

DE WEIDE VELUWE

HARDERWIJK

Technische Omschrijving Fase 3



Appartementen

Bouwnummers

Tweekamerappartementen
1 t/m 10, 12 t/m 16 en 18 t/m 22

Driekamerappartementen
11 en 17

Datum: 22 maart 2024
Status: Definitief

VAN OMME & DE GROOT

Projectontwikkelaars en Bouwers | Rotterdam

Inleiding

Dit is de Technische Omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning, zoals de toegepaste materialen en kleuren. Het doel is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning en het gebouw eruit gaat zien. Daarnaast heeft de Technische Omschrijving een contractuele waarde. De Technische Omschrijving maakt naast de verkooptekeningen onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de Aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud.

Uw woning zal worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid (zoals het bouwbesluit geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning) en nutsbedrijven.

De Technische Omschrijving bestaat uit vier delen:

Deel 1. Algemeen

In dit deel vindt u informatie over de administratieve gegevens die voor de koop van een woning van belang zijn en over de procedure bij aankoop van uw woning.

Deel 2. Technische Omschrijving

Hier vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen, afwerkingen en kleuren van uw woning en het gebouw. De kleuren als weergegeven in de brochure en op de verkooptekeningen geven slechts een impressie van de werkelijkheid. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deel 3. Staat van afwerking per ruimte

Per ruimte is omschreven hoe de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

Deel 4. Kleur- en materialenstaat

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Inhoudsopgave	3
1. Algemene informatie	5
1.1 Verkoopgegevens en illustratie	5
1.2 Koperswensen	5
1.3 Sanitair, elektra en keuken	6
1.4 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	6
1.5 Bouwbesluit	6
1.6 Inbraakbeveiliging	7
1.7 Energieprestatie eisen - BENG	7
1.8 BENG 2 = 0	7
1.9 Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte	7
1.10 Garantie- en waarborgregeling	7
1.11 Bouwtijd	8
1.12 Aanvullende voorwaarden WBI subsidie gemeente Harderwijk	8
2. Technische informatie	9
2.1 Peil, fundering en vloeren	9
2.1.1 Peil	9
2.1.2 Funderingen	9
2.1.3 Begane grond vloer	9
2.1.4 Verdiepingsvloeren	9
2.1.5 Afwerkvloeren	9
2.1.6 Balkons en galarijen	9
2.1.7 Metaalconstructiewerk	9
2.2 Dak & dakafwerking	10
2.2.1 Geïsoleerde dakvlakken	10
2.2.3 Dakafwerking buiten	10
2.3 Gevels & wanden	10
2.3.1 Buitengevels, binnenmuren & scheidingswanden	10
2.3.2 Metselwerk	11
2.3.3 Dilatatievoegen	11
2.3.4 Gevellateien en dragers	11
2.3.4 Waterslagen	11
2.3.5 Natuurinclusief bouwen	11
2.4 Kozijnen binnen & buiten	11
2.4.1 Buitenkozijnen	11
2.4.2 Voordeur woning	12
2.4.3 Binnenkozijnen & -deuren in de woning	12
2.4.5 Hang- & sluitwerk	13
2.5 Glas & schilderwerk	13
2.5.1 Glas	13
2.5.2 Schilderwerk	13
2.6 Trappen	14
2.7 Plafond-, wand-, & vloerafwerking in de woning	14
2.7.1 Plafondafwerking	14
2.7.2 Wandafwerking	14
2.7.3 Tegelwerk	14
2.7.4 Vensterbanken & dorpels	15
2.7.5 Vloerafwerking	15
2.8 Plafond-, wand-, & vloerafwerking in de algemene ruimten	15
2.8.1 Plafondafwerking	15

2.8.2 Wandafwerking	16
2.8.3 Tegelwerk	16
2.8.5 Vloermatten	16
2.9 Keuken & sanitair in de woning	16
2.9.1 Keuken	16
2.9.2 Sanitair	17
2.10 Sanitair in de algemene ruimten	17
2.10.1 Sanitair	17
2.11 Installaties	18
2.11.1 Water	18
2.10.2 Verwarmingsinstallatie	19
2.10.3 Mechanische ventilatie	20
2.10.4 Elektra	20
2.10.5 Liftinstallatie	22
2.11 Postkast	22
2.12 Fietsenberging	22
2.13 Rondom uw woning	22
2.13.1 Hemelwaterafvoeren en buitenriolering	23
2.13.2 Tuin en inrichting	23
2.14 De oplevering	24
3. Staat van afwerking per ruimte	25
3.1 Begane grond algemeen	25
3.2 Verdieping 1 t/m 3 algemeen	25
3.3 Woningen	25
4. Kleur- en materiaalstaat	27
4.1 Exterieur	27
4.2 Interieur	28
4.3 Terrein	29

1. Algemene informatie

1.1 Verkoopgegevens en illustratie

De verkoopgegevens zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties.

Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Van Omme & De Groot is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen en het gebouw. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die op de website zijn weergegeven, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de op de website weergegeven perspectieftekeningen van de woningen, foto's en afbeeldingen. Deze tekeningen, foto's en afbeeldingen dienen enkel ter illustratie en om u een idee te geven van het uiterlijk van de woningen en het gebouw.

De op de verkoopgegevens aangegeven maten zijn 'circa maten'. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) en ventilatiepunten op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra en posities en aantallen ventilatiepunten, e.e.a. is indicatief.

Bij verschillen tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de contracttekeningen prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving. Bij verschillen tussen de Technische Omschrijving en de contracttekeningen enerzijds en de omschrijving en tekeningen behorend bij de keuzelijsten en van de door Van Omme & De Groot aangewezen showrooms, prevaleert ook de informatie uit de Technische Omschrijving.

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg N.V.. Mocht enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voor meer informatie over Woningborg en de reglementen kunt u kijken op www.woningborggroep.nl.

1.2 Koperswensen

Als koper wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit opties, zoals vermeld op de standaard keuzelijst. Alhoewel het onze intentie is om doormiddel van de keuzelijst met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet mogelijk om aan alle wensen te voldoen. Dit komt onder andere omdat de woningen bij oplevering moeten voldoen aan het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning), de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

De in de keuzelijst genoemde producten zijn afkomstig van derden (leveranciers/ fabrikanten). Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de Aannemingsovereenkomst en/of de

keuzelijstopdracht één of meer producten niet meer of niet tijdig meer kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier, dan wel anderszins wijzigingen aan het product zijn aangebracht. De offertes van de keuzelijsten worden derhalve gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen en overigens met inachtneming van dezelfde voorbehouden die derden (leverancier/ fabrikant) ten aanzien van Van Omme & De Groot heeft gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schade.

Meer informatie over koperswensen staat vermeld in de Kopershandleiding.

1.3 Sanitair, elektra en keuken

Voor het wijzigingen van het standaard elektra en de standaard keukenopstelling kunt u terecht bij de verschillende showrooms van de door Van Omme & De Groot geselecteerde leveranciers. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de showrooms.

Ten aanzien van het personaliseren van het aanwezige sanitair (incl. kranen) en tegelwerk zijn pakketten samengesteld. De pakketten zijn opgenomen in de keuzelijst meer- en minderwerk.

Meer informatie over showrooms en pakketkeuzes staat vermeld in de Kopershandleiding.

1.4 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Van Omme & De Groot respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf.

Daarnaast verstrekt Van Omme & De Groot uw gegevens aan derden zoals de elektrashowroom en keukenshowroom, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen voor een afspraak of u te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

Op uw verzoek zullen wij uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich, via uw persoonlijke online Woningdossier in homeDNA, wenden tot onze kopersbegeleiders.

1.5 Bouwbesluit

In verband met het van kracht zijn van het Bouwbesluit, worden benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd dan u gewend bent. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. In de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg wordt uitgegaan van de terminologie zoals wordt gebruikt in het Bouwbesluit.

Gewoonlijk bekend als:

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Hal
Berging/Techniek
Toilet
Badkamer
Meterkast
Fietsenberging

Benaming volgens Bouwbesluit:

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Meterruimte
Stallingsruimte

1.6 Inbraakbeveiliging

Een woning voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Van Omme & De Groot heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen uw woning. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan hoge eisen voor inbraakpreventie voldoet.

1.7 Energieprestatie eisen - BENG

Alle nieuwbouwwoningen dienen te voldoen aan de door de overheid gestelde energieprestatie eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte
2. het maximale primair fossiel energiegebruik
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie

1.8 BENG 2 = 0

In het kader van duurzaamheid leggen we de lat hoger dan de gestelde energieprestatie eisen. Het primair fossiel energiegebruik, conform BENG-indicator 2, zal voor uw woning 0 zijn.

Het primair fossiel energiegebruik betreft een optelsom van het primair energiegebruik van de gebouwgebonden installaties voor het verwarmen en koelen van de woning, warmtapwaterbereiding en de ventilatie. Huishoudelijk energieverbruik is geen onderdeel van het primair energieverbruik van de woning.

1.9 Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

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

1.10 Garantie- en waarborgregeling

De volgende bepalingen gelden voor alle woningen. Op de woningen is de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. van toepassing. De regeling biedt een koper een tweetal waarborgen.

Allereerst de insolventiewaarborg. Indien de ondernemer tijdens de bouw van de woning onverhoopt failliet gaat, zorgt Woningborg, binnen de in de regeling omschreven grenzen, voor afbouw van de woning.

De tweede waarborg betreft de gebrekenwaarborg. Na oplevering garandeert de ondernemer gedurende een aantal jaren de bouwkundige kwaliteit van de woning. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de ondernemer. Doet zich binnen de in de Garantie- en waarborgregeling gestelde garantietermijnen een klacht voor aan de woning waarmee niet voldaan wordt aan de in de regeling genoemde technische normen en wil of kan de ondernemer de klacht niet (meer) herstellen, dan zorgt Woningborg voor herstel van de klacht.

Meer informatie over de organisatie en de werkzaamheden van Woningborg N.V. kunt u terugvinden op www.woningborg.nl.

1.11 Bouwtijd

Naast dat het gebouw gebouwd wordt, zal ook de openbare ruimte aangelegd worden. Het aanleggen van de openbare ruimte zal door de gemeente Harderwijk worden gedaan. Deze omvat onder andere de wegen, trottoirs, bestratingen, openbare groenvoorzieningen, bomen e.d. Bij zo'n omvangrijk plan kan niet alles tegelijk klaar zijn en mogelijk loopt de oplevering van de openbare ruimte achter op de bouwtijd van het gebouw.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn, uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden zoals storm-, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen de opleveringen vertragen. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder de werkbare dagen.

Het kan zijn dat het bouwproces wellicht niet altijd continue zal verlopen. De verkrijger kan derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde.

1.12 Aanvullende voorwaarden WBI subsidie gemeente Harderwijk

Voor de woningen zijn extra voorwaarden verbonden vanuit een subsidieregeling (WBI subsidie) van de rijksoverheid en de gemeente Harderwijk. De aankoopwaarde van de complete bewoonbare woning inclusief keuken, badkamer, toilet en naar wens toe te voegen meer- en minderwerk mag nimmer het maximale bedrag van € 405.000,- inclusief BTW overstijgen. Om dit te voorkomen zijn voor u als koper in deze paragraaf (en uitgewerkt in de koop- en aannemingsovereenkomst) verplichtingen opgenomen. Door deze voorwaarden kunt u géén meerwerkopties (keuzelijstopties, keuken, installaties, tegelwerk, sanitair, etc..) kiezen die leiden tot een som hoger dan €405.000,- van het totaal van de som in de koop- en aannemingsovereenkomst en het naar wens toe te voegen meer- en minderwerk. U bent als koper zelf verantwoordelijk voor de bewaking van deze maximale koopprijs.

Gezien de woning compleet en bewoonbaar dient te zijn is het niet mogelijk om het toilet en/of de badkamer casco op te laten leveren. Wanneer u de keuken niet bij de projectleverancier wenst aan te schaffen is dat mogelijk wanneer u middels een getekende opdrachtbevestiging kunt aantonen dat de woning na oplevering in uw opdracht van een keuken wordt voorzien.

2. Technische informatie

2.1 Peil, fundering en vloeren

2.1.1 Peil

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. De openbare bestrating ligt rondom het gebouw op verschillende hoogtes boven en onder peil.

2.1.2 Funderingen

Voor de fundering van het gebouw gebruik gemaakt van betonnen funderingsbalken die rusten op geprefabriceerde betonnen heipalen. De lengte van de heipalen worden bepaald uit resultaten van het grondonderzoek en het advies van de constructeur.

2.1.3 Begane grond vloer

De begane grondvloer (isolatiewaarde $R_c \geq 3,7$ m² K/W) van het gebouw is een geprefabriceerde geïsoleerde betonnen systeemvloer. Deze bestaat uit kant en klare geïsoleerde betonnen vloerplaten. Onder de begane grondvloer bevindt zich de inspectieruimte.

Ter plaatse van de entreehal, fietsenstalling en de woningen op de begane grond worden op diverse posities in de begane grondvloer geïsoleerd luiken opgenomen welke toegang geven tot de inspectieruimte. De precieze plaats van de luiken kunnen pas tijdens het werk (voorbereiding) worden bepaald. De aangegeven posities op tekeningen is dan ook slechts een indicatie. Bij hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water in de kruipruimten niet altijd worden vermeden.

2.1.4 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren. De vloeren zijn waar nodig voorzien van springen ten behoeve van de leidingen.

2.1.5 Afwerkvloeren

Op de betonvloeren worden dekvloeren van zandcement aangebracht. Met uitzondering van de entree van het gebouw en de fietsenberging wordt de dekvloer zwevend aangebracht op een akoestisch isolatie van ca. 20mm. Alle dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

De dekvloer van de berging wordt ingestrooid met quartz en niet nader afgewerkt.

2.1.6 Balkons en galarijen

De balkons en galarijen op de 1^e t/m 3^e verdieping worden uitgevoerd in prefab beton en aan de bovenzijde voorzien van anti-slip profilering in wafelstructuur.

2.1.7 Metaalconstructiewerk

De balustraden en hekwerken van de balkons, galarijen, vides en de trappen worden uitgevoerd in stalen strips met bovenregel(s) als weergeven op de verkooptekening. De kleur is vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De balkons en galarijen worden deels gedragen door een staalconstructie. De kleur is vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De PV-panelen op het dak worden gedragen door een open draagconstructie van verzinkt staal.

Langs de gevel worden conform verkooptekening RVS draden aangebracht als groeibegeleiding voor de klimbeplanting.

2.2 Dak & dakafwerking

2.2.1 Geïsoleerde dakvlakken

Het dak (gemiddelde isolatiewaarde $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) van het gebouw wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer. Aan de bovenzijde wordt deze voorzien van afschot isolatieplaten en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Het daksysteem wordt mechanisch bevestigd.

Het dak is voor inspectie en onderhoud bereikbaar via een dakluik / ladderconstructie vanaf de lifthal op de 4^e verdieping.

2.2.3 Dakafwerking buiten

Het platte dak van het gebouw wordt, met uitzondering van onder de PV-panelen, voorzien van een duurzaam groene dakafwerking van Sedum (vetkruit). Het Sedum zal worden ingezaaid en heeft enkele seizoenen nodig om volledig begroeid te worden. Aan de randen zal een strook grind worden aangebracht en vanaf het dakluik een onderhoudspad van 30x30cm betontegels. Ter beveiliging worden er aanlijnpunten op het dak aangebracht.

Sedum zijn vetplanten die veel vocht opnemen in de bladeren. De plantjes zijn zo sterk dat ze tegen veel regen, maar ook tegen enkele weken warmte en droogte kunnen.

De dakranden van de schijfgevels worden afgewerkt met een Aluminium afdekkap. De dakranden van de oost-, west- en noordgevels met een aluminium daktrim. De dakrand aan de zuidgevel wordt afgewerkt met een prefab aluminium dakrandelement. De kleur is vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

In de dakranden worden conform opgave constructeur openingen gemaakt als nood overstortvoorziening.

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

De PV-panelen, circa 3 tot 5 panelen per woning, zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening en zullen op een open staalconstructie achter de schijfgevels worden aangebracht. Het definitieve aantal en positie van de PV-panelen wordt op basis van de definitieve BENG-berekeningen bepaald.

De dakgoten ter plaatsen van de PV-panelen worden uitgevoerd als Aluminium bakgoot op stalen gootbeugels.

2.3 Gevels & wanden

2.3.1 Buitengevels, binnenmuren & scheidingswanden

De buitengevels (isolatiewaarde $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en binnenwanden worden als volgt uitgevoerd:

- Buitengevels:
 - metselwerk (zie voor meer informatie het kopje 'metselwerk').
- Binnenspouwbladen ter plaatse van de voorgevels, achtergevels en kopgevels:
 - kalkzandsteen
- Woningsscheidende wanden:
 - kalkzandsteen
- Wandens liftschacht:
 - prefab beton
- Stabiliteitswanden:
 - prefab beton
- Lichte (niet dragende) scheidingswanden:
 - gasbeton van 10 cm dik.

- De schachtwanden in de woningen:
 - Kalkzandsteen
- De meterkast wordt uitgevoerd in een houten prefab kast bestaande uit een houtenframe met plaatmateriaal, conform voorschriften nutsbedrijven.

2.3.2 Metselwerk

Voor het metselwerk van de gevels wordt gebruik gemaakt van een gevelsteen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Het voegwerk wordt als een doorgestroken voeg, iets verdiept uitgevoerd. Door weersomstandigheden tijdens het uitvoeren van het metselwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, wel kan het voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur (vaak wit) uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

De luchtsponw tussen metselwerk en prefab betonnen binnen spouwblad wordt deels gevuld met isolatiemateriaal. De totale isolatiewaarde van de gevels $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

2.3.3 Dilatatievoegen

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woning te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er 'extra' verticale voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt vrijgehouden tussen. Deze open voegen zijn 5 tot 10 millimeter breed. De constructeur geeft in overleg met de leverancier van de stenen aan op welke plaatsen deze voegen moeten worden verwerkt. De dilatatievoegen staan daarom niet op de tekening aangegeven.

2.3.4 Gevellateien en dragers

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de raam- en deurkozijnen wordt gebruik gemaakt van stalen gevellateien en/of geveldraggers. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

2.3.4 Waterslagen

Onder de gevelkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht die voorkomen dat regenwater direct vanaf de bovengelegen kozijnen op of in het onderliggende deel van de gevel loopt. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Onder de gevelkozijnen zonder borstwering worden de gevelkozijnen die aansluiten op het maaiveld aan de onderzijde voorzien van geïsoleerde kantplanken (onder de dorpels).

2.3.5 Natuurinclusief bouwen

De Weide Veluwe fase 3 bieden ruimte voor vogels en vleermuis om te broeden, rusten of zich voort te planten. In de zijgevels worden de volgende voorzieningen op genomen:

- Achtergevel tussen as 1 en 3: Vleermuiskraamkasten;
- Achtergevel tussen as 7 en 8: Halfopen inbouwneststenen;
- Rechter zijgevel: Gierzwaluwstenen.

2.4 Kozijnen binnen & buiten

2.4.1 Buitenkozijnen

De buitengevelkozijnen, -ramen en deuren zijn van hardhout. De kleur(en) van de kozijnen, deuren en ramen zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd als draai- of draaikiep-raam.

Alle bewegende delen in de gevelkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

De buitenkozijnen van de algemene ruimten worden waar nodig voorzien van ventilatieroosters.

2.4.2 Voordeur woning

Met uitzondering van bouwnummers 1, 5, 11 en 17 is de voordeur van de woningen van plaatmateriaal met kantlatten en isolatie en is voorzien van een op tekening aangegeven glasopening met isolerende dubbele beglazing en glasvezel dorpel.

De voordeur van de woningen met bouwnummers 1, 5, 11 en 17 wordt uitgevoerd als 30minuten brandwerende deur voorzien van isolatie, deurspion, dranger en afgewerkt met een HPL afwerklaag.

2.4.3 Binnenkozijnen & -deuren in de woning

In de woningen worden (met uitzondering van de meterkast) fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (zonder glasopening) geplaatst in plaatstalen montagekozijnen. De opdekdeuren zijn van fabricaat Svedex model SL. De plaatstalen montage kozijnen zijn van fabricaat Svedex model Match, deze zijn uitgevoerd met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel.

De binnendeur van de technische ruimte wordt voorzien van geluiddempende vulling en een valdorpel. Het kozijn wordt voorzien van een een rubber afdichtingsstrip.

De bovenlichten boven de deuren zijn uitgevoerd met enkelglas, behalve boven de deur van de technische ruimte. Het bovenlicht van de technische ruimte wordt uitgevoerd met een dicht geluiddempend paneel.

De binnendeur van de prefab meterkast wordt uitgevoerd in een vlak plaatmateriaal en voorzien van een tweetal ventilatieroosters (één bovenin en één onderin de deur).

Onder de binnendeuren is een doorstroomopening voorzien voor de optimale werking van het ventilatiesysteem binnen de woning. Daarbij is rekening gehouden met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van maximaal 1,5 cm dik. Het aanbrengen van een dikkere afwerklaag, waardoor de opening onder de binnendeuren kleiner wordt, kan problemen geven met de ventilatiebalans van de woning. De binnendeuren dienen dan door de koper zelf ingekort te worden om een goede werking te behouden. De deuren kunnen maximaal 2 cm worden ingekort. Let op! Door het inkorten wordt de vochtwerende laag weggezaagd.

Het is mogelijk om, tegen meerkosten, de binnendeuren in uw woning aan te passen naar uw persoonlijke smaak en woonstijl. Wij bieden hiervoor een aantal vastgestelde deurpakketten aan. Meer informatie over een deurenpakketkeuze staat vermeld in de Kopershandleiding.

Het is niet mogelijk om binnendeuren inclusief kozijnen te laten vervallen.

2.4.4 Binnenkozijnen & -deuren algemene ruimten

In de algemene ruimten worden stompe deuren (zonder glasopening) geplaatst wel zijn afgewerkt met een HPL afwerklaag. De deur naar de werkkast wordt uitgevoerde als 30minuten brandwerende deur. De deur naar de fietsenberging wordt uitgevoerde als 60minuten brandwerende deur.

2.4.5 Hang- & sluitwerk

Buitenkozijnen

Deuren, ramen en kozijnen in de gevels (uitwendige scheidingsconstructies en toegang bouwnummers 1, 5, 11 en 17) die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2.

Zo zijn de buitendeuren van de woning voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild met kerntrekbeveiliging. De ramen worden bediend met een raamkruk welke, waar nodig conform de regelgeving uit de NEN 5087 en 5096, met een sleutel is af te sluiten. De cilindersloten van de voordeur, en balkon- of terrasdeur worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor u met één sleutel alle deuren van de woning kunt openen en sluiten.

De sloten van de gebouw entree, fietsenstalling en trappenhuizen worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor u met één sleutel deze deuren kunt openen. De sloten van deuren naar algemene ruimtes zijn niet gelijksluitend met die van de woning. In totaal worden er 2 sets van 3 sleutels bij de woning geleverd.

De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een elektrische sluitplaat en is vanuit de woningen te open middels de intercominstallatie.

Binnendeuren in de woning

De binnendeuren (met uitzondering van de meterkastdeur(en)) worden voorzien van loopsloten en lichtmetalen deurkrukken met bijbehorende schilden. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij/bezetslot.

Het is mogelijk om, tegen meerkosten, de deurkrukken en schilden van de binnendeuren in uw woning aan te passen naar uw persoonlijke smaak en woonstijl. Meer informatie staat vermeld in de Kopershandleiding.

De meterkastdeur (plaatmateriaal) wordt voorzien van een kastslot met bijpassende sleutel.

Schopplaten en hoekbeschermers

De toegangsdeuren van de fietsenberging worden aan de binnenzijde voorzien van RVS schopplaten en hoekbeschermers om schade aan het kozijnen en de deuren te beperken.

2.5 Glas & schilderwerk

2.5.1 Glas

Alle buitenkozijnen van de woning zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. Daar waar op de verdiepingen het glas doorloopt tot de vloer wordt waar nodig gelaagd (doorvalveilig) isolerend glas toegepast.

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners (via de Vereniging van Eigenaren) 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 moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

2.5.2 Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde behandeld met een verf in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De houten binnen aftimmeringen in uw woning worden behandeld met een grondlaag en 1x dekkend geschilderd in de kleur wit.

Het eventueel in het zicht blijvend leidingwerk van de water-, c.v.-, elektra- en ventilatie-installatie wordt niet geschilderd.

2.6 Trappen

De trappen in het (hoofd)trappenhuis van het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton en aan de bovenzijde voorzien van anti-slip profilering in wafelstructuur. De trappen worden uitgevoerd met trapbomen.

De (vlucht)trap t.p.v. de galerij wordt uitgevoerd in stalen spiltrap.

Alle trappen worden voorzien van de benodigde stalen hekwerken en leuning in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

2.7 Plafond-, wand-, & vloerafwerking in de woning

2.7.1 Plafondafwerking

De betonnen plafonds (met uitzondering van het plafond in de meterkast) worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

De vellingkanten, zogenaamde V-naden, tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen zullen in het zicht blijven. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de geprefabriceerde betonnen vloerelementen en is niet overal gelijk. Wij adviseren de V-naden niet dicht te zetten met stucwerk in verband met mogelijke scheurvorming als gevolg van de werking van de verschillende materialen en vloeroverspanningen bij elkaar.

2.7.2 Wandafwerking

De overige binnenwanden in de woning, met uitzondering van de wanden in de meterkast en de technische ruimte worden 'behangklaar' afgewerkt. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden klaar zijn om voorbereidende werkzaamheden voor het behangen te kunnen uitvoeren of dat de muren klaar zijn om er een sierpleister op aan te brengen. Behangklaar betekent dat alleen de (opvallende) gaatjes en oneffenheden, boven plinthoogte, van de wanden dicht gestukt zijn. Meteen behangen op behangklare muren is daarom niet verstandig.

2.7.3 Tegelwerk

De standaard wandtegels in de badkamer zijn van het merk Kermos in een standaard tegelafmeting van 20 x 25 cm (liggend verwerkt). U heeft de keuze uit één van de kleuren:

- Wit glanzend;
- Wit mat.

De volgende wanden worden betegeld:

- De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond.

De standaard vloertegels in het toilet en de badkamer zijn van het merk Kermos Flakestone in een standaard tegelafmeting van 30 x 30 cm. U heeft de keuze uit één van de kleuren:

- Lichtbeige;
- Beige;

- Grijs;
- Donkergrijs;
- Antraciet.

De volgende vloeren worden betegeld:

- De vloer van de badkamer.

De tegels worden niet strokend verwerkt. Dit wil zeggen dat de voeglijnen van de wand- en vloertegels niet gelijk doorlopen. De inwendige hoeken en overige aansluitingen, in de badkamer, van wand- en vloertegels worden van elastisch blijvende kit voorzien. De uitwendige hoeken worden voorzien van een pvc tegelhoekprofiel.

Eventuele wijzigingen in het tegelwerk zijn via de geselecteerde pakketten tegen meerkosten mogelijk. Meer informatie hierover vindt u terug in de Kopershandleiding.

2.7.4 Vensterbanken & dorpels

De kalkzandsteen borstweringen van de raamkozijnen, worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen (overstek circa 2 cm) in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

2.7.5 Vloerafwerking

De vloeren, met uitzondering van de meterkast en de betegelde douchehoek, worden voorzien van een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

De zandcement dekvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid (vlakheidsklasse 4 conform NEN 2747-01) voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Wij adviseren u uw leverancier van de door u uitgekozen vloerafwerking vooraf de ondergrond te laten controleren of deze voldoet aan de door u gekozen vloerafwerking. Wellicht is het voor de door u gekozen vloerafwerking noodzakelijk om de zandcement dekvloer nog te laten egaliseren door uw eigen leverancier.

Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entree deur het hoogteverschil tussen de dekvloer en de bovenkant van de onderdorpel circa 3,5 cm. Hierbij is rekening gehouden met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. Het aanbrengen van een dikkere afwerklaag nabij de naar binnen draaiende entree deur kan problemen geven met het openen van deze deur.

Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.

2.8 Plafond-, wand-, & vloerafwerking in de algemene ruimten

2.8.1 Plafondafwerking

De plafonds in de het (hoofd)trappenhuis (met uitzondering van het plafond in de werkkast) worden afgewerkt met geluidsabsorberende Rigitone-gipskartonbeplating in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De plafonds van de fietsenberging en individuele bergingen van bouwnummer 11 en 17 worden afgewerkt met Houtwolcement geïsoleerde plafondplaten in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De onderzijde van de trappen en bordessen in het trappenhuis worden voorzien van afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

2.8.2 Wandafwerking

De wanden in de fietsenberging en individuele bergingen van bouwnummer 11 en 17 zijn van kalkzandsteen vellingblokken welke niet nader afgewerkt worden.

De wanden in de het (hoofd)trappenhuis worden voorzien van afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

2.8.3 Tegelwerk

De vloer van de entreehal wordt afgewerkt met 60x60 cm tegels en een bijpassende plinttegel van 10cm hoog in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

2.8.5 Vloermatten

Ter plaatsen van de hoofdentree deur en de achterdeur wordt een schoonloopmat aangebracht in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

2.9 Keuken & sanitair in de woning

2.9.1 Keuken

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

Bouwnummers 1 t/m 10, 12 t/m 16, 18 t/m 22

De standaard keuken van de woningen is een rechte keuken, welke voorzien is van Etna apparatuur of vergelijkbaar. De keuken vertegenwoordigt een waarde van € 3.336,- inclusief BTW. U kunt deze keuken via de project keukenshowroom naar uw eigen wensen aanpassen. De kosten voor de keuren worden door Eigenhuis Keukens gefactureerd. De waarde van de standaard keuken wordt middels de optie in de keuzelijst verrekenend.

De standaard keuken van de woningen is voorzien van:

- Keukenmeubel met grepen
- Koelkast
- Inductiekookplaat
- Wandafzuigkap
- Eenhendelmengkraan
- Spoelbak

Bouwnummers 11 en 17

De standaard keuken van de woningen is een rechte keuken, welke voorzien is van Etna apparatuur of vergelijkbaar. De keuken vertegenwoordigt een waarde van € 3.786,- inclusief BTW. U kunt deze keuken via de project keukenshowroom naar uw eigen wensen aanpassen. De kosten voor de keuren worden door Eigenhuis Keukens gefactureerd. De waarde van de standaard keuken wordt middels de optie in de keuzelijst verrekenend.

De standaard keuken van de woningen is voorzien van:

- Keukenmeubel met grepen;
- Koelkast;
- Inductiekookplaat;
- Wandafzuigkap;
- Eenhendelmengkraan;
- Spoelbak.

Elektra aansluitingen:

Het is mogelijk om via de elektrashowroom, tegen meerkosten, de elektra aansluitingen uit te breiden en/of aan te passen.

Vloerverwarming:

Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als ook in een zone rondom waterleidingen wordt een vloerverwarmingsvrije zone aangebracht.

Let op: boren in de vloer is niet toegestaan.

Casco keukenruimte:

Indien u géén gebruik maakt van de standaard keuken en/of de project keukenshowroom dan kunt u via de meer- en minderwerklijst kiezen voor een casco oplevering van de keukenruimte. De standaard aansluitpunten voor warm- en koud wateraanvoer en afvoer worden afgedopt aangebracht op de posities conform de verkooptekening. Eventuele aanpassingen zullen pas mogelijk zijn na de oplevering van uw woning. Indien er na oplevering leidingwerk wordt gewijzigd, komen de garanties op dit leidingwerk, vanuit de aannemer te vervallen. Indien u er voor kiest om de woning met casco keukenruimte te laten leveren, ontvangt u een minderwerkbedrag retour.

Minderbedrag rijwoningen (Bouwnummers 1 t/m 10, 12 t/m 16, 18 t/m 22) € 2.750,- inclusief BTW.

Minderbedrag hoekwoningen (Bouwnummers 11 en 17) € 3.125,- inclusief BTW.

2.9.2 Sanitair

Het kristal porselein sanitair wordt geleverd van het merk Villeroy & Boch (hierna V&B), in een standaard witte kleur. De kranen en doucheset zijn van het merk Grohe.

Badkamer

Closetcombinatie:

- Diepspoelcloset O.Novo, inclusief zitting met SoftClosing, V&B O.Novo artikelnummer 5660H101;
- Inbouwreservoir Wisa Xs ;
- Wit kunststof bedieningspaneel Argos DF wit.

Waterbesparende douchecombinatie:

- Douchekraan Grohe Grohetherm 800, artikelnummer 34558000;
- Doucheset Grohe Tempesta 100 glijstangcombinatie incl. handdouche, artikelnummer 27924001;
- Douche goot-WTW ACO showerdrain X WTW.

Wastafelcombinatie:

- Keramische wastafel 60 x 49 cm, V&B O.Novo, artikelnummer 4A406001;
- Eénhendel wastafelmengkraan, Grohe Euroeco, artikelnummer 32881000;
- Plugbekersifon met muurbuis chrom.

Eventuele wijzigingen in het sanitair en de kranen zijn via de geselecteerde pakketten tegen meerkosten mogelijk. Meer informatie hierover vindt u terug in de Kopershandleiding.

2.10 Sanitair in de algemene ruimten

2.10.1 Sanitair

In de algemene werkkast op de begane grond wordt een uitstortgootsteencombinatie van het merk Alape aangebracht met een lage druk mengkraan.

2.11 Installaties

2.11.1 Water

Koudwaterleidingen

Vanaf de watermeter in de meterkast worden koud waterleidingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Spoelopstelling in de keuken;
- Wastafel in de badkamer;
- Doucheaansluiting in de badkamer;
- Wasmachineaansluiting;
- Warmtepomp in technische ruimte;
- Closetcombinatie in de badkamer.

Vanaf de algemene watermeter in de gebouw meterkast worden koud waterleidingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Uitstortgootsteencombinatie in de werkkast.

Tussen de hoofd wateraansluiting van het gebouw en de wateraansluitingen van de woningen wordt een drukverhogingsinstallatie aangebracht in de hydrofoor ruimte in de fietsenberging.

Warmwaterleidingen

Warm tapwater wordt vanaf het voorraadvat (120 liter) aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Spoelopstelling in de keuken;
- Wastafel in de badkamer;
- Doucheaansluiting in de badkamer.

Lucht in de dienstleiding van het waterleverend bedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (dit is ook van toepassing voor sommige typen vaatwasmachines, wasmachines of Quooker) kan waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. Het slaan van waterleidingen valt niet onder de Woningborg garantie. De waterinstallatie in de woning is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwaterpunten.

In de werkkast op de begane grond wordt een 15 liter boiler geplaatst en aangesloten op de kraan van de uitstortgootsteen.

Douchewarmtewisselaar

De woningen worden voorzien van een zogeheten douchewarmtewisselaar, ook wel douchegoot-WTW genoemd. De douchewarmtewisselaar is één van de oplossingen om het energieverbruik in uw woning te verlagen en zorgt er voor dat het voorraadvat over een langere periode warm water levert.

Met behulp van de douchewarmtewisselaar wordt de energie van het afvalwater, welke vrijkomt bij het douchen, opnieuw gebruikt. Deze warmte wordt afgegeven aan het schone water dat vervolgens weer wordt gebruikt (het water wordt niet met elkaar vermengd).

Aansluitpunt wasmachine

In de hal (bouwnummers 1 t/m 10, 12 t/m 16 en 18 t/m 22) of in de technische ruimte (bouwnummers 11 en 17) van de woning wordt een aansluitpunt voor een wasmachine aangebracht. Deze bestaat uit een verchroomde tapkraan en een kunststof sifon en afvoer. Beiden worden in het zicht in opbouw aangebracht tegen de wand.

Binnen riolering

Vanaf de diverse aansluitpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen aangebracht en aangesloten op de gedeelde standleiding welk vervolgens wordt aangesloten op de buitenriolering met gebruik van de nodige stankafsluiters.

2.10.2 Verwarmingsinstallatie

Gasinstallatie

De woningen worden niet aangesloten op het openbare distributienet voor aardgas. U betaalt dus geen vastrecht voor gas.

Verwarmingsinstallaties

De woningen worden verwarmd met warmte via een warmtepompsysteem. Dit systeem bestaat uit een bodembron, een warmtepompunit en een voorraadvat van 120 liter welke worden gehuurd van Klimaatgarant. Via leidingen in de dekvloer (vloerverwarming) worden alle kamers, m.u.v. de meterkast, de technische ruimte en een zone ter plaatse van (drink)waterleidingen in de vloer, vervolgens verwarmd.

Een warmtepomp zorgt in de woning voor de verwarming, topkoeling en het warme water. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een systeem van een gedeelde bodemlus en een warmtepomp. Uw woning heeft vloerverwarming en topvloerkoeling. Dit systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming en voor koelen. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco.

U bedient de warmtepomp met de thermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater. Veranderingen in temperaturen gaan dan ook langzaam en de beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan en vloerafwerking met een lage warmteweerstand kiest. Dan doet het systeem de rest. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen.

De temperatuurregeling voor de vloerverwarming wordt geregeld door middel van een kamerthermostaat per kamer (woonkamer en slaapkamers).

Door de aanwezigheid van (drink)waterleidingen in de vloer van de badkamer zullen er diverse delen in de badkamervloer zijn waar géén vloerverwarming aanwezig is.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van Woningborg, waarbij de vertrektemperaturen zoals hieronder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

- Woonkamer/keuken 22°C;
- Slaapkamer(s) 22°C;
- Badkamer 22°C;
- Hal 18°C.

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een door u zelf aan te brengen vloerafwerking met een Rc-waarde van maximaal 0,09 m² K/W.

Vanwege de toepassing van lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die geschikt is voor dit principe en de warmte goed doorlaat. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van Rc = 0,09 m² K/W.

De afmeting en situering van de verdeler van de vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, alsmede het aantal groepen vloerverwarming, zijn indicatief en afhankelijk van de definitieve berekening door de installateur, afwijkingen hierin zijn mogelijk.

Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.

Er wordt door ons geen stookprotocol ter voorbereiding op het plaatsten van vloer- en wandafwerking uitgevoerd. Dit dient u na oplevering, op aanwijzing van uw leverancier, zelf uit te voeren.

Om opwarming van drinkwaterleidingen te voorkomen worden bij aanleg van de vloerverwarmingsleidingen een vloerverwarmingsvrije zone aangehouden, dit kan mogelijk koudere plekken geven in de vloer. In combinatie met de laag temperatuur verwarming zal dit echter beperkt opgemerkt worden.

De algemene ruimten worden niet verwarmt.

2.10.3 Mechanische ventilatie

De ventilatie van de woning vindt plaats door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit systeem maakt gebruik van mechanische luchttoevoer in de verblijfsruimten en mechanische luchtafvoer in de keuken, badkamer en technische ruimte.

Het systeem ventileert automatisch, vraag- en CO₂-gestuurd, zonder veel warmteverlies, en waarborgt comfortabele en energiezuinige ventilatie in de woning.

In de woonkamer en (hoofd)slaapkamer wordt CO₂ sensor/bediening aangebracht. Ook wordt er een losse RF-handbediening geleverd voor in de badkamer. De toegepaste ventilatievoorziening waarborgt zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De aantallen en posities van de ventilatieventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. Bij de technische uitwerking van het ventilatiesysteem zullen definitieve aantallen en posities worden bepaald.

Let op! Op de afzuigpunten in de keuken mag geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor een zogenaamde recirculatiekap.

Let op! Het aanzuigpunt voor schone lucht bevindt zich op het balkon. Roken of andere luchtvervuilende activiteiten zijn dan ook niet toegestaan op het balkon.

Het trappenhuis wordt natuurlijk geventileerd. De fietsenberging als ook de individuele bergingen van bouwnummer 11 en 17 worden voorzien natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

2.10.4 Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozensysteem. Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit, en worden gemonteerd als verticaal compact inbouwmodel (in de wand) en als opbouwmodel (op de wand) in de meterkasten, fietsenberging, werkkast en de individuele bergingen van bouwnummer 11 en 17. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).

In het algemeen wordt voor elektramateriaal de volgende hoogten aangehouden:

- Schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen circa 105 cm plus vloer
- Schakelaar ter plaatse van het toilet circa 135 cm plus vloer;
- Wandcontactdozen in de verblijfsruimten op circa 30 cm plus vloer;
- Wandcontactdozen (voor huishoudelijk gebruik) ter plaatse van de keukenopstelling op circa 120 cm plus vloer;

- Opbouwschakelaars/wandcontactdozen in de meterkasten, fietsenberging, werkkast en de individuele berging van bouwnummer 11 en 17 op circa 105 cm plus vloer;
- Loze leidingen (voor bijvoorbeeld Cai-, data en telefoonaansluitingen) op circa 30 cm plus vloer.

Lichtaansluitpunten plafond

De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. De plaats van de lichtaansluitpunten kunnen enigszins van de verkooptekeningen afwijken in verband met het uitwerken van het vloerenplan.

In de algemene ruimte worden armaturen op het plafond aangebracht.

Rookmelders

In de hal en woonkamer/keuken worden rookmelders geplaatst. Deze rookmelders worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

Deurbel

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker nabij de toegangsdeur van de woning en een apart belsignaal op het intercomtoestel. Bij de hoofdentree van het gebouw bevindt zich een bellentableau met intercominstallatie.

Telefoon, data en CAI

De aansluitingen voor telefoon wordt door uw leverancier pas in de meterkast afgemonteerd nadat de koper een aanvraag voor een telefoon en/of internetaansluiting heeft aangevraagd bij een aanbieder.

Het centraal antennesysteem (CAI) wordt standaard aangesloten in de meterkast.

In de woonkamer wordt een los aansluitpunt aangelegd die voor telefoon, data of CAI kan worden gebruikt.

De aanvraag- en de aansluitkosten voor toegang tot het telefoon-, data- en CAI zijn voor rekening van de koper.

Buitenlichtpunten

Conform de verkooptekeningen worden op de balkons/terrassen een aansluitpunt voor buitenarmaturen alsook een buitenarmatuur aangebracht. Deze zijn via een schakelaar in de woning te bedienen.

Wasmachine

Op de verkooptekeningen wordt de opstelpositie voor een wasmachine aangegeven. Nabij deze opstelpositie wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een wasmachine aangebracht. Er wordt standaard geen aansluitpunt voor een wasdroger aangebracht.

Aansluitpunten keukeninrichting

De volgende aansluitpunten zullen standaard in de keuken worden aangebracht:

- Enkele wandcontactdoos (perilex) 2x230V/16A , aangesloten op een aparte groep t.b.v. kookplaat;
- Loze leiding voor een close in boiler/vaatwasmachine;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap;
- Enkele wandcontactdoos, aangesloten op een aparte groep t.b.v. de oven;
- Een dubbele wandcontactdoos (combi) (huishoudelijk gebruik) boven het aanrecht.

Zonnestroominstallatie

De woning is voorzien van een zonnestroominstallatie. Deze installatie bestaat uit PV-panelen op het dak, een omvormer in de technische ruimte op tweede verdieping en een aparte groep in de meterkast. Via de slimme meter (levering door energiebedrijf) wordt de opgewekte stroom terug in het elektriciteitsnet geleid. De energie die de zonnestroominstallatie opwekt, wordt door de slimme meter automatisch verrekend met het eigen verbruik. Dit heet salderen. De regelgeving aangaande het salderen kan in de toekomst wijzigen.

PV-panelen wekken gelijkstroom op. Het elektriciteitsnet werkt echter met wisselstroom. Om de PV-panelen aan het elektriciteitsnet te kunnen koppelen, is een omvormer nodig, deze wordt in de technische ruimte aangebracht. Dit is feitelijk een grote adapter, zoals u die kent van veel elektrische apparaten.

Een zonnestroominstallatie wordt verplicht via een aparte groep in de meterkast gekoppeld aan het elektriciteitsnet. Zo kan, in het geval van een calamiteit, de zonnestroominstallatie in de meterkast buiten werking worden gesteld.

Centrale voorzieningen

In de fietsenberging wordt een centrale voorzieningenkast gemaakt. Vanuit deze kast worden onder andere de centrale verlichting, drukverhogingsinstallatie en liftinstallatie van het gebouw aangesloten.

2.10.5 Liftinstallatie

Er wordt een liftinstallatie aangebracht met een hefvermogen van 1.000 kg / 13 personen en een hefsnelheid van 1 meter / seconde.

De cabine heeft een afmeting van 110 x 210 x 220 cm (b x d x h). De deuropening heeft een afmeting van 90 x 210 cm (b x h)

De schachtdeuren en deurframe wordt uitgevoerd in geborsteld RVS. De cabine wordt uitgevoerd met wanden van grijs gelakt staal, een handleuning en een spiegel op een deel van de wand vanaf leuninghoogte tot aan het plafond op de zijwand. In de cabine wordt LED-verlichting aangebracht, welke automatisch wordt uitgeschakeld bij geen-gebruik van de lift.

2.11 Postkast

Ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw worden metalen postkasten aangebracht. Deze kunnen door de bewoners vanuit de entreehal worden geleegd.

2.12 Fietsenberging

Op de begane grond wordt een gezamenlijke (afgesloten) fietsenberging gerealiseerd voorzien van een fietsenrekken. De fietsenberging is direct van buitenaf bereikbaar en heeft ook toegangsdeur naar de entreehal.

2.13 Rondom uw woning

Voorzieningen buiten het gebouw, zoals groenvoorzieningen, bestratingen, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

2.13.1 Hemelwaterafvoeren en buitenriolering

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aan de buitenzijde in het zicht tegen de buitengevels aangebracht. De hemelwaterafvoerleidingen zijn van zink.

Buitenriolering - vuilwater

De vuilwaterafvoerleidingen worden aangesloten op het vuilwaterstelsel van de gemeente.

Buitenriolering - schoonwater

De hemelwaterafvoeren van het gebouw worden met een verzamelleiding onder de grond aangesloten op het infiltratierool van de gemeente.

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

2.13.2 Tuin en inrichting

Grondwerken

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van fundering, nutsleidingen en de bestrating worden verricht. Het terrein onder het gebouw wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. In de kruipruimte wordt een laag schoon zand aangebracht. De bij het gebouw behorende tuin worden afgewerkt met uitkomende gebiedseigen grond. Onder de bestratingen wordt een laag van 20cm schoon en verdicht zand aangebracht.

Wanneer de vereniging van eigenaren zelf grondwerk laat uitvoeren adviseren wij om geen zwaar materieel te gebruiken i.v.m. de infiltrerende werking van de bodem. Mocht de vereniging van eigenaren wel zwaar materieel gebruiken dan zal de bodem, na uitvoering van de werkzaamheden, los gefreesd moeten worden om de infiltrerende eigenschappen van de bodem te herstellen.

Bestrating

De voetpaden conform de situatietekening bestaan uit betontegels (30x30 cm) aangebracht tussen opsluitbanden. Op de bestrating wordt op de positie conform de situatietekening een stalen fietsenrek aangebracht.

Beplantingen

In de tuin worden 10 kleine bomen met een stamomtrek tussen de 10 tot 14 cm en 1 grotere boom (Prunus x Yedoensis) met een stamomtrek tussen de 30 en 35cm aangeplant.

Rondom de tuin wordt conform de situatietekening een beukenhaag met een hoogte van circa 0,6 meter als lage erfafscheiding geplaatst.

Langs de gevels op de begane grond worden op diverse plaatsen spandraden aangebracht ten behoeve van Hedera beplanting.

De onderhouds- en instandhoudingsplicht van de hagen wordt via de notariële akten geregeld. Door deze verplichting is het niet toegestaan om de hagen aan te passen en/of te verwijderen. Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen mogelijk nog niet aangebracht worden. Indien van toepassing zal dit op het opleverformulier vermeld worden, waarna de beplantingen zo spoedig mogelijk, opnieuw afhankelijk van het seizoen, aangebracht zullen worden.

De bomen, hagen en hedera zijn natuurproducten en hebben onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kunnen wij geen garanties verstrekken. De hagen en hedera zullen niet

direct geheel op hoogte zijn. Dit neemt een aantal seizoenen in beslag en is ook afhankelijk van het door u te verzorgen onderhoud.

Zandsloten

Aan de oostzijde van het kavel is een zogenoemde "zandsloot" door de gemeente Harderwijk aangelegd. In deze strook is een zeer sterke grondverbetering toegepast. De grond is hier afgegraven en opnieuw gevuld met drainagezand. De bovenste 50cm is aangevuld met 'wadigrond', zodat hier wel planten op kunnen groeien. Deze zandsloot is 4 meter breed, verdeeld over het kavel van het gebouw, het voetpad en het naast gelegen kavel. De zandsloot staat in verbinding met andere goed waterdoorlatende grondlagen. Hiermee wordt de afvoer van hemelwater van het kavel (naar de bodem) verbeterd. Het is daarom belangrijk de zandsloot in stand te houden.

Om te zorgen dat de ondergrond van de tuin voldoende water doorlaat zijn er in de Koopovereenkomst en Leveringsakte aanvullende voorwaarden opgenomen.

2.14 De oplevering

De gehele woning en wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd.

3. Staat van afwerking per ruimte

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden (tussen haakjes staat de officiële benaming van de betreffende ruimte volgens het bouwbesluit aangegeven).

3.1 Begane grond algemeen

Hoofdentree

Vloer:	keramische vloertegels afmeting 60x60 cm met 10 cm hoge plinttegels en schoonloopmatten
Wanden:	structuurspuitwerk, kleur wit
Plafond:	Rigitone-gipskartonbeplating
Uitrusting:	beltablaau, postkasten en automatische deurdrangers

Fietsenberging

Vloer:	zandcement met Quartz ingestrooid en niet nader afgewerkt
Wanden:	klakzandsteen vellingblokken, niet nader afgewerkt
Plafond:	Houtwolcementplaten, wit

Werkkast

Vloer:	niet nader afgewerkt
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt

3.2 Verdieping 1 t/m 3 algemeen

Trappenhuizen

Trap:	traptreden: schoon prefab beton met wafelstructuur, onderzijde trap: structuurspuitwerk, kleur wit
Vloer:	projecttapijt
Wanden:	structuurspuitwerk, kleur wit
Plafond:	Rigitone-gipskartonbeplating
Interieur:	Onderkant bordes: structuurspuitwerk, kleur wit huisnummerborden uitgevoerd in wit, ingegraveerd en zwart gekleurd

3.3 Woningen

Hal (verkeersruimte) bouwnummers 2 t/m 4, 6 t/m 10, 12 t/m 16 en 18 t/m 22

Vloer:	zandcement dekvloer
Wanden:	behangklaar*
Plafond:	structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra:	zoals op verkooptekening aangegeven
Verwarming:	vloerverwarming
Uitrusting:	inspectieluik bij bouwnummers 1 t/m 4

Meterkast (meterruimte)

Vloer:	niet nader afgewerkt
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt
Uitrusting:	de benodigde technische voorzieningen t.b.v. elektra, media en water

Technische ruimte (onbenoemde ruimte)

Vloer:	zandcement dekvloer
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra:	zoals op verkooptekening aangegeven
Ventilatie:	luchttoevoerventiel en luchtafvoerventiel

Uitrusting: warmtepomp
voorraadvat
mechanische ventilatie-unit
omvormer PV-panelen
wasmachine aansluiting bij bouwnummers 1, 5, 11, 17

Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar*
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op verkooptekening aangegeven
Verwarming: vloerverwarming
kamerthermostaat
Uitrusting: wasmachine aansluiting bij bouwnummers 2 t/m 4, 6 t/m 10, 12 t/m 16 en 18
t/m 22
Ventilatie: CO² sensor
luchtafvoerventielen en luchttoevoerventielen, zoals indicatief op
verkooptekening aangegeven

Slaapkamer 1 (verblijfsruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar*
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op verkooptekening aangegeven
Verwarming: vloerverwarming
kamerthermostaat
Ventilatie: CO² sensor
luchttoevoerventiel, zoals op tekening aangegeven

Slaapkamer 2 (verblijfsruimte) bij bouwnummers 11 en 17

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar*
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op verkooptekening aangegeven
Verwarming: vloerverwarming
kamerthermostaat
Ventilatie: luchttoevoerventiel, zoals op tekening aangegeven

Badkamer (badruimte)

Vloer: keramische vloertegels, afmeting 30 x 30 cm
Wanden: keramische wandtegels afmeting 20 x 25 cm tot plafond
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op verkooptekening aangegeven
Verwarming: vloerverwarming
Ventilatie: luchtafvoer ventiel, zoals op tekening aangegeven
Uitrusting: zie sanitair specificatie

** Behangklaar: conform groep 2 (Behangklaar wil zeggen dat de wanden klaar zijn om voorbereidende werkzaamheden voor het behangen te kunnen uitvoeren of dat de muren klaar zijn om er een sierpleister op aan te brengen. Behangklaar betekent dat alleen de opvallende gaatjes en oneffenheden van de wanden, boven plintheogte, dicht gestukt zijn. Meteen behangen op behangklare muren is daarom niet verstandig.)*

4. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
4.1 Exterieur		
Gevelbekleding		
Bouwnummers 1, 2, 3, 5, 11 en 17 Fietsenberging	Baksteen, waalformaat, wildverband	Oker (Brama)
Bouwnummers 6 t/m 9, 12 t/m 15, 18 t/m 21	Baksteen, waalformaat, wildverband	Wit (Antro)
Bouwnummers 4, 10, 16 en 22	Baksteen, waalformaat wildverband	Beige (Sao Paulo)
Terugliggend metselwerk volgens geveltekening	Baksteen, waalformaat 1 laag wildverband ca 20mm terugliggend	Zelfde steen als metselwerk boven/onder de terugliggende laag
Voegwerk	lets verdiept	Antraciet tpv Oker en Beige (Brama en Sao Paulo)
Voegwerk	lets verdiept	Grijs tpv wit (Antro)
Sierblok (tuitgevel)	Prefab beton	Grijs
Nestkasten	Prefab beton	Grijs
Metaalconstructies		
Hekwerken, leuningen en balustrade galerijen en balkon	Strippenhek, metaal, gepoedercoat	RAL 7030 (steengrijs)
Lateien (in Oker en Beige metselwerk)	Metaal, gepoedercoat	RAL 7022 (ombergrijs)
Lateien (in Wit metselwerk)	Metaal, gepoedercoat	RAL 7030 (steengrijs)
Kolommen en liggers	Metaal, gepoedercoat	RAL 7030 (steengrijs)
Kozijnen, ramen en deuren		
Kozijnen	Hardhout	RAL 7039 (kwartsgrijs)
Draaiende delen	Hardhout	RAL 7039 (kwartsgrijs)
Voordeur woningen	Plaatmateriaal met sierlijst en glasopening	RAL 7022 (ombergrijs)
Buitendeur fietsenberging	Plaatmateriaal	RAL 7022 (ombergrijs)
Buitendeur naar trappenhuis	Plaatmateriaal met sierlijst en glasopening	RAL 7022 (ombergrijs)
Voordeur hoofdentree	Hardhout	RAL 7022 (ombergrijs)
Terrasdeuren	Hardhout	RAL 7039 (kwartsgrijs)
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Naturel
Beglazing	Geïsoleerd dubbelglas HR++	Blank
Daken en dakranden		
Zetwerk naast PV-panelen op schuine kappen	Aluminium, gepoedercoat	Leizwart
PV-panelen	Op stalen frame	Zwart
Dakgoten	Aluminium bakgoot	RAL 7039 (kwartsgrijs)
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Plat dak	Sedum	Groen
Voetpaden op plat dak	Betontegels 30x30 cm	Grijs

Buitenranden plat dak	Grind	Naturel
Afdekkap schijngevens	Aluminium	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Daktrim oost-, west-, en noordgevels	Aluminium	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Dakrand zuidgevel	Prefab aluminium dakrand	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Overig		
Lekdorpels	Prefab beton	Grijs
Onderdorpels kozijnen aansluitend op maaiveld	Kunststeen	Antraciet
Huisnummerbordjes	Plaatstaal	Zwart met witte cijfers
Beldrukker	Kunststof	Wit
Postkasten	Metaal, gepoedercoat	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Buitenlamp voordeur en balkon/terras	Kunststof	Wit
Gebouwnaam op de gevel hoofdentree	Metaal gepoedercoat op afstandhouders	RAL 7030 (steengrijs)
Privacyschermen balkons	Metaal, gepoedercoat met matglas	RAL 7030 (steengrijs) en matglas

4.2 Interieur

Trap

Trappen	Prefab beton	Grijs
Leuningen, hekwerken en balustraden	Metaal gepoedercoat	RAL 7030 (steengrijs)

Kozijnen, ramen en deuren

Binnenzijde buitenkozijnen, vast kozijn	Hardhout	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Binnenzijde buitenkozijnen, draaiende delen	Hardhout	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Binnenzijde voordeur (woning)	Plaatmateriaal	RAL 7022 (ombergrijs)
Binnenzijde voordeur hoofdentree	Hardhout	RAL 7022 (ombergrijs)
Binnenzijde terrasdeur (woning)	Hardhout	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Binnendeurenkozijnen (woning)	Plaatstaal	Alpine wit
Binnendeuren (woning)	Hout met honingraatvulling (technische ruimte met geluidisolerende vulling)	Alpine wit
Binnendeuren algemene ruimte	Hout met honingraatvulling en HPL afwerklaag	RAL 7039 (kwatsgrijs)
Deurbeslag binnendeuren	Aluminium	Naturel
Hang- en sluitwerk	Staal	Naturel
Beglazing bovenlichten (m.u.v. de technische ruimte(s) en meterkast)	Enkel glas	Blank
Meterkastdeur en paneel	Plaatmateriaal	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit (Iceberg White Micro)
Dorpels (toiletten en badkamer)	Kunststeen	(Licht) grijs

Overig

Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
--------------------------------------	-----------	------------

Vloeren

Schoonloopmatten entree		Taupe
Vloer entreehal bgg	Vloertegels 60x60 cm	Grijs/Beige
Vloer trappenhuis (verdiepingen)	Projecttapijt	Grijs/Beige

4.3 Terrein

Voetpaden	Betontegels 30x30 cm	Grijs
Fietsenrek	Verzinkt staal	Naturel
Erfafscheiding tuinen tpv privé/openbaar	Beuken haag. ca. 0,6 m hoog	