



20 november 2025

# *Technische omschrijving*

*Hardenberg – Vechtzone Blok 4*

*31 Appartementen*

# Inhoudsopgave

Projectinformatie .....	2
<b>1) Besluit bouwwerken leefomgeving bepalingen .....</b>	<b>3</b>
<b>2) Bouwkundig .....</b>	<b>3</b>
2.1 Peil .....	3
2.2 Grondwerken .....	3
2.3 Terrein, inventaris, bestrating en beplanting .....	3
2.4 Vereniging van eigenaren.....	3
2.5 Buiten- en binnenrioleringen.....	3
2.6 Funderingen .....	4
2.7 Vloeren en prefab betonelementen .....	4
2.8 Metselwerk, gevels en wanden .....	4
2.9 Staalconstructies en metaalwerken.....	4
2.10 Houten draagconstructies en timmerwerken .....	4
2.11 Dak en dakbedekkingen.....	4
2.12 Kozijnen, ramen, deuren en beglazing .....	4
Buitenkozijnen .....	4
Binnendeurkozijnen.....	5
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen .....	5
2.13 Trappen .....	5
2.14 Vloerafwerkingen .....	5
2.15 Wandafwerking.....	5
2.16 Plafondafwerkingen.....	5
2.17 Tegelwerken en kunststeen .....	6
2.18 Schilderwerken.....	6
2.19 Waterinstallatie.....	6
2.20 Gasaansluiting.....	6
2.21 Verwarmings- en koelingsinstallatie.....	6
2.22 Ventilatie.....	7
2.23 Elektrische installatie.....	7
2.24 Televisie & internet.....	7
2.25 Pv-panelen .....	7
2.26 Keukeninrichting.....	8
2.27 Sanitair .....	8
2.28 Algemene technische ruimte en werkkast .....	8
2.29 Liftinstallatie.....	8
2.30 Uitbreiden meterkast .....	8
<b>3) Ruimte-afwerkstaat appartement.....</b>	<b>8</b>
<b>4) Kleur- en materiaalstaat appartement .....</b>	<b>9</b>
<b>5) Kleur- en materiaalstaat appartementencomplex .....</b>	<b>9</b>
<b>6) Overige bepalingen .....</b>	<b>10</b>
6.1 Algemeen.....	10

6.2 Krijtstreepmethode.....	10
6.3 BENG / TOjuli .....	10
6.4 Consumentendossier.....	10
6.5 Veiligheid na oplevering .....	10

## Projectinformatie

**Aantal appartementen:** 31 appartementen bouwnummer 4.01 t/m 4.31  
**Datum:** 20-11-2025

## Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 31 appartementen in diverse varianten in het project Vechtzone te Hardenberg.

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties in het appartement worden toegepast. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

## Opdrachtgever / ondernemer

De opdrachtgever is Van Wijnen Projectontwikkeling Noord

## Realisatie

De appartementen worden gebouwd door Van Wijnen Harderwijk - Zwolle

## Architect

De appartementen zijn ontworpen door Groosman Architecten

## 1) Besluit bouwwerken leefomgeving bepalingen

Het Besluit bouwwerken leefomgeving is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving worden ruimtes in het appartement anders benoemd dan in de verkoopinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Besluit bouwwerken leefomgeving niet gehanteerd. In het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving met de hiernavolgende benamingen:

<i>Benaming volgens verkoopinformatie:</i>	<i>Benaming volgens Besluit bouwwerken leefomgeving:</i>
Woonkamer/ keuken/ slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree/overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging/Kast	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Meterruimte
Berging	Bergruimte
Balkon/terras	Buitenruimte

## 2) Bouwkundig

### 2.1 Peil

Het peil van het appartementencomplex bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente bepaald. 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.

### 2.2 Grondwerken

De bouw van de appartementen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwput, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. Het terrein wordt ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de appartementen eventuele bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de VvE (Vereniging van Eigenaren) te worden uitgevoerd en vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling. Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging van eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen worden in het werk bepaald.

### 2.3 Terrein, inventaris, bestrating en beplanting

Het binnenterrein van het appartementencomplex, zoals weergegeven op de situatietekening en splitsingstekening, wordt voorzien van groenvoorzieningen en bestrating ten behoeve van de bereikbaarheid van het gebouw en de ontsluiting van de bergingen.

De bestrating op het binnenterrein exclusief de parkeerplaatsen voeren we uit in betonnen tegels.

Het terras, de terrassen/ buitenruimtes van de appartementen met bouwnummers 4.01 tot en met 4.09 worden afgewerkt met een zandlaag conform de verkooptekening.

De bestrating wordt eenmalig aangelegd, herstraten na oplevering is uitgesloten. De bestratings- en terreinwerkzaamheden van het openbaar gebied vallen buiten deze technische omschrijving en zijn op de tekeningen en artist impressions slechts ter informatie opgenomen op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. Zodra de inrichting van het openbaar gebied definitief is wordt dit met een nieuwsbrief kenbaar gemaakt. De werkzaamheden zullen deels na de opleveringen van het appartementencomplex worden uitgevoerd.

De erfafscheiding wordt, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. Ten behoeve van de afvalverzameling worden er in het openbaar gebied ondergrondse containers geplaatst. Indicatie van de positie van deze afvalcontainers staat op de situatietekening aangegeven.

De appartementen beschikken niet over eigen parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Op het binnenterrein brengen we beplanting aan conform situatietekening. Tegen de gevel van enkele appartementen komen spandraden. Op deze plaatsen brengen we klimbeplanting aan in diverse soorten. Beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen; dit kan na oplevering zijn.

### 2.4 Vereniging van eigenaren

Het terrein wordt gezamenlijk eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE) volgens de splitsingsakte. Om ervoor te zorgen dat de uitstraling van het gemeenschappelijke terrein behouden blijft, zullen de eigenaren van de appartementen aan dit terrein ook tezamen gerechtigd zijn tot dit terrein. De VvE is vanaf oplevering zelf verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud van beplanting zoals snoeien, tijdig watergeven bij droge perioden en vervanging dode aanplant.

De rechten en verplichtingen die samenhangen met de VvE worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De VvE wordt gevormd door alle eigenaren van het gebouw. Binnen de VvE, waarbij door de gezamenlijke eigenaren een bestuur wordt aangewezen, worden zaken als het onderhoud en beheer van het gemeenschappelijke terrein geregeld. Als voornaamste taak dient de VvE casu quo haar bestuur erop toe te zien dat het appartementencomplex en het gemeenschappelijke terrein op een goede manier worden onderhouden en dat geen individuele (niet-toegestane) wijzigingen worden aangebracht. Zo nodig kan daarvoor een (huishoudelijk) reglement worden opgesteld. Voor wat betreft een aantal noodzakelijk aan te brengen en reeds aanwezige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, zullen zakelijke rechten worden gevestigd. Voor het gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes en het gemeenschappelijke terrein dient door de eigenaren aan de VvE een nog vast te stellen maandelijkse vergoeding te worden betaald.

### 2.5 Buiten- en binnenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in onstopningsstukken. De leidingen voor de hemelwaterafvoer zijn eveneens van kunststof.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals toilet, wastafel, douche en vaatwasser) worden uitgevoerd met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht met een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De binnenriolering nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd. De binnenriolering brengen we aan bij:

- De spoelbak in de keukenzone;
- De vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met T-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte;
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- Het toilet in de badkamer;
- De doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine;
- De afvoer voor de wasdroger;
- De condensafvoer voor technische installaties.

De hemelwaterafvoer van het hoofddak gaat middels inpandig afvoerleidingen. De hemelwaterafvoeren van de balkons, galerijen zijn zichtbaar op de gevels en uitgevoerd in zink of aluminium. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een wadi in het openbaar gebied, waar het regenwater kan infiltreren.

## 2.6 Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen in de grond gevormde palen. Op deze palen wordt een betonnen fundering bestaande uit betonbalken aangebracht. De ruimte onder de begane grondvloer is gedeeltelijk bereikbaar via een individueel kruipluik in de begane grondvloer.

De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden.

## 2.7 Vloeren en prefab betonelementen

De begane grondvloer van het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer, aan de onderzijde voorzien van isolatie. De verdiepingsvloeren worden gemaakt van een breedplaatvloer. Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde (plafond), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, v-naden in het zicht.

De dakvloer wordt uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer met V-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde.

Waar nodig worden betonnen balken, platen of stalen balken toegepast. De galerijen en balkonplaten van de appartementen bestaan uit prefab beton voorzien van antislip structuur.

## 2.8 Metselwerk, gevels en wanden

De buitengevels worden gemetseld met baksteen in halfsteensverband en wildverband in waalformaat, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Enig kleurverschil in de voeg van het metselwerk is onontkoombaar. De voegen (doorgestreekte voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt.

Conform de geveltekeningen worden verdiepte gevelvlakken uitgevoerd in wildverband. De verticale penanten worden uitgevoerd in halfsteensverband en de horizontale accenten tussen de kozijnen staand halfsteensverband.

In de spouw van de wordt isolatiemateriaal aangebracht. De buitengevel van de appartementencomplex heeft een isolatiewaarde die voldoet aan de energieprestatienorm die is vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en afwatering van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant/ constructeur dilatatie (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

De appartement scheidende wanden, de binnenspouwbladen, de dragende binnen- en stabiliteitswanden, trappenhuiswanden en de liftschachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden in het appartement zijn lichte scheidingswanden van gasbeton. De binnenspouwbladen van bouwnummer 4.25, 4.28 en 4.30 t.p.v. het schuine dak worden uitgevoerd in geïsoleerde houtskeletbouw wanden.

De wanden op de begane grond in de entree- en lifthal en op de verdiepingen tussen de lifthal en de appartementen worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

De binnenwanden in de appartementen waar geen tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast. Deze wanden worden niet nader afgewerkt.

De niet-dragende scheidingswanden in de bergingsblokken worden uitgevoerd als kalkzandsteen vellingkantlijmblokken en worden niet nader afgewerkt. De wanden zijn (plaatselijk) los van het plafond ten behoeve van dwarsventilatie.

Op enkele plekken in de gevel worden nestkasten, bijenkasten, insectenstenen, kraam- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen, vogels, etc. geplaatst. De posities zijn worden aangegeven op de geveltekeningen.

## 2.9 Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Constructiedelen die buiten in het zicht komen werken we in kleur af. Constructiedelen die binnen in het zicht komen zijn in kleur of met spuitwerk afgewerkt. Waar nodig vanuit Besluit bouwwerken leefomgeving worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, in kleur gecoate stalen lateien en plaatselijk horizontale geveldragers als metselwerk ondersteuning, kleur conform de kleur en materiaalstaat.

De omranding van het kruipluik is van thermisch verzinkt staal.

De balustradehekken worden uitgevoerd als stripstalen balusters, gepoedercoat in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

## 2.10 Houten draagconstructies en timmerwerken

Ter plaatse van het binnenterrein realiseren we twee verbidingsbruggen op de eerste verdieping. De verbidingsbruggen voeren we uit in hardhouten terrasplanken (niet waterdicht) en balken en stalen kolommen, liggers en hekwerken.

De leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af met uitzondering van de technische ruimte/berging. De installaties in de technische ruimte/berging blijven in het zicht. In de meterkast wordt een achterwand van hout gemonteerd. Waar nodig worden kleine betimmeringen aangebracht om een en ander op een nette wijze af te werken. Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

## 2.11 Dak en dakbedekkingen

De platte daken van het gebouw worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een afschotisolatie. De dakbedekking wordt voorzien van een ballastlaag van grind. De dakrand wordt uitgevoerd in aluminium of zink, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van de technische installaties worden opgenomen in het dak. De hellende daken worden voorzien van sedum groendak i.p.v. grind.

In de algemene ruimte (trappenhuis) zal op dakniveau een inbraakwerend dakluik met ladder gemaakt worden ten behoeve van toegang tot het dak. Volgens de richtlijnen worden borgingspunten op het dak aangebracht voor aanlijnbeveiliging.

Waar benodigd zal er een beugel aan de dakrand worden aangebracht ten behoeve van het bevestiging van de ladder voor de bereikbaarheid van de hoogste daken.

## 2.12 Kozijnen, ramen, deuren en beglazing

### Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement zijn van kunststof, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen van het appartement t.p.v. het binnenterrein en galerijzijde worden in hout uitgevoerd.

De buitenkozijnen worden voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse II). De kozijnen worden voorzien van HR ++ beglazing. Daar waar nodig wordt er veiligheids- en/of brandwerend glas toegepast.

De kunststof kozijnen worden gemonteerd op houten stelkozijnen. Draairichting van de deuren en de draai-/kieprichting (naar binnen) van de ramen is vastgelegd op de verkooptekeningen.

De entreedeur wordt uitgevoerd als dichte geïsoleerde houten deur, voorzien van een deurspion. Waar wet- en regelgeving het voorschrijft komen er vrijloopdeurdrangers op de voordeuren.

De kozijnen die tot het maaiveldniveau doorlopen worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

De aan de binnenzijde van de appartement zichtbare zijkant van de wandopening – direct naast de buitenkozijnen - ook wel dagkanten genoemd- bestaat uit houten aftimmerlatten.

Onder de raamkozijnen worden aluminium raamdorpels aangebracht.

De kozijnen die lopen tot maaiveldniveau worden aan de onderzijde voorzien van een kunststof of kunststenen onderdorpel.

Door de toepassing van de verschillende type beglazingen kunnen kleurverschillen in het glas ontstaan.

De houten kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd.

### *Hoofdentree, bergingsruimte en algemene ruimte*

De hoofdentree van het gebouw wordt voorzien van een houten gevelpui voorzien van een draaideur. De kozijnen van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout en voorzien van HR++ beglazing. De houten kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd.

Op de verdiepingen worden in de algemene ruimten van het gebouw de deuren voorzien van een hardkunststof (HPL) beplating en gemonteerd in een houten deurkozijn.

De kozijnen en binnendeuren ter hoogte van de algemene ruimtes worden waar nodig voorzien van een glasstrook en/of een deurdranger.

### *Bergingen*

De entreedeur naar de bergingen wordt uitgevoerd in hout. De deuren naar het trappenhuis en de toegang naar de bergingsgang worden voorzien van een glasstrook. De deuren naar de bergingen en buitendeur naar de bergingsgang worden voorzien van een ventilatierooster.

De binnenkozijnen van de individuele bergingen worden uitgevoerd in hout. De binnendeuren van de individuele bergingen worden uitgevoerd in hout met een kunststof toplaag (hpl). Kleur conform kleur- en materiaalstaat. De individuele bergingen zijn voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse II).

### Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met voorzien van bovenlichten met een slanke bovendorpel. De bovenlichten van de binnendeuren zijn voorzien van blank glas, met uitzondering van het bovenlicht van de meterkastdeur en techniekkastdeur, welke voorzien wordt van een paneel welke eenzijdig wit wordt afgelakt. Er worden geen stofdorrels toegepast. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraatvulling en voorzien van Buvalux hang en sluitwerk. De toiletdeur en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur in het appartement worden voorzien van een kastslot en roosters. Overige binnendeuren zijn uitgevoerd als loopdeur.

### Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op;
  - o De voordeur;
  - o De bergingsdeur;
  - o De deur naar het balkon/terras.
- Scharnieren van staal op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
  - o Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot;
  - o Een kastslot op de meterkastdeur.
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

### Hang- en sluitwerk in de algemene ruimten

De hoofdentreedeur en de buitendeur van de bergingscomplexen zijn met een centrale sleutel te bedienen. De hoofdentreedeur, de buitendeur van de bergingscomplexen, trappenhuisdeuren en de deuren naar de galerij zijn zelfsluitend. De hoofdentreedeur bij de lift is ook vanuit de appartementen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping elektrisch te openen. In de hoofdentree en in het trappenhuis brengen we verwijsborden aan. Ieder appartement en bijbehorende voorzien we van een huisnummerbordje.

Nabij de toegang tot het binnenterrein worden postkasten opgenomen. Het bellentableau en de videofooninstallatie wordt nabij de hoofdentree bij de lift geplaatst.

## **2.13 Trappen**

De trappen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab beton, voorzien van een antislip structuur in de treden. Leuningen worden aan weerszijden van trappen toegepast en uitgevoerd in staal. De vluchttrappen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in staal met een leuning en spijlenhekwerken.

## **2.14 Vloerafwerkingen**

De vloer in de centrale entreehal wordt voorzien van een schoonloopmat. De vloeren van algemene ruimtes op de verdiepingen worden voorzien van een linoleum vloerafwerking voorzien van een houten plint.

De vloer in de hal van de bergingsruimte en de vloer van de bergingen worden afgewerkt met een dekvloer met slijtlaag. De algemene technische ruimtes krijgen een cement dekvloer.

De vloeren van de appartementen hebben een dekvloer. De dekvloer bestaat uit zandcement op een akoestische isolatieplaat en wordt op de constructieve vloer aangebracht. 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 egalisatie laag. 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 vloertegels. De vloer van de meterkast voorzien we niet van een dekvloer. Bij het uitwerken van uw appartement houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte.

## **2.15 Wandafwerking**

De wanden in het appartement zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, de wanden van de meterkast en technische ruimte. Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil zeggen dat er van uitgegaan wordt, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden. Voor sauswerk en/of papier-/ vliesbehang is een in eigen beheer aan te brengen stuclaag noodzakelijk.

Ter plaatse van de aansluiting van de wanden op elkaar kunnen er scheurtjes ontstaan in het stucwerk. Dit is niet te voorkomen. Geadviseerd wordt om een vliesbehang van voldoende dikte toe te passen zodat de eventuele scheurvorming in het stucwerk niet zichtbaar wordt.

De wanden boven het wandtegelwerk in de toiletruimte worden behangklaar afgewerkt.

De wanden van de entreehallen worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand afgewerkt met wit structuurspuitwerk. De kalkzandsteen- en betonwanden van de bergingen worden niet afgewerkt (schoonwerk).

De niet dragende wanden van de bergingen op de begane grond zijn kalkzandsteen vellingblokken. Deze worden niet nader afgewerkt. In de bergingen wordt tegen de appartementen een geïsoleerde voorzetwand geplaatst, deze wordt niet nader afgewerkt.

## **2.16 Plafondafwerkingen**

Betonplafonds in het appartement die in het zicht komen (excl. de meterkast) worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Hierbij blijven de v-naden aan de onderzijde in het zicht.

De plafonds in de entreehal, het trappenhuis en algemene gangen op de verdiepingen worden voorzien van wit structuurspuitwerk in combinatie met akoestisch spuitwerk. Het plafond van de bergingen en een deel van de entreehal, direct onder aangrenzende appartementen, worden afgewerkt met een isolerende houtwolcementplaat.

De schuine plafonds en in het zichtblijvende aftimmerlatten in de appartementen 4.25, 4.28 en 4.30 worden wit gesausd.

De betonnen balkons, galerijen en inpandige betontrappen zijn aan de onderzijde voorzien van gerold beton en worden niet nader afgewerkt.

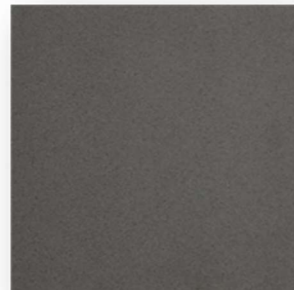
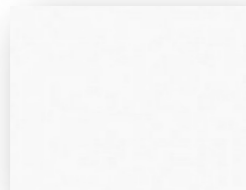
## 2.17 Tegelwerken en kunststeen

De badkamer en het toilet worden voorzien van standaard tegelwerk. Het is mogelijk om het toilet en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom. De standaard wandtegels zijn glanzend wit in formaat 20x25 cm. De tegel worden liggend verwerkt recht boven elkaar. In het toilet wordt het wandtegelwerk tot ca. 1 tegel boven het inbouwreservoir aangebracht en in de badkamer tot aan het plafond. Het wandtegelwerk wordt voorzien van een lichtgrijze voeg. Op alle uitwendige hoeken worden ronde witte kunststof profielen toegepast.

De standaard vloertegels zijn grijs in het formaat 30x30cm. De voegen worden uitgevoerd in de kleur grijs. De vloer van de douchehoek wordt een tegel verdiept aangebracht en werken we af met een tegelprofiel. Het tegelwerk van de wanden en vloeren wordt niet strokend aangebracht. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer wordt onder de binnendeur een kunststeen dorpel geplaatst.

Wandtegel Rako wit 20x25 cm

Vloertegel Rako donkergrijs 30x30 cm



### Vensterbanken

De vensterbanken in de zijgevel van bouwnummer 4.22 en 4.31 zijn van kunststeen en steken ongeveer 20 mm over het. De kozijnen die vrijwel direct op de vloer aansluiten en dus doorlopen tot op vloerpeil worden geen vensterbanken aangebracht.

### Algemene ruimte

Er worden grijze vloertegels (300x300mm) de, in de werkkast op de begane grond aangebracht. In de werkkast wordt de wand achter de uitstortgootsteen voorzien van tegelwerk.

## 2.18 Schilderwerken

De volgende onderdelen worden dekkend geschilderd/ gesausd:

- De houten puien/kozijnen ter plaatse van de entree;
- De gevelkozijnen van de appartementen t.p.v. het binnenterrein en galerijzijde;
- De houten binnenkozijnen en -deuren in de algemene ruimten (behoudens de deuren voorzien van kunststof HPL beplating);
- Aftimmerstroken en -latten indien van toepassing;
- Aftimmeringen van trapgaten, vides en dakluik)

De houten gevelkozijnen en draaiende delen worden aan de binnen- en buitenzijde afgelakt conform de kleur- en materiaalstaat. De stelkozijnen in het appartement worden aan de binnenzijde voorzien van een dagkantaftimmering welke gegrond worden opgeleverd.

## 2.19 Waterinstallatie

De appartementen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en/of koper. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in het appartement wordt gebruik gemaakt van opbouw materiaal, deze leidingen blijven zichtbaar. Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het waternetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van de appartement water beschikbaar is.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de keukenzone
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan

De warmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 180 liter boiler. Dit betekent dat er met de standaard douchekop van 8 liter/minuut ongeveer 35 minuten gedoucht kan worden bij een temperatuur van maximaal 38 graden. De gemiddelde opwarmtijd is 2 tot 3 uur en is afhankelijk van het verbruikte warmwater. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein in de toiletruimte;
- de vaatwasserkraan;
- het tappunt voor de wasmachine;
- een vulpunt voor de boiler van de warmtepomp.

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

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven op de nultekening van de keuken. De waterleidingen worden afgedopt met een stopkraan.

## 2.20 Gasaansluiting

De appartementen worden niet aangesloten op een gasdistributienet

## 2.21 Verwarmings- en koelingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door een individuele lucht/water warmtepomp op lage temperatuur. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het boiler vat heeft een inhoud van 180 liter. De binnenunit/boilerunit wordt geplaatst in de technische ruimte. De buitenunit wordt geplaatst op het dak. De plaatsing van de warmtepomp zal op aanwijzing van de installateur worden bepaald en is op de verkooptekening indicatief weergegeven.

De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. Onder de keukenopstelplaats en in de douchehoek wordt géén vloerverwarming aangebracht. De positie van de verdeler van de vloerverwarming wordt nader bepaald. Wanneer deze in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een omkasting. De badkamer wordt uitgerust met een elektrische radiator conform het standaard sanitair pakket.

De temperatuurregeling vindt plaats in alle verblijfsruimtes door middel van een 'master-slave regeling'. Bij de naregeling master/slave dient u er rekening mee te houden dat de verwarming in de slaapkamers en badkamer(s) geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de hoofdthermostaat in de woonkamer (Als advies willen wij meegeven de thermostaat bij koude dagen op de gewenste temperatuur in te stellen en niet, of met maximaal 2 graden ('s nachts), te verlagen omdat vloerverwarming een trage regeling is). In de badkamer wordt géén thermostaat geplaatst.

### Koelfunctie

Tevens worden de appartementen uitgevoerd met een koelmodule voor de vloerverwarming in de verblijfsruimtes. Bij koeling wordt water van minimaal 18 graden door de vloerverwarming gevoerd. De koeling kan de binnentemperatuur met 2 à 3 graden verlagen. Er moet bij koeling rekening gehouden worden met een reactietijd van ongeveer 48 uur. Om goed te kunnen koelen is het aan te bevelen om directe zoninstraling te voorkomen.

Zodra er in het appartement gekoeld gaat worden, wordt er in de badkamer niet gekoeld. Dit ter voorkoming van condensatie in deze vloer.

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof, de leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen. Met de installaties kunnen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, zonder nachtverlaging, de volgende temperaturen worden behaald:

- entree : 18°C (vloerverwarming)
- woonkamer/keuken : 22°C (vloerverwarming)
- toilet : niet verwarmd
- slaapkamers : 22°C (vloerverwarming)
- badkamer : 22°C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- technische ruimte : onverwarmd
- bergingsruimte : onverwarmd

De indeling van de technische ruimte/ berging in het appartement en de afmetingen van de diverse installaties is op de verkooptekening indicatief weergegeven, de werkelijke indeling kan hiervan afwijken. In verband met vloerverwarming dient de dekvloer te allen tijde intact gehouden te worden. Dit betekent onder meer dat er niet gespijkerd, geschroefd en geboord kan worden in de vloer. Bij de keuze van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een voor vloerverwarming geschikte vloerafwerking

NB:

Voor een optimale werking van de vloerverwarming dient door de eindgebruiker een vloerafwerking te worden toegepast met een maximale Rc waarde van 0,09 m<sup>2</sup>K/W.

## 2.22 Ventilatie

In het appartement wordt een mechanisch CO<sub>2</sub>-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Deze installatie zuigt mechanisch in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine lucht af. De toevoer zal ook mechanisch zijn. In de woonkamer wordt het bedieningspaneel inclusief CO<sub>2</sub>-sensor van het ventilatiesysteem geplaatst. Bij een te hoog CO<sub>2</sub> gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met het bedieningspaneel in de woonkamer kan het ventilatiesysteem ook handmatig in een hogere stand gezet worden. Dit kan ook met een handzender in de badkamer. De plaatsing van de mechanische ventilatie unit zal op aanwijzing van de installateur worden bepaald en is op de tekening indicatief weergegeven. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing van de aan- en afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de aan- en afzuigpunten op het plafond geplaatst worden. De aan- en afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ontluchting van de mechanische ventilatie. De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen/roosters.

De liftschaft en de bergingsruimte worden natuurlijk geventileerd, de algemene ruimten worden voorzien van voldoende ventilatie e.e.a. volgens de geldende voorschriften.

## 2.23 Elektrische installatie

De elektrische installaties worden geheel uitgevoerd volgens de voorschriften van het nutsbedrijf. Standaard aansluiting vanuit de NUTS is 3x25Amp. Er wordt een groepenkast met maximaal 7 groepen en 1 kookgroep geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van 2 aardlekschakelaars. Hierbij zijn er naast twee groepen voor algemene apparaten, aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasser, magnetron dan wel oven, en een 2-fase kookgroep voor de kookplaat.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal van het merk Busch & Jaeger toegepast (type Balance SI) of gelijkwaardig, kleur glanzend wit met uitzondering van de meterkast en de berging in het bergingenblok, hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van het appartement elektriciteit beschikbaar is. Vanaf het moment van oplevering van het appartement dient koper zorg te dragen voor een eigen energiecontract.

- Hoogte schakelaars (incl. combinatie schakelaar / WCD) ca. 1.050mm + vloer
- Hoogte overige wandcontactdozen ca. 300 mm + vloer
- Hoogte loze leidingen ca. 300 mm + vloer
- Hoogte CO<sub>2</sub> sensor ca. 1.500 mm + vloer
- Hoogte thermostaat ca. 1.500 mm + vloer
- Hoogte aansluitpunt spiegelverlichting badkamer ca. 1.750 mm + vloer
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting t.p.v. balkon / terras / tuin ca. 2.100 mm + vloer
- Hoogte intercom ca. 1.500 mm + vloer
- Hoogte bedrukker ca. 1.200 mm + vloer
- Hoogte aansluitpunt wasmachine / wasdroger ca. 950 mm + vloer
- Hoogte elektrapunt toilet / badkamer zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten keuken zie 0-tekeningen

### Belinstallatie

De belinstallatie bestaat voor de appartementen op de verdiepingen uit een video-intercomsysteem met een elektrische bediening voor de algemene toegangsdeur. Daarnaast hebben alle appartementen een deurbel bij de voordeur.

### Installatie bergingen begane grond appartementengebouw

De bergingen op de begane grond worden voorzien van één dubbele wandcontactdoos en één lichtpunt met schakelaar op de individuele meter van het appartement. Deze aansluitpunten worden als opbouw en op dezelfde hoogte uitgevoerd.

### Installatiepunten keuken

De standaard aanwezige voorzieningen ten behoeve van de keuken staan vermeld op de nultekening van Arvero Duiven.

### Installatiepunten badkamer en toilet

De standaard aanwezige voorzieningen ten behoeve van de badkamer en het toilet staan vermeld op de nultekening van Arvero Duiven.

N.B.

Afwijkingen op bovenstaande hoogtes zijn op de verkooptekeningen weergegeven.

### Verlichting algemene ruimten

In de algemene ruimten worden plafondarmaturen aangebracht met LED-verlichting. Ter plaatse van de buiten toegangsdeuren naar de entreehallen op de begane grond, de techniekruimte, de werkkasten, op de galerijen en de entree van de bergingen worden wandarmaturen met LED-verlichting toegepast. De verlichting op de galerij schakelt automatisch op licht/donker. De verlichting in de overige algemene ruimten schakelt automatisch op aanwezigheid.

### Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden conform verkooptekeningen rookmelders geplaatst. De rookmelder is aangesloten op de elektrische installatie van uw appartement. De rookmelder is voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De toegangsdeuren van de appartementen 4.03, 4.04, 4.14, 4.15, 4.25 en 4.26 worden voorzien van een automatische vrijloopdranger. Deze vrijloopdranger wordt aangestuurd door de rookmelder wanneer deze rook detecteert in het appartement.

## 2.24 Televisie & internet

Ten behoeve van televisie, radio of telefoon worden vanuit de meterkast loze leidingen voorzien van een controledraad aangebracht conform verkooptekeningen. Bij oplevering zal er een Coax kabel en/of glasvezelkabel tot in de meterkast zijn ingevoerd.

## 2.25 Pv-panelen

Het appartementengebouw wordt niet voorzien van pv-panelen (zonnepanelen).

## 2.26 Keukeninrichting

Het appartement is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier.

In het appartement zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de 0-tekening van de keuken is aangegeven. De koud- en warmwateraansluiting worden voorzien van een stopkraan. De keuken wordt uitgevoerd met afzuigventilatieventielen voor het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap. De werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd blijven in verband met de garantieregeling en de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de appartement plaats te vinden en valt buiten de SWK-garantie.

## 2.27 Sanitair

Het basis sanitair in het appartement is afkomstig van het merk Ideal Standard, uitgevoerd in de kleur wit. De kranen zijn van het merk Ideal Standard, uitgevoerd in de kleur chroom.

De bijbehorende artikelen zijn als bijlage toegevoegd aan deze technische omschrijving. De installatie van het sanitair gebeurt volgens de verkooptekening.

## 2.28 Algemene technische ruimte en werkkast

De algemene technische ruimte is toegankelijk vanuit de entreehal/trappenhuis. In deze ruimte bevindt zich ten behoeve van de watervoorziening in het gebouw een hydrofoor installatie en de centrale voorzieningen (CVZ) meterkast. Deze technische ruimte wordt voorzien van een plaatstalen uitstortgootsteen met warm- en koud water ten behoeve van algemeen gebruik. Warm water wordt geleverd via een close-in boiler. De wanden van de algemene technische ruimte/werkkast zijn niet nader afgewerkt.

De lift, de verlichting en wandcontactdozen in algemene ruimten, buitenverlichting aan het gebouw, hydrofoor en de close-in boiler in de werkkast worden aangesloten op een gemeenschappelijke meter. De kosten voor deze algemene voorzieningen zullen worden opgenomen in de nader te bepalen servicekosten.

## 2.29 Liftinstallatie

De in pandige lift voeren we uit als zogenaamde brandcardlift. De liftkooi heeft telescopisch opende deuren, een wandafwerking van laminaat, een plafond van RVS en een vloerafwerking van PVC. De lift is voorzien van een spiegel en een leuning. De lift is voorzien van bedieningspanelen in de cabine en op elke verdieping.

## 2.30 Uitbreiden meterkast

Via de optiekeuzelijst kunt u uw appartement verder aanpassen naar uw wensen. Door de gekozen opties kan het zijn dat de basis installatie van uw appartement niet kan voorzien in de benodigde capaciteit. Hierdoor dienen bepaalde onderdelen van de installatie verzaamd of uitgebreid te worden

Wanneer er door de gekozen meerwerkopties extra elekdragroepen zijn gekozen, bijvoorbeeld in de keukenovert, kan een extra aardlekschakelaar of een uitbreiding van de meterkast nodig zijn.

De kosten voor het aanpassen van de installatie zullen wij doorberekenen nadat de installateur dit aan ons heeft doorgegeven en dit kan na sluitingsdatum en ondertekenen van de opdrachtbevestiging van het meerwerk zijn.

## 3) Ruimte-afwerkstaat appartement

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Invoerplaat	Hout	Onafgewerkt / hout
Woonkamer/Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer bnr. 4.25, 4.28 en 4.30	Dekvloer	Behangklaar	Schuine dakplaat gesausd
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 1 bnr. 4.30	Dekvloer	Behangklaar	Schuine dakplaat gesausd
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. 120 cm vanaf ca. 120 cm	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk tot plafond	Spuitwerk
Berging/ techniekruimte	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt

#### 4) Kleur- en materiaalstaat appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking balkons	Beton anti slip structuur	Naturel
Onderzijde balkonplaat	Beton	Naturel
Balustrade balkon	Staal	Lichtgrijs
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Boarddeur	Wit
Hang- en sluitwerk (Buvalux extra)	Aluminium	Zilver
Binnendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Gevelkozijnen binnenzijde	Kunststof	Wit
Gevelkozijnen buitenzijde	Kunststof	Lichtgrijs
Gevelkozijnen draaiende delen binnenzijde	Kunststof	Wit
Gevelkozijnen draaiende delen buitenzijde	Kunststof	Lichtgrijs
<b>Gevelkozijnen galerijzijde</b>	Hout	Lichtgrijs (buiten en binnen)
<b>Ramen galerijzijde</b>	Hout	Lichtgrijs (buiten en binnen)
Voordeur	Hout geïsoleerd met deurspion	Lichtgrijs (buiten en binnen)
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco

#### 5) Kleur- en materiaalstaat appartementencomplex

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bestrating binnenterrein (excl. Parkeerplaatsen)	Betontegels	Grijs
Metselwerk	Baksteen	Grijs-bruine steen
Metselwerk patroon	Baksteen	Grijs-bruine steen
Voegwerk	Zandcement	Cementgrijs en antracietgrijs
Metselwerkondersteuning	Staal	Lichtgrijs
Waterslag	Aluminium	Lichtgrijs
Pui begane grond entree	Hout	Lichtgrijs
Kozijnen (algemeen)	Hout	Lichtgrijs
Deuren (algemeen)	Hout	Lichtgrijs
Gevelkozijnen binnenzijde - algemene ruimtes	Hout	Lichtgrijs
Gevelkozijnen buitenzijde - algemene ruimtes	Hout	Lichtgrijs
Gevelkozijnen draaiende delen binnenzijde - algemene ruimtes	Hout	Lichtgrijs
Gevelkozijnen draaiende delen buitenzijde - algemene ruimtes	Hout	Lichtgrijs
Hekwerken, bakonhekwerken en vluchttrappen	Staal	Lichtgrijs
Ventilatieroosters - algemene ruimtes	Aluminium	Lichtgrijs
Dakrand	Aluminium	Lichtgrijs
Hemelwaterafvoeren in het zicht	Aluminium / zink	Grijs
<b>Zetwerk bij goten</b>	Aluminium / zink	Grijs
Houten dek verbindingsbruggen	Hout	Naturel
Staalconstructie houden verbindingsbruggen buitenruimte	Staal	Lichtgrijs
Postkasten	Aluminium	Lichtgrijs

## 6) Overige bepalingen

### 6.1 Algemeen

Deze technische omschrijving, de brochure en overige kopersinformatie is met de meest nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. 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 wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en afwerkingen. Bedoelde wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

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. Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect.

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. 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 bijvoorbeeld tegelwerk.

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

- Bepalingen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Nadere Bepalingen van Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

#### Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend.

### 6.2 Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de appartement indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldaan kan worden.

### 6.3 BENG / TOjuli

#### BENG

De appartementen dienen te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). 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 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 warmtepompen, 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 airco, maar geeft op warme zomerdagen wel verkoeling in het appartement.

### 6.4 Consumentendossier

Van Wijnen verstrekt bij oplevering van uw woning een digitaal opleverdossier. In afwijking van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW geldt het volgende:

De Ondernemer zal aan de Verkrijger, uiterlijk een maand na de oplevering van de woning, een dossier overleggen met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen, dat hiervoor bedoelde opleverdossier minimaal zal bestaan uit de volgende documenten:

#### Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

#### Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + opdrachtbevestiging

#### Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- Mv-box
- Rookmelders

#### Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen

#### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (Woonwijzer)

### 6.5 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.