

*Technische omschrijving  
125 appartementen  
Kop van de Bakens te Harderwijk*



Datum 11-6-2020

*T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g*  
*1 2 5   a p p a r t e m e n t e n*  
*K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k*

**Een ontwikkeling van**

Ontwikkelcombinatie Waterfront Harderwijk V.O.F.

Stadsplateau 14

3521 AZ Utrecht

088 - 01 05 700

**Realisatie**

Koopmans Bouw

Marssteden 66

7547 TD Enschede

053 - 4 600 600

info@koopmans.nl

www.koopmans.nl

**Inlichtingen en verkoop**

Brandt Makelaars

Verkeersweg 5

3842 LD Harderwijk

0341 - 416 426

info@brandtmakelaars.nl

www.brandtmakelaars.nl

&

Van der Hoek Makelaardij, Verzekeringen en Hypotheken

Hogeweg 2

3841 KV Harderwijk

0341 – 41 22 41

info@vanderhoekmakelaardij.nl

www.vanderhoekmakelaardij.nl

***T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g***  
***1 2 5   a p p a r t e m e n t e n***  
***K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k***

**I n h o u d s o p g a v e**

1.	Algemeen.....	5
2.	Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen.....	5
3.	Peil van het gebouw.....	5
4.	Grondwerken.....	5
5.	Rioleringswerken.....	5
6.	Bestratingen.....	6
7.	Funderingen.....	6
8.	Begane grondvloeren.....	6
9.	Verdiepingsvloeren.....	7
10.	Constructieve wanden.....	7
11.	Gevels.....	7
12.	Binnenwanden.....	7
13.	Hellende Daken.....	8
14.	Platte Daken.....	8
15.	Trappen, bordessen, galerijen en balkons.....	8
16.	Gevelkozijnen.....	9
17.	Binnenkozijnen en -deuren.....	9
18.	Hang- en sluitwerk.....	9
19.	Stukadoorswerk.....	10
20.	Afwerkingsvloeren.....	10
21.	Tegelwerk en kunststeen.....	10
22.	Metaal en kunststofwerken.....	11
23.	Binnentimmerwerk.....	11
24.	Binnen- en buitenplafonds.....	11
25.	Keuken.....	11
26.	Beglazing.....	11
27.	Schilderwerk.....	11
28.	Vloerbedekking.....	11
29.	Waterinstallatie.....	12
30.	Sanitair.....	12
31.	Elektrische installaties.....	14
32.	Zwakstroominstallaties.....	15
33.	Telecommunicatie-installaties.....	16
34.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	16
35.	Ventilatievoorzieningen.....	17
36.	Liftinstallatie.....	18

***T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g***  
***1 2 5   a p p a r t e m e n t e n***  
***K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k***

37.	Glazenwasinstallatie .....	18
38.	Opruimen en schoonmaken.....	18
39.	Bouwbesluit.....	18
40.	Politiekeurmerk Veilig Wonen® .....	18
41.	Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020.....	18
42.	Uitsluitingen van garantie .....	18
43.	Kleurenstaat.....	19
44.	De kleine lettertjes .....	21
45.	Beperkingen.....	21
46.	Afwerkvloeren .....	21
47.	Sanitair en tegelwerk .....	21
48.	Tenslotte .....	22
49.	De koop- en aannemingsovereenkomst .....	22
50.	Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	22
51.	Financiering .....	22
52.	Meerwerk .....	22
53.	Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	23
54.	Verzekering.....	23
55.	Prijswijzigingen .....	23
56.	Opleveringsprocedure .....	23
57.	Eigendomsoverdracht.....	24
58.	Standaard en individuele wijzigingen.....	24
59.	Krimpscheuren.....	24
60.	Algemeen.....	24
61.	Gebruikskosten.....	24
62.	Bijlage 1: Kleurstelling metselwerk zuidzijde blok 5 t/m 7 .....	25

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

**1. Algemeen**

Het project bestaat uit een aaneengesloten gebouw bestaande uit 7 blokken. Hierna te noemen blok 1 t/m 7. Daarnaast is er sprake van een terreininrichting met parkeerplaatsen op het maaiveld op het binnenterrein. Als in deze technische omschrijving gesproken wordt over woningen worden alle appartementen en penthouses samen bedoeld. De penthouses hebben het typenummer P, zie ook de verkooptekening. De overige typen worden aangeduid als appartement. Daar waar wordt gesproken over woning of nieuwbouwwoning worden de appartementen of penthouses bedoeld.

**2. Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen**

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijzigingen tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

**Bouwbesluitbegrippen**

Verblijfsruimte

Verkeersruimte

Toilet- en badruimte

Onbenoemde ruimte

Stallingsruimte

Meterruimte

**Ruimteomschrijvingen**

voor woonkamer, slaapkamer en keuken

voor entree, overloop en hal

voor toilet en bad-/doucheruimte

voor zolder, bijkeuken, studeerruimte en technische ruimte(n)

voor garage/berging

voor meterkast

**3. Peil van het gebouw**

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Harderwijk.

**4. Grondwerken**

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt zoveel als mogelijk met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt afgevoerd.

Ter plaatse van de hoofdentree van de woongebouwen zal de bestrating worden aangelegd tot circa peil.

**5. Rioleringswerken**

De riolering van de woongebouwen is van PVC met hergebruikgarantie en van PE onder de begane grondvloeren. De hemelwaterafvoeren van de woongebouwen en dakterrassen worden in pvc in kleur uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Dat houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Het hemelwater ter plaatse van de bestrating (zoals de parkeerplaatsen op maaiveld van het binnen terrein en de terrassen op de begane grond) afvoeren middels straatkolken welke zijn aangesloten op het riool.

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsysteem maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

**6. Bestratingen**

Inrichting binnenterrein conform n.t.b. ontwerp.

De bestrating is aangegeven op de situatietekening.

De onderstaande bestrating bestaat uit betonnen klinkers:

- Het binnenterrein met parkeerplaatsen.
- De paden langs de gevel ten behoeve bereikbaarheid van de bergingen
- De inrit van het parkeerterrein
- De onderdoorgang van Blok 7 verbinding Watersport Boulevard en binnenterrein
- Kleur diversiteit, onderscheid in de parkeer vakken / rijbanen en looppaden

De onderstaande onderdelen zijn van prefab beton:

- Rand opsluitingen langs de groenvoorzieningen middels prefab beton opsluitbanden
- Waar van toepassing boomrooster

De onderstaande bestrating volgens openbaar gebied:

- Entrees aan de buitenzijde van de gebouwen tot aan de entreepui.

De onderstaande bestrating bestaat uit grijze betontegels met de afmeting 500 x 500 mm:

- De terrassen, aan de voorgevel, van de appartementen op de begane grond.

Terreininventaris

De terreininventaris, inrichting volgens tekening, maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Verlichting op het binnenterrein d.m.v. masten met een standaard LED armatuur.

Terras scheidings:

Op de terrassen, zoals aangegeven op tekening ter plaatse van de woningscheiding, planten bakken te plaatsen gevuld met lage begroeiing

Hekwerken:

Op de erfgrans, volgens tekening, een volledig spijlen hekwerk te plaatsen, spijlenhek met onder en boven regel, en voorzien van 1 zelf sluitende poort. Hoogte hekwerk c.a. 100 cm.

Ter afsluiting van de parkeervoorziening worden 2 slagbomen gemonteerd. Voor de bediening van de slagbomen worden per gerealiseerde parkeerplaats twee handzenders geleverd.

Onder de zuidelijke onderdoorgang worden ca. 35 algemene opstelplaatsen voor fietsen gerealiseerd.

**7. Funderingen**

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de woongebouwen op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd.

**8. Begane grondvloeren**

De begane grondvloer is een ribcassettevloer met een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

**9. Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren zijn betonvloeren, schilvloeren met betonopstorting, waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie, waterleiding en riolering zoveel als mogelijk zijn opgenomen.

**10. Constructieve wanden**

De dragende binnenwanden zijn van beton (dikte volgens tekening). De niet-dragende binnen spouwbladen zijn van prefab beton, of houten gevel elementen, dikte conform tekening.

De woning scheidende wanden zijn van beton met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de geluideis uit het Bouwbesluit.

In de penthouses van blok 2 en 5 (bovenste bouwlaag) worden dragende houten wanden toegepast, dikte volgens tekeningen. Deze wanden worden aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsplaat.

**11. Gevels**

Daar waar metselwerk toegepast wordt heeft de architect diverse gevelstenen uitgekozen, zie kleur-/materialenstaat. Het metselwerk wordt verwerkt in halfsteensverband en voorzien van een verdiepte voeg. De gevels zijn voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van thermisch verzinkt gecoat metaal. Onder de kozijnen zijn aluminium waterslagen toegepast.

In het project worden nestkasten voor gierwaluwen aangebracht op de noord gevel van blok 2.

De gemetselde borstweringen worden voorzien van thermisch verzinkte stalen steunen volgens opgave constructeur.

Daar waar nodig worden thermisch verzinkt en gecoat stalen geveldragers toegepast volgens opgave constructeur.

Muurafdekkers uitvoeren in metaal in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.  
Muurafdekker op tuinmuur eindgevel blok 7 uitvoeren in afwaterend prefab beton.

In de gevel worden de hemelwaterafvoeren tussen of voor het metselwerk geplaatst, indien de hemelwaterafvoeren tussen het metselwerk worden geplaatst, worden deze afgewerkt met een afdekkap in kleur.

Tevens worden er prefab betonnen gevelbanden toegepast volgens tekeningen.

**12. Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden van algemene ruimten worden zoveel mogelijk uitgevoerd in kalkzandsteen of lichte scheidingswanden. Daar waar thermisch noodzakelijk zullen aanvullende maatregelen worden genomen, als voorbeeld geïsoleerde voorzetwanden bij de trappenhuisen conform tekeningen.

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, dikte volgens tekening.

De wanden worden standaard behangklaar afgewerkt, behalve in meterkast en technische ruimte(n)

De kalkzandsteenwanden in de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in vellingblokken.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

**13. Hellende Daken**

De hellende daken bestaan uit dakisolatieplaten met een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De hellende daken worden afgewerkt met een antraciet kleurige, gebakken dakpan.

In het dak worden gecombineerde dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. rioolontluchting en mechanische ventilatie.

**14. Platte Daken**

De platte daken van de woongebouwen worden afgewerkt met dakbedekking, voorzien van thermische isolatie met isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie). De dakranden worden afgewerkt met een metalen afdekker.

Dakterrassen en balkons (met dakbedekking) voorzien van tegels, afmeting 500x500mm, op tegeldragers. Looppaden en ballasthoeken op de platte daken voorzien van tegels volgens geldende voorwaarden.

Voor de toegangen tot de platte daken worden de nodige voorzieningen aangebracht.

Voor het uitvoeren van onderhoud zijn de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen.

**15. Trappen, bordessen, galerijen en balkons**

In de appartementen met meerdere verdiepingen:

Toepassen van een open of gesloten vuren trap, conform tekening. Voorzien van een traphekje met boven- en onderregel en spijlen. De ronde leuning wordt aan één zijde aangebracht. De trapgat aftimmering wordt uitgevoerd in MDF.

De inpandige trappen in de algemene ruimten, zijn van geprefabriceerd beton met trapbomen. De treden en tussenbordessen zijn voorzien van een antislip profiel. De onderzijde van de trappen en tussenbordessen zijn standaard van gerold beton en krijgen geen verdere afwerking. Aan de wandzijde langs de trappen komt een gecoate metalen leuning. Aan de vrije zijde van de trappen komt een gecoate metalen hek.

De balkons van de woningen op de verdiepingen zijn, zo veel mogelijk, van prefab beton en voorzien van een standaard antislip profiel en afwateringsgoot (waar nodig). Daar waar geen prefab balkon mogelijk is wordt de betonvloer doorgestort en voorzien van de benodigde afwerking.

Aan de buitenzijde van de gevels (e.e.a. volgens geveltekeningen) worden gecoate metalen hekken van stripstaal, spijlen of met glas toegepast. De balkons met metselwerk borstwering worden voorzien van een gecoate metalen afdekker. Op de balkons mag maximaal  $250 \text{ kg/m}^2$  aan gewicht (mensen en objecten zoals plantenbakken) geplaatst worden.

De galerij aan het binnenterrein wordt voorzien van verzinkt stalen en gecoate trappen en balustraden zoals op tekening aangegeven.

Aan de binnenzijde van de gevels grenzend aan het niet-openbaar terrein komt een stalen constructie op de begane grond welke een dragende functie heeft voor de galerij op de 1<sup>e</sup> verdieping.

Franse balkons worden voorzien van balustrades met stripstaal, spijlen of glas (gelijkwaardig als balustrades van de balkons) volgens tekening.

Afscherming balkon – terras begane grond woningen grenzend aan openbaar gebied met hekwerk en waar nodig een toegangspoortje.



**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

Koolladders conform regelgeving, volgens nadere uitwerking, voor de bereikbaarheid van de verschillende dakvlakken. Posities volgens tekening.

**16. Gevelkozijnen**

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen, van de woningen, zijn van kunststof. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De stelkozijnen en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal. Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

De gevelkozijnen van de hoofdentree, de entree's tot de bergingen, toegangspuien vanaf galerij naar trappenhuis en de toegang vanuit de parkeervoorziening worden uitgevoerd in hout, in deze kozijnen worden buitendeuren opgenomen conform op tekening aangegeven indeling.

De hoofdentree's, van de bouwblokken, worden voorzien van een geautomatiseerde aluminium schuifdeur voorzien van een sleutelcontact aan de buitenzijde en een drukknop of sensor voor automatisch openen van binnenuit.

**17. Binnenkozijnen en -deuren**

De binnenkozijnen in de appartementen zijn montagekozijnen van gecoat staal verdiepingshoog. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren ook verdiepingshoog, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

De binnenkozijnen in de penthouses zijn houten montagekozijnen. De binnenkozijnen worden zonder bovenlicht uitgevoerd en zijn 2,30 m hoog. De binnendeuren zijn vlakke stompe houten deuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

Het kozijn van de woningentree alsmede de binnenkozijnen in de trappenhuizen, de algemene meterkasten en gemeenschappelijke ruimten inclusief de puien rond de liften (niet zijnde de liftkaders) zijn van hardhout.

De kozijnen van de bergingen zijn montagekozijnen van gecoat staal.

De deuren van de gemeenschappelijke ruimten naar trappenhuizen en ontsluiting van liftportaal zijn van hardhout en voorzien van glasopening.

De woning toegangsdeur, voor zover niet aan de buitengevels gesitueerd, is een vlakke gesloten deur met spion, deuren naar de bergingen en technische ruimten buiten de woningen worden uitgevoerd als gesloten deur, fabrieksmatig afgewerkt.

De kaders van de lifttoegang en deuren van de liften zijn van geborsteld RVS.

**18. Hang- en sluitwerk**

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit en de basisnorm van Politiekeurmerk Veilig Wonen®. De producten voldoen aan de referentie, zoals het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven keurmerk.

De ramen worden voorzien van draai-kiep of draaibeslag.

In de buitendeuren van de woning (balkondeuren en toegangsdeuren) zijn zogenaamde meer-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. De cilinders van sloten in buitendeuren van de woning en de berging zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

De hoofdentree, van het woongebouw, wordt voorzien van een geautomatiseerde schuifdeuren. De sloten van deze schuifdeur zijn vanuit de woning met de videofooninstallatie te bedienen.

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

De poort in de vluchtroute van de galerij blok 1 ter plaatse van de stalen trap naar maaiveld voorzien van eenzijdig vluchtslot zodat deze niet van buitenaf is te openen

De brandwerende en buiten deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden indien nodig voorzien van deurdrangers.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een loopslot in de slaapkamers, bergingen en installatiekasten
- een kastslot in de meterkast

#### **19. Stukadoorswerk**

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellens, dienen door de koper te worden verwijderd.

Wanden boven tegelwerk (toilet) en plafonds voorzien van spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. De V-vormige naden tussen de plaatvloeren in het plafond worden niet dichtgezet.

De wanden van de hoofdentree tot het woongebouw en de wanden in de trappenhuisen op alle verdiepingen zijn voorzien van spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

De wanden in de bergingsclusters worden niet nader afgewerkt.

#### **20. Afwerkingsvloeren**

De begane grond vloeren worden uitgevoerd met een dekvloer. De verdiepingen worden uitgevoerd met een zwevende dekvloer. (niet zwevend in badkamer en toilet).

#### **21. Tegelwerk en kunststeen**

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchehoek afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels, voor de hoogtes en afmeting zie de kleur en materiaalstaat.

De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een hoekstrip.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De buitenkozijnen, m.u.v. de badkamer en kozijnen op vloer niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken, in een lichte kleur. Indien er sprake is van een vensterbank in de badkamer is deze afgewerkt met wandtegels.

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

Op de vloer van de entreehal, begane grond, komen vloertegels.

**22. Metaal en kunststofwerken**

Naast de voordeur van de woning wordt een huisnummer aangebracht.

Aan de wandzijde langs de trappen in de algemene ruimten komt een metalen leuning.

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden nabij de entree, in een pui of het gevelmetselwerk, opgenomen en hebben een huisnummeraanduiding. De postkasten zijn voorzien van briefkleppen, bedrukkers, naamhouders met huisnummer en met ruimte voor ja/nee aanduidingen aan de buitenzijde. In het front is het bellentableau en de kleuren videofoon met spreek-/luisterinstallatie geïntegreerd.

Verwijsborden met huisnummering en verdieping aanduidingen worden in de centrale hallen aangebracht.

**23. Binnentimmerwerk**

In de woning worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

Overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur geschilderd.

**24. Binnen- en buitenplafonds**

Daar waar nodig worden plafonds aangebracht en voorzien van isolatie.

**25. Keuken**

Er wordt geen keuken aangebracht. De aansluitpunten, volgens tekening, worden wel aangebracht volgens 0-tekening..

**26. Beglazing**

In de glasopeningen van de buitenkozijnen, van de woningen, komt isolerende beglazing (HR++ glas). In de glasopening van de hoofdentreedeur wordt inbraakwerend glas toegepast.

**27. Schilderwerk**

Voor de kleur van de buitenkozijnen, zie de kleur-/ materialenstaat. De niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf in een lichte kleur.

De in het zicht komende water- en rioleringsleidingen in toilet(ten) en badkamer(s) worden **niet** geschilderd. Leidingwerk in bergingen, meterkasten en kasten worden **niet** geschilderd.

De rijrichting/rijbaan van de parkeergelegenheid wordt aangegeven met witte markeringen en belijning. De plaatsaanduiding wordt aangegeven door een nummer in de bestrating.

**28. Vloerbedekking**

Achter de hoofdentreeduren en buitendeuren, naar de bergingen en trappenhuisen, komen binnen schoonloopmatten.

De tussenhallen van de entrees buiten de woningen op alle verdiepingen worden voorzien van tapijt tegels.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

**29. Waterinstallatie**

De algemene koud waterleiding in de woongebouwen worden aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de hydrofoorinstallatie;
- de meterkast van de woning;
- het tappunt boven de uitstortgootsteen in de op de begane grond gelegen werkkasten;

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koud waterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- het afgedopte punt t.p.v. de keukenpositie (keukenmengkraan en vaatwasser aansluiting);
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing);
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- het afgedopte punt t.p.v. de keukenpositie (keukenmengkraan);
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing);
- de wastafelmengkraan

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

**30. Sanitair**

De werkkast op de begane grond van de woongebouwen worden voorzien van:

- een standaard stalen uitstortgootsteen met emmerrooster
- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan
- Viega kunststof bekiersifon met vloerbuis rozet
- close-in boiler

**Voor de appartementen :**

De appartementen worden voorzien van het volgende sanitair, voor de positie en aantallen zie de tekeningen.

Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O. Novo wandcloset wit diepspoel
- Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
- Grohe bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O. Novo fontein, afmeting 360x275 mm , wit
- Hansgrohe Focus ecosmart fonteinkraan chroom

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

- Plugbekersifon met muurbuis chroom  
De afvoer wordt opgenomen in de muur.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Ecostat Comfort opbouwdouchekraan thermostatisch
- Grohe New Tempesta II glijstangset
- RVS douchegoot, easydrain vloergoot inclusief rooster

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O. Novo, afmeting 600x490 mm, wastafel wit 1 of 2 stuks conform tekening
  - Hansgrohe Focus E2 1 gats wastafelkraan inclusief waste chroom Viega universele plug bekensifon inclusief muurbuis chroom
  - Spiegel rechthoekig (600 mm x 400 mm) horizontaal gemonteerd, enkel of dubbele conform tekening
- De afvoer wordt opgenomen in de muur.

**Voor de penthouses:**

De penthouses worden voorzien van het volgende sanitair, voor de positie en aantallen zie de tekeningen.

Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway wandcloset wit diepspoeling
- Villeroy & Boch soft-close closetzitting met deksel wit
- Grohe bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway fontein, afmeting 370x305 mm, wit
- HansgroheFocus ecosmart fonteinkraan chroom
- Plugbekersifon met muurbuis chroom

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

Douchecombinatie bestaande uit:

- HansgroheEcostat Comfort opbouwdouchekraan thermostatisch
- Grohe New Tempesta II glijstangset
- RVS douchegoot, easydrain vloergoot inclusief rooster

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway wastafel wit, dubbele, afmeting 1300x470 mm, conform tekening
- Hansgrohe Focus E2 1 gats wastafelkraan inclusief waste chroom Viega universele plug bekensifon inclusief muurbuis chroom
- 2 Spiegel rechthoekig (600 mm x 400 mm) horizontaal gemonteerd gecentreerd boven wastafel, conform tekening

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

Badcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 4-H ligbad wit 800x1800mm
- HansgroheEcostat Comfort badmengkraan thermostatisch

Voor alle woningen geldt dat de opstelplek van de wasmachine en wasdroger wordt voorzien van:

- Venlo Nimus II Project Eco beluchterkraan ½ x ¾ chroom;
- Viega kunststof bekensifon met vloerbuis rozet.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

Een casco oplevering van de badkamers is niet mogelijk omdat dit een beperking van de SWK-garantie geeft en het risico op waterschade met zich meebrengt.

### **31. Elektrische installaties**

Woningen:

De elektrische installatie en de meterkast van de woning is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien 7 groepen met de volgende opbouw:

30mA aardlekschakelaar met:

- 2 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
- 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
- 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. Combi-oven)
- 1 groepsschakelaar voor elektrisch koken
- 1 groepsschakelaar voor wasmachine
- 1 groepsschakelaar voor de installatie

Wandcontactdozen/lichtpunten/schakelaars/etc. volgens bouwkundige tekeningen.

In de meterkast een dubbel WCD opnemen.

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Het lichtpunt en de wandcontactdoos in de individuele berging, in de bergingscluster, worden uitgevoerd als opbouwinstallatie en aangesloten op de meterkast van de woning.

Bij de woningtoegangsdeuren grenzend aan de galerijen worden armaturen gemonteerd.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m; tenzij anders gemeld
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.b.v. recirculatiekap;
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,1 m t.b.v. voor de koelkast;
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,65 m t.b.v. de vaatwasser;
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,65 m t.b.v. de oven;
- één wandcontactdoos in de keuken op 0,10 m t.b.v. het kooktoestel;
- de buitenlichtpunt(en) 1,9 m;
- de (loze) leidingen t.b.v. glasvezel 0,3m;
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.

Per verblijfsruimte wordt 1 schakelaar gecombineerd met 1 enkele wandcontactdoos op 1,05 m naast slotzijde van de deur.

De thermostaat wordt op een hoogte van 1,50 m aangebracht in de woonkamer.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

De loze leidingen (voor elektra en /of glasvezel) zijn voorzien van een controledraad.

Nabij de toegangsdeuren naar de buitenruimte wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur aangebracht.

Gebouw:

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast en wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaren, zij is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel, hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast en aardlekschakelaars, welke is voorzien van de volgende groepen:
  - groepsschakelaar voor de verlichting, wandcontactdozen en ventilatie trappenhuizen
  - groepsschakelaar voor de verlichting, wandcontactdozen en ventilatie trappenhuizen
  - groepsschakelaar voor liftinstallatie + ventilatie installatie
  - groepsschakelaar voor toegangs- en videofooninstallatie
  - groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen van de werkkast
  - groepsschakelaar voor de verlichting van de bergingscluster
  - groepsschakelaar voor de terreinverlichting toegang binnenterrein

In het binnenterrein zijn vrijstaande verlichting armaturen aangebracht met led verlichting. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van schemerschakelaars en bewegingssensoren. Verlichting inrit en onderdoorgang zijn aan het plafond geplaatst.

Enkele armaturen bij voordeuren (aan galerij blok 1 en bouwnummer 118) en buitenbergingen zijn aangesloten op de centrale verlichting

In de gemeenschappelijke ruimten worden LED verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van tijd klokken, schemerschakelaars en bewegingssensoren.

In de parkeervoorziening en het bergingscluster worden LED verlichtingsarmaturen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingssensoren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning en van de woongebouwen zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Het parkeerterrein wordt voorzien van loze leidingen om eventueel op een later moment kabels voor oplaadpunten aan te kunnen brengen t.b.v. het elektrisch laden van auto's. Het aanbrengen van voorzieningen voor elektrisch laden is niet mogelijk voor de parkeerplaatsen welke zijn gelegen op het naastgelegen binnenhof.

Op de daken worden zonnepanelen geplaatst conform opgave van de installatieadviseur; deze vallen buiten de aanneemsom van het appartement en zijn onderdeel van duurzame centrale energie installatie.

### **32. Zwakstroominstallaties**

De woning is voorzien van een bel- / videofooninstallatie bestaande uit:

- een belknop in het bellentableau bij de hoofdentree (behoudens bouwnummer 48);
- een belknop naast de woningentree;
- een spreek/luisterunit met camera opgenomen in het bellentableau (behoudens bouwnummer 48);
- een spreek/luisterunit met kleuren beeldscherm in de woning (behoudens bouwnummer 48).

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

### **33. Telecommunicatie-installaties**

De aansluiting, toegang en of kosten voor het glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd. Het netwerk wordt door de netwerkbeheerder aangelegd tot in de meterkast.

Voor de verdeling van glasvezel zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigen beheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

### **34. Verwarming-/ warmwaterinstallatie**

In de bergingscluster op de begane grond van blok 3 staat een centrale energievoorziening voor het verkoelen en verwarmen van de appartementen. Deze installatie haalt op duurzame wijze energie uit de bodem met behulp van warmtepompen. Dit wordt een bodemenergiesysteem genoemd en is naar de huidige stand van de techniek de meest duurzame wijze om appartementen mee te verkoelen en verwarmen. De installatie is ontworpen, wordt gebouwd en wordt geëxploiteerd door een exploitant.

Hoe werkt bodemenergie?

Nabij het complex wordt een bron gerealiseerd. Onder de grond bevinden zich respectievelijk een warme en een koude bron. Afhankelijk van het seizoen wordt hieruit grondwater opgepompt en weer terug in de bodem gepompt. Het water kan in de appartementen gebruikt worden om mee te verkoelen of te verwarmen. Door energie in de bodem op te slaan, kan er op een later moment weer gebruik van worden gemaakt. De bodem fungeert als een soort batterij.

Zo wordt in de winter relatief warm water uit de warme bron omhoog gepompt (16°C) en naar de centrale energievoorziening geleid. Hier wordt de temperatuur van het water door middel van warmtepompen omhoog gebracht naar maximaal 40 °C om zo alle appartementen van verwarming te kunnen voorzien. Voor warm tapwater wordt water opgewarmd tot 60 °C. Het afgekoelde water wordt direct weer terug de bron in gepompt en bewaard voor de zomer.

In de zomer wordt het afgekoelde water dat in de winter is bewaard, uit de bron omhoog gepompt (8 C) en weer naar de centrale energievoorziening geleid. Het water is koud genoeg, en zelfs té koud, om alle van verkoeling te kunnen voorzien. Het water wordt langzaam 'bijgemengd' tot 18 C en kan dan als verkoeling worden gebruikt. Het opgewarmde water wordt direct weer terug de bron in gepompt en bewaard voor de winter.

Hoe werkt de energievoorziening voor mijn appartement?

Vanuit de centrale energievoorziening wordt via een distributiestelsel ieder appartement voorzien van een aansluiting. Dit gebeurt door middel van de afleverset die in de berging of meterkast van het appartement staat opgesteld. De afleverset geeft warmte voor ruimteverwarming af aan de vloerverwarming installatie en warm tapwater aan warm watervoorziening. In de afleverset is een warmtemeter geplaatst die exact meet hoeveel warmte door u is verbruikt. Alleen deze verbruikte hoeveelheid warmte wordt in rekening gebracht.

De aanleg en exploitatie van de centrale energievoorziening vallen buiten de aannemingsovereenkomst van het appartement en daarmee buiten de Garantie- en Waarborgregeling (SWK) garantie. Voor deze installaties is de zogenaamde Warmtewet van toepassing die de levering van warmte en warm water waarborgt.

De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Naast verwarming is ook verkoeling van het appartement mogelijk.

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking.



**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,09 m<sup>2</sup> K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren. Het is een verplichting dat er randisolatie wordt toegepast.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen (verwarmen) – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	20° C
verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	15° C
douche- en/of badruimte	22° C
(De ruimtetemperaturen gelden niet t.b.v. verkoeling)	

In de toiletruimte, verdiepingshal en inpandige bergruimte wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

In de badkamer wordt een aanvullend elektrische verwarmingselement/radiator aangebracht.

De woning is voorzien van een laag temperatuursysteem. Hierdoor kan geen garantie worden gegeven op de door SWK aangegeven opwarmtijden en/of verkoelingstijden van de vertrekken. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De door het SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

### **35. Ventilatievoorzieningen**

De woning is voorzien van een ventilatie-installatie met mechanische toevoer en mechanische afvoer met Warmte Terug Win-unit (WTW) en 100% bypass door middel van een WTW - ventilatie unit met CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer.

De positie van de ventilatieventielen wordt door de installateur bepaald. Het wijzigen hiervan is niet mogelijk. Dit is vooral van belang voor de opstelplaats van het kooktoestel.

Een afzuigkap met geïntegreerde motor kan niet aangesloten worden op het afzuigkanaal, een recirculatiekap is wel mogelijk.

De keuken, het toilet, de badkamer en opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt, de overige verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer en keuken) krijgen toevoerpunten welke allemaal zijn aangesloten op de WTW - ventilatie unit (een en ander zoals weergegeven op de verkooptekeningen).

Tijdens werkzaamheden aan de warmtepomp en/of WTW-unit dienen de opstalruimtes vrij gemaakt te worden van alle aanwezige apparaten zodat de monteur goed bij de warmtepomp en WTW-unit kan werken. Het regelen van de ventilatie (WTW-unit) gebeurt middels een besturing in de keuken/woonkamer en besturing in de badkamer.

De woongebouwen zijn voorzien van een collectief kanalenstelsel voor toe- en afvoer van de ventilatie lucht. Elke individuele woning wordt aangesloten op het collectieve kanalen stelsel welke eindigt op het dak.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

Voor alle woningen geldt dat onder de binnendeuren een sleuf is opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast wordt aangebracht in de deur.

De trappenhuizen worden geventileerd op basis van mechanische toe- en afvoer.

De bergingen grenzend aan een buitengevel worden geventileerd op basis van natuurlijke ventilatie via roosters in de gevel. De deuren naar de individuele bergingen hebben geen bovenlicht waardoor er voldoende luchtdoorstroming kan plaatsvinden.

**36. Liftinstallatie**

Per woonblok komt een elektrische liftinstallatie met stopplaatsen op alle verdiepingen.

**37. Glazenwasinstallatie**

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. De beglazing kan van binnenuit worden gewassen.

Op een aantal plaatsen zal bewassing middels kraan/verreiker moeten plaatsvinden, zoals afgeschuinde bovenlichten onder de kap blok 2 en blok 5 (zelfreinigend glas), de ventilatieroosters t.b.v. spui in dove gevel aan de noordzijde van blok 1, de glaspuien loggia noordgevel en de hoge glazen balustrades in toren blok 2.

**38. Opruimen en schoonmaken**

Bij de oplevering is de woning "bezem" schoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

**39. Bouwbesluit**

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

**40. Politiekeurmerk Veilig Wonen®**

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt omdat het Politiekeurmerk Veilig Wonen® ook toeziet op zaken die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer vallen, zoals de inrichting van de openbare ruimte.

**41. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het SWK.

**42. Uitsluitingen van garantie**

Omdat de woning zonder keukeninrichting wordt verkocht wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De centrale energievoorziening voor warmte-/koude tot en met de afleverset in het appartement, samen met de zonnestroominstallatie, zoals omschreven in paragraaf 34 vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

**43. Kleurenstaat**

Metselwerk 1	Brons-bruin met lichte en donkere nuances
Voegwerk	Donkergrijs
Metselwerk 2	Iroko bruin
Voegwerk	Antraciet
Metselwerk 3	Blauw paars
Voegwerk	Lichtgrijs
Metselwerk 4	Rood-paarse steen met donkere nuances
Voegwerk	Donkergrijs
Metselwerk 5	Witte ivoorkeurige baksteen met grijs-bruine schakeringen
Voegwerk	Wit
Metselwerk 6	Pistache gesinterd
Voegwerk	Licht grijs

\* Zie bijlage 1 voor gewijzigde kleurstelling gevels zuidzijde blokken 5 t/m 7.

Onderwerp	Omschrijving / Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen waalformaat HV, halfsteensverband en staand metselwerk volgens tekening	Diverse kleuren
Muurafdekker metselwerk	Aluminium	Diverse kleuren grijs
Zetwerk afdekking hwa's / standleidingen in gevelmetselwerk	Aluminium / kunststof	Diverse kleuren grijs
Kozijnen hoofdentree's begane grond	Hardhout	Kwartsgrijs
Schuifdeuren in hoofdentree's begane grond	Aluminium schuifdeur	Kwartsgrijs
Puilen met deuren naar algemene verkeersruimten	Hardhouten kozijn, voorzien van glasdeur	Kwartsgrijs
Buiten kozijnen en draaiende delen	Kunststof	Kwartsgrijs
Waterslagen	Aluminium met anti dreun	Kwartsgrijs
Vensterbanken	Kunststeen Bianco C of gelijkwaardig	Wit
Glazen wand tpv loggia noordgevel type A3	Glazen schuifwand (woning 12, 24, 35 en 42)	Kwartsgrijs
Geluidwerende roosters tbv spuiventilatie in kozijnen noordgevel conform tekening		Kwartsgrijs
Binnenwanden "buitenbergingen"	Kalkzandsteen vellingkantblokken (boven wand vrije ruimte van 150mm)	
Wandafwerking entreehallen en trappenhuis	Spuitwerk	Wit
Wandtegels in appartementen	Keramsche tegel 150x300 mm In toiletten tot 1500+ in badkamers plafondhoog	Wit, mat of glans
Wandtegels in penthouses	Keramische tegel 300x600 mm In toiletten tot 1500+ in badkamers plafondhoog	Wit, mat of glans
Wandafwerking boven tegelwerk in appartementen	Spuitwerk	Wit
Kozijnen algemene ruimten, nuts, trappenhuisen e.d.	Hardhout	Diverse kleuren grijs
Deuren algemene ruimten	Hout	Diverse kleuren grijs
Kozijnen in buitenbergingen	Staal zonder bovenlicht	Diverse kleuren grijs
Deuren in buitenbergingen	Hout	Diverse kleuren grijs

***T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g***  
***1 2 5   a p p a r t e m e n t e n***  
***K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k***

Onderwerp	Omschrijving / Materiaal	Kleur
Voordeurkozijnen inpandig (aan besloten ruimte)	Hout	Diverse kleuren grijs
Voordeuren inpandig (aan besloten ruimte)	Hout, voorzien van spion.	Diverse kleuren grijs
Binnenkozijnen in appartementen	Staal, opdek deuren verdiepingshoog	Wit
Binnendeuren in appartementen	Hout, opdek verdiepingshoog	Wit
Binnenkozijnen in penthouses	Hout stompe deuren	Wit
Binnendeuren in penthouses	Hout, stomp 2300+	Wit
Binnendeurdorpels in appartementen	Kunststeen tpv badkamers en toiletten.	Zwart
Muurafdekkers bij balkons met metselwerk	Aluminium	Kwartsgrijs
Staal constructie bij galerijen en terrassen	Thermisch verzinkt en gepoedercoat stalen profielen	Grijs
Lamellen en spijlen hekwerk	Thermisch verzinkt en gepoedercoat metalen profielen	Kwartsgrijs
Spijlen hekwerk galerijen en terrassen binnengebied	Thermisch verzinkt en gepoedercoat metalen profielen	Zijdegrijs
Glazen hekwerken met metalen profielen	Thermisch verzinkt en gepoedercoat metalen profielen	Kwartsgrijs
Entreehallen begane grond en deels 1 <sup>e</sup> verdieping.	Keramische tegels	Grijs
Schoonloopmatten entreehallen	Met stalen rand	Grijs tint
Plinten algemene ruimten	Hout	Wit
Vloertegels in appartementen	Keramische tegel 300x300 mm	Donkergrijs / koelgrijs
Vloertegels in penthouses	Keramische tegels 600x600 mm	Donkergrijs / koelgrijs
Voegen vloertegelwerk		Grijs
Plinten	Geen	
Plafonds bij parkeren (thermisch)	Geïsoleerde mineraal gebonden houtwol	Grijs
Akoestische plafonds entreehallen en trappenhuizen	Geperforeerde gipsplaat	Wit
Plafondafwerking appartementen	Spuitwerk, m.u.v. techniekberging en meterkast	Wit
Dakbedekking platte daken	Bitumen met leislag	Lichtgrijs
Dakbedekking hellende daken	Vlakke keramische dakpannen	Donkergrijs
Dakterrassen op dakbedekking	Betontegels op tegel dragers, 500x500 mm of gelijkwaardig	Grijs
Dakkappen	Aluminium gecoat	Lichtgrijs
Daklicht in slaapkamer 1 bouwnummers 028 t/m 031	Afmeting circa 940x1170 mm T.b.v. spuiventilatie	
Leuning langs trappen in trappenhuizen	Metaal	Kwartsgrijs
Spijlenhekwerk bij trappen in trappenhuizen en rond vides	Thermisch verzinkt stripstaal, balusters, spijlen en boven- en onderregel	Kwartsgrijs
Vluchttrappen galerijen	Stalen bomen kokerprofielen Roostertreden	Grijstint
Leuning langs vluchttrappen	Metaal, gepoedercoat	Zijdegrijs
Trap in 2 laagse woning	Houten open/dichte trap	Wit
Leuning	Houten ronde leuning, enkelzijdig	Blank
Traphek	Houten spijlenhek	Wit
Bestrating privé terrassen begane grond	Betontegels, 500x500 mm	Grijs
Postkasten met bellentableau en videofoon	Metaal	Kwartsgrijs

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

**44. De kleine lettertjes**

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

**45. Beperkingen**

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

**46. Afwerkvloeren**

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn. Een casco oplevering van de badkamers is niet mogelijk omdat dit een beperking van de SWK garantie geeft en het risico op waterschade met zich meebrengt.

**47. Sanitair en tegelwerk**

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een projectshowroom (voor sanitair: Versan te Genemuiden en tegels: Wessels te Lichtenvoorde), waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meer- en minderwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De SWK Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht. Een casco oplevering van de badkamers is niet mogelijk.

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

**48. Tenslotte**

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, positie van de installatiepunten, etc. U zult zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

**49. De koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

**50. Wat en wanneer u moet gaan betalen**

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door u of uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

**51. Financiering**

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

**52. Meerwerk**

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de

**T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5 a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p v a n d e B a k e n s t e H a r d e r w i j k**

standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Eventuele individuele wensen kunt u kenbaar maken tijdens een gesprek met uw woonadviseur.

Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

### **53. Koopsom Vrij Op Naam (VON)**

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- SWK garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, televisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

### **54. Verzekering**

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper c.q. de V.V.E. zelf te voorzien.

### **55. Prijswijzigingen**

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

### **56. Opleveringsprocedure**

- De definitieve datum van oplevering wordt u minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning aan u opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De genoteerde onvolkomenheden proberen wij, los van eventuele leveranties, binnen vijf werkdagen te verhelpen.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van het proces verbaal van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

**T e c h n i s c h e   o m s c h r i j v i n g**  
**1 2 5   a p p a r t e m e n t e n**  
**K o p   v a n   d e   B a k e n s   t e   H a r d e r w i j k**

**57. Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

**58. Standaard en individuele wijzigingen**

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door Koopmans Bouw. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling woonadvies van Koopmans Bouw. De verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

**59. Krimpscheuren**

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

**60. Algemeen**

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering (V.V.E.);
- uw inboedelverzekering.

**61. Gebruikskosten**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, televisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.



*Technische omschrijving  
125 appartementen  
Kop van de Bakens te Harderwijk*

**62. Bijlage 1: Kleurstelling metselwerk zuidzijde blok 5 t/m 7**

Om meer aansluiting te hebben met het de kleuren van de gebonden woningen gelegen aan de Waterstadboulevard is de kleurstelling van de gevels blok 5 t/m 7 aangepast.

Onderstaand is getoond in de artist impressions bij verkoop:



De gewijzigde kleurstelling conform omgevingsvergunning:

