigureerd, zodat het systeem optimaal kan functioneren en maximaal rendement kan behalen.

De warmte wordt via het leidingstelsel van het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in de woning. In de techniekruimte wordt in principe geen vloerverwarming aangebracht, wel lopen hier de leidingen vanaf de verdeler naar de diverse groepen. De vloerverwarmingsleidingen lopen niet onder de opstelplaats van de keuken door en niet in de douchehoek. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen en worden in de dekvloer opgenomen. De verdeler(s) van de vloerverwarming wordt geplaatst conform tekening.

De temperatuurregeling van een warmtepompinstallatie wijkt af van de temperatuurregeling van een CV-installatie. Een warmtepompinstallatie in combinatie met vloerverwarming is een zogenaamd traag lage temperatuur verwarmingssysteem. Dit houdt in dat het geruime tijd duurt voordat een temperatuur verhoging of –verlaging wordt ervaren. Het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt dringend afgeraden.

De hoofdbediening van de vloerverwarming wordt geregeld door middel van de ruimtethermostaat in de woonkamer/keuken. De slaapkamers zijn voorzien van een ruimtetemperatuur naregeling om naar behoefte de ruimtetemperatuur te kunnen bijregelen. De posities staan aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

De badkamer wordt naast de vloerverwarming uitgerust met een elektrische handdoekradiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier*:

- In het algemeen geldt: Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming;
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer;
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel;
- Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt;
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde;
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 centimeter toepassen in verband met het “werken” van het hout.
- U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.

**De installateur geeft garantie op de vloerverwarming, en de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier geeft garantie op de gemonteerde vloer. Hiervoor is het belangrijk om voor het kopen van een vloer de voorwaarden, waaronder de garanties worden afgegeven, op elkaar af te stemmen. De tegel,- laminaat of parketvloer leverancier kan bijvoorbeeld een maximale aanvoertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en opstookprotocol van de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier / fabrikant op.*

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, met gesloten ramen en deuren, met de juiste vloerafwerking en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij niet van toepassing) worden de navolgende temperaturen gehaald:

- entree / hal 18°C
- woonkamer / keuken / eetkamer 22°C
- slaapkamers 20°C
- badkamer 22°C
- toilet 18°C
- technische ruimte 15°C
- inpandige berging 15°C

De trappenhuisen worden niet verwarmd.

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 Goossen Te Pas. Het opstookprotocol is bij oplevering nog niet doorlopen. Dit houdt in dat de woning bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor de woning is opgewarmd.

De warmtepompinstallatie heeft tevens de mogelijkheid om te kunnen koelen. De koeling wordt door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd. De koeling is geen geklimatiseerd systeem, zoals bijvoorbeeld een airco, maar kan tot maximaal 2-3 graden van de buitentemperatuur terug koelen.

2.26 Ventilatie

Uw woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt aan- en afgevoerd. De inblaaspunten bevinden zich in de woonkamer en de slaapkamers. De afzuigpunten bevinden zich in de woonkamer/keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine.

In de woonkamer/keuken en de hoofdslaapkamer wordt de CO₂-sensor van het systeem geplaatst. De posities staan aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO₂-sensor in de woonkamer/keuken kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren en de leidingschacht weggewerkt. De plaats van de inblaas- en afzuigpunten wordt door de installateur bepaald en is afhankelijk van de indeling van de vloerplaten. Ze zijn op de verkoopcontracttekening indicatief weergegeven, afhankelijk van de uitwerking van de installaties kan deze positie nog wijzigen. De inblaas- en afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte roosters in de deur.

Op de daken worden dakdoorvoeren en kanalen geplaatst ten behoeve van aan- en afvoer van de ventilatielucht.

2.27 Elektrotechnische installaties

Appartementen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkoopcontracttekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast voor 10 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

3 groepen verlichting en algemene wandcontactdozen

1 groep wasmachine

1 groep wasdroger

1 groep combi-oven

1 groep elektrisch koken

1 groep vaatwasser

1 groep PV-panelen

1 groep warmtepomp

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3*25 Ampere aansluiting. Bij bovenstaande groepen is er in de groepenverdeelkast nog plaats voor 2 extra groepen met elk een maximaal vermogen van 3.600 Watt.

Eventueel kan er worden gekozen voor verzwaring van de groepenverdeelkast naar bijvoorbeeld 3* 35 Ampere. Dit kan noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld door uitbreiding van keukenapparatuur er meer groepen benodigd zijn dan de resterende twee groepen in de huidige aardlekschakelaars (max. 12 groepen). Verzwaring van de groepenverdeelkast dient u zelf aan te vragen en gaat gepaard met een verhoging van het maandelijks vastrecht bedrag dat u betaalt aan uw energieleverancier. Tevens is het verkrijgen van een verzwaring afhankelijk van de beschikbare capaciteit op het stroomnet. Informeer bij de netbeheerder voor de mogelijkheden.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt. In de meterkast, berging en de technische ruimten kan opbouw materiaal worden toegepast en kunnen de leidingen in het zicht komen. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en aansluitingen voor UTP worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;

- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als op verkoopcontracttekening aangegeven worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 110 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de basis keukeninstallatie ontvangt u als koper een zogenoemde 0-tekening;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten zowel binnen als buiten worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht, in de badkamer op circa 180cm boven de vloer.

Vanuit de meterkast in ieder appartement type wordt een loze leiding naar de privé parkeerplaats getrokken t.b.v. een optionele of later aan te leggen laadpaal.

Goossen Te Pas vraagt bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aan zodat bij oplevering van uw woning water en elektriciteit beschikbaar is. Wel dient u ten tijde van de oplevering zelf zorg te dragen voor het afsluiten van een energieleveringscontact bij een energieleverancier naar keuze.

Algemene ruimten

Bij de gemeenschappelijke entreeuren worden verlichtingsarmaturen aangebracht. In de algemene ruimtes komen verlichtingsarmaturen die continu gedimd branden. Door middel van een bewegingsmelder gaan deze voluit branden. Ook worden er in de algemene ruimtes wandcontactdozen aangebracht t.b.v. schoonmaak. In de entreehal worden de benodigde installaties geplaatst t.b.v. de CVZ-kast en de flatkasten.

2.28 Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer en in de hoofdslaapkamer wordt een afgemonteerde UTP-aansluiting aangebracht.

Bij oplevering zal er een glasvezelkabel tot in de meterkast zijn ingevoerd. De aansluiting zelf is standaard niet aanwezig en kunnen wij ook niet voor u aanvragen. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende provider. Aansluitkosten voor telefoon, internet en CAI zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

In de appartementen wordt een videofooninstallatie aangebracht. Meldt zich een bezoeker bij de hoofdentree dan kunt u met het videofoontoestel in het appartement spreken met degene die voor de deur staat. U bepaalt dan wie u wel of niet binnenlaat. Via het bedieningspaneel ontgrendelt u door middel van de elektrische sluitplaat de buitendeur van de hoofdentree. Het appartementencomplex is zo alleen toegankelijk voor u als bewoner en voor bezoekers, die door middel van de videofooninstallatie toegang hebben verkregen. Naast de entree deur van het appartement zit een deurbel die ook op de videofooninstallatie is aangesloten.

2.29 Zonnepanelen

Het gebouw wordt voorzien van PV-panelen op het dak en aan de gevels, welke gaan bijdragen aan de elektravoorziening in de woning. Deze zijn aangesloten op de meterkast van de woning. Het aantal panelen wordt bepaald n.a.v. de BENG-berekening en is mede afhankelijk van het aantal Wattpiek per paneel. De omvormer is geschikt voor het aantal toegepaste panelen. De PV-panelen en omvormer worden op een nader te bepalen positie gemonteerd. Ook worden alle appartementen voorzien van een accupakket van 5kWh, waarin de opgewekte energie kan worden opgeslagen om later te gebruiken.

2.30 Sanitair

Sanitair in toiletruimte

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 43 cm (bovenkant keramiek) vanaf de vloer en bestaat uit:

- Inbouw wandcloset met bril en deksel Geberit Bastia
- Wit bedieningspaneel

De fonteincombinatie in het separate toilet bestaat uit:

- Fonteincombinatie Geberit Bastia
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan (chrom)
- Muurbuis

Sanitair badkamer

De wastafelcombinatie (2x bij type S3, S6 en SP, overige 1x) bestaat uit:

- Wastafelcombinatie Geberit Bastia
- Grohe Eurosmart S wastafelmengkraan
- Wandspiegel 40x57cm
- Muurbuis

De douchecombinatie bestaat uit (type S1, S2 en S6):

- Grohe Grohtherm 800 douchethermostaatkraan met douchegarnituur
- Grohe Tempesta 110 glijstangset
- Easydrain draingoot 70cm

De douchecombinatie bestaat uit (type S3, S4 en S5):

- Grohe Grohtherm 800 douchethermostaatkraan met douchegarnituur
- Grohe Tempesta 110 glijstangset
- Giada inlopdouche 470-485x1950mm
- Easydrain draingoot 70cm

De douchecombinatie bestaat uit (type SP):

- Grohe Tempesta System 210 douchesysteem met thermostatische kraan
- Giada inlopdouche 470-485x1950mm
- Easydrain draingoot 70cm

Elektrische radiator:

- Lisa E-Comfort radiator

De closetcombinatie van het toilet (type S3, S4, S5, S6 en SP) hangt op een standaard hoogte van ca. 43 cm (bovenkant keramiek) vanaf de vloer en bestaat uit:

- Inbouw wandcloset met bril en deksel Geberit Bastia
- Wit bedieningspaneel

In de algemene schoonmaakkast komt een uitstortgootsteen met rooster en een kraan met een 10 liter boiler.

2.31 Liftinstallatie

Voor de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen worden twee liften gemonteerd voor personenvervoer, met een stopplaats op elke verdieping. De liften zijn afgestemd op rolstoel- en brancardvervoer. De liftcabine is voorzien van kunststof wand- en plafondbekleding en vloerbedekking. De deuren en kozijnen aan de cabinezijde worden uitgevoerd in roestvaststaal. De elektrische voeding wordt betrokken vanaf de centrale meterkast van de VvE.

Bijlage 1: Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelstijl 1		
Metselwerk	Gevelsteen ecobrick liggend	Rood/bruin
Metselwerk dakrand	Gevelsteen ecobrick staand	Rood/bruin
Metselwerk plint (beg. grond + kelderrand)	Gevelsteen hergebruikt liggend	Bruin
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
Vloerbanden	Beton	Grijs naturel
Daktrim metselwerk dakrand	Aluminium gepoedercoat	Rood/bruin
Afdekker metselwerk parkeerdek	Beton	Grijs naturel
Kozijnen	Kunststof	Buiten antraciet, binnen wit
Ramen en deuren	Kunststof	Buiten antraciet, binnen wit
Akoestische ventilatieroosters in dove gevel	Metaal gepoedercoat	Antraciet
Waterslagen raamkozijnen	Aluminium gepoedercoat	Antraciet
Onderdorpel terrassen	Kunststeen	Antraciet
Balkons	Beton	Grijs naturel
Balustrade voorzijde balkon	Stalen strippen, gepoedercoat	Bronskleurig
Balustrade zijkant balkon	Geprofileerde staalplaat met zaagtandprofiel	Bronskleurig
Beglazing	Triple glas	Blank glas
HWA's plat dak	Pvc, in schacht	Grijs
Noodoverstorten	Metaal	Rood/bruin
Gevelstijl 2		
Staalplaat kaders	Staal, vlak, gezet als kader, gepoedercoat	Terracotta
Staalplaat vlakvulling	Staal, geprofileerd met zaagtandprofiel en gecoat	Terracotta
PV-panelen gevel t.p.v. kaders	PV panelen in kleur	Metallic terracotta
Binnenafwerking gevel rondom balkons	Vlakke vezelcementbeplating geschroefd	Terracotta
Binnengevel t.p.v. balkons	Geribbelde vezelcementbeplating, geschroefd in ribbel	Roze
Daktrim dakrand	Aluminium gepoedercoat	Terracotta
Kozijnen zuidwestgevel	Kunststof	Buiten donkerrood, binnen wit
Ramen en deuren zuidwestgevel	Kunststof	Buiten donkerrood, binnen wit

Waterslagen raamkozijnen zuidwestgevel	Aluminium gepoedercoat	Donkerrood
Blind paneel boven kozijn zuidwestgevel	Vlakke vezelcementbeplating geschroefd	Donkerrood
Kozijnen noordoost- en kopgevels	Kunststof	Buiten antraciet, binnen wit
Ramen en deuren noordoost- en kopgevels	Kunststof	Buiten antraciet, binnen wit
Waterslagen raamkozijnen noordoost- en kopgevels	Aluminium gepoedercoat	Antraciet
Blind paneel boven en naast kozijn noordoostgevel	Vlakke vezelcementbeplating geschroefd	Antraciet
Akoestische ventilatieroosters in dove gevel	Metaal gepoedercoat	Antraciet
Onderdorpel terrassen	Kunststeen	Antraciet
Balkons	Beton	Grijs naturel
Balustrade balkons 2e-5e verdieping	Staalplaat, gezet en geperforeerd, geschroefd op stalen balusters	Terracotta
Balustrade zijkant balkons 2e-5e verdieping	Staalplaat, gezet en niet-geperforeerd, geschroefd op stalen balusters	Terracotta
Balustrade balkons 6e-8e verdieping	Stalen balusters met glaspanelen	Terracotta (baluster)
Beglazing	Triple glas	Blank glas
HWA's plat dak	Pvc, in schacht	Grijs
Noodoverstorten	Metaal	Terracotta
Gevelstijl 3		
Staalplaat kaders	Staal, vlak, gezet als kader, gepoedercoat	Blauwgrijs
Staalplaat vlakvulling	Staal, geprofileerd met zaagtandprofiel en gecoat	Blauwgrijs
Kopgevels 7 ^e verdieping	Staal, geprofileerd met fels-look-profiel en gecoat	Lichtgrijs
Vlakvulling optopping 7 ^e verdieping noordoostgevel en terugliggende gevel balkon	Geribbelde vezelcementbeplating, geschroefd in ribbel	Lichtgrijs
PV-panelen gevel t.p.v. kaders	PV panelen in kleur	Metallic telegrey
Binnenafwerking gevel rondom balkons	Vlakke vezelcementbeplating geschroefd	Blauwgrijs
Binnengevel t.p.v. balkons	Geribbelde vezelcementbeplating, geschroefd in ribbel	Lichtblauw
Daktrim dakrand	Aluminium gepoedercoat	Blauwgrijs

Kozijnen zuidwestgevel	Kunststof	Buiten blauwgrijs, binnen wit
Ramen en deuren zuidwestgevel	Kunststof	Buiten blauwgrijs, binnen wit
Waterslagen raamkozijnen zuidwestgevel	Aluminium gepoedercoat	Blauwgrijs
Blind paneel boven kozijn zuidwestgevel	Vlakke vezelcementbeplating geschroefd	Blauwgrijs
Kozijnen noordoost- en kopgevels	Kunststof	Buiten antraciet, binnen wit
Ramen en deuren noordoost- en kopgevels	Kunststof	Buiten antraciet, binnen wit
Waterslagen raamkozijnen noordoost- en kopgevels	Aluminium gepoedercoat	Antraciet
Blind paneel boven en naast kozijn noordoostgevel	Vlakke vezelcementbeplating geschroefd	Antraciet
Akoestische ventilatieroosters in dove gevel	Metaal gepoedercoat	Antraciet
Onderdorpel terrassen	Kunststeen	Antraciet
Balkons	Beton	Grijs naturel
Balustrade balkons 2e-6e verdieping	Staalplaat, gezet en geperforeerd, geschroefd op stalen balusters	Blauwgrijs
Balustrade zijkant balkons 2e-6e verdieping	Staalplaat, gezet en niet-geperforeerd, geschroefd op stalen balusters	Blauwgrijs
Balustrade balkons 7e verdieping	Stalen balusters met glaspanelen	Blauwgrijs (baluster)
Beglazing	Triple glas	Blank glas
HWA's plat dak	Pvc, in schacht	Grijs
Noodoverstorten	Metaal	Blauwgrijs
Daken		
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking	Standaard zwart
Inpandig		
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Opdekdeuren	Wit
Vensterbanken	Marmer composiet	Wit
Onderdorpels t.p.v. natte ruimten	Kunststeen	Antraciet
Algemene ruimten		
Vloeren begane grond	Tegels 60x60cm	Grijs/beige
Vloer t.p.v. hoofdentree's	Droogloopmat	Antraciet

Vloeren verdiepingen	Pvc	N.t.b. door de architect
Wanden	Scanbehang met grove structuur en sauswerk	Wit en n.t.b. accentkleuren
Plafonds begane grond	Verlaagd systeemplafond	Grijs/beige
Plafonds verdiepingen	Akoestisch spuitwerk	Grijs/beige
Trappen	Beton	Grijs naturel
Vloer collectieve fietsenstallingen, met coating voor parkeerzones fietsen	Beton	Grijs naturel

Bijlage 2: Afwerkstaat

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entreehal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer(s)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 120 cm hoog daarboven behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Berging / technische ruimte	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk