

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemene projectgegevens

Opdrachtgever

Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen
Sasdijk 1
8281 BM Genemuiden
T: 038-3854288

Bouwrealisatie

Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen
Sasdijk 1
8281 BM Genemuiden
T: 038-3854288
E: info@vandersteeg.nl
www.vandersteeg.nl

Architect

BDG Architecten
Grote Voort 5
8041 AM Zwolle
T: 038-4213337
E: info@bdgarchitecten.nl
www.bdgarchitecten.nl

d.d. 21 maart 2025



13 appartementen
Aan de Whaa
Zwartsluis



INLEIDING

Deze technische omschrijving is opgesteld voor de nieuwbouw van 13 appartementen in het nieuwbouwproject Aan de Whaa te Zwartsluis. Het gebouw is ontworpen met vier bouwlagen. Alle appartementen krijgen een balkon of terras. Op de begane grond is er voor elk appartement één berging (bouwnummer 1 heeft inpandige berging in eigen appartement). Bouwnummer 1 en 2 op de begane grond krijgen de voordeur direct aan de buitengevel. Overige appartementen vinden hun entree via een centrale hal met trappenhuis en lift.

Met betrekking tot het Bouwbesluit zijn de benamingen van de diverse vertrekken gespecificeerd. Zo wordt er bijvoorbeeld niet alleen gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar ook over verblijfs-, verkeers- en onbenoemde ruimten.

Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de termen van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Ongeacht wat in de technische omschrijving en tekeningen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving en tekeningen daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wij verwijzen u naar de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024" van Woningborg.

INHOUD

1. DUURZAAM BOUWEN	4
1.1 Voor wie is duurzaam bouwen?	4
1.2 Energiezuinig wonen in uw appartement.....	4
1.3 BENG en Energielabel.....	4
2. RUIMTEBENAMINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT.....	4
3. PEILHOOGTE.....	5
4. GRONDWERKEN	5
5. RIOLERINGSWERKEN EN HEMELWATERAFVOEREN	5
6. BESTRATINGEN	5
7. TERREININVENTARIS	5
8. FUNDERINGEN	6
9. GEVEL- EN METSELWERKEN	6
10. VLOEREN.....	6
11. DAKEN EN LUIFELS	7
12. TRAPPEN, BALKONS, BALUSTRADE HEKKEN, KOLOMMEN EN LATEIEN	7
13. KOZIJNEN EN AFTIMMERWERKEN	8
13.1 Kozijnen en deuren, postkasten, privacyschermen.....	8
13.2 Aftimmerwerken	9
14. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	9
14.1 Algehele afwerking.....	9
14.2 Tegelwerken	10
14.3 Dorpels, afdekkers en vensterbanken	11
14.4 Vloerafwerking	11
15. KEUKENINRICHTING	11
16. BEGLAZING EN SCHILDERWERKEN	12
17. LIFTINSTALLATIE.....	13
18. WATERINSTALLATIE EN VENTILATIEVOORZIENINGEN	13
18.1 Waterinstallatie.....	13
18.2 Ventilatiesysteem en ventilatie voorzieningen.....	13
19. SANITAIR	14
20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
20.1 Communicatievoorzieningen.....	15
20.2 Zonne-energie PV-installatie	15
21. BRANDVEILIGHEIDSVoorzieningen	15
22. VERWARMINGSINSTALLATIE.....	16
23. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	16
24. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG	17
24.1 Stelposten.....	17
24.2 Koperswensen	17
24.3 Oplevering	17
24.4 Wijzigingen tijdens de bouw	17
24.5 Werkzaamheden direct na oplevering	17
24.6 Krimp	17
24.7 Verzekering.....	17
24.8 Beglazing.....	17
BIJLAGE 1	18
SANITAIRLIJST	18
BIJLAGE 2	19
AFWERKSTAAT	19
BIJLAGE 3	20
UITRUSTINGSSTAAT	20

1. DUURZAAM BOUWEN

1.1 Voor wie is duurzaam bouwen?

Duurzaam bouwen is voor iedereen. Vrijwel iedereen woont in een huis en gaat voor zijn werk naar een kantoor of fabriek. Het bouwen en gebruiken van deze gebouwen kosten enorme hoeveelheden energie, water en grondstoffen, terwijl met eenvoudige aanpassingen vaak grote verbeteringen te bereiken zijn. Dat is goed voor het milieu, maar dat niet alleen. Door bijvoorbeeld verbeterde isolatie daalt de energierekening van de gebruiker. Door zuiniger sanitair daalt het waterverbruik. Goede geluidsisolatie verbetert de kwaliteit van het binnenmilieu. Dergelijke voordelen zijn voor iedereen merkbaar en maken het kiezen voor duurzaam bouwen aantrekkelijk.

Duurzaam bouwen betekent: in alle fasen van de bouw (van initiatief tot bouw) rekening houden met de gevolgen voor het milieu bij het nemen van beslissingen. Natuurlijk met als doel om, als het maar enigszins kan, te kiezen voor maatregelen die het milieu minder belasten.

1.2 Energiezuinig wonen in uw appartement

Uw nieuwe appartement wordt uitgerust met een individuele warmtepomp, die via de vloerverwarming het appartement verwarmt. Een warmtepomp is te vergelijken met een koelkast, waarin met een compressor de koelkast wordt gekoeld of, beter gezegd, de warmte wordt uit de koelkast gehaald en deze vrijkomende warmte wordt aan de achterkant van de koelkast afgegeven. Met de warmtepomp wordt de energie (warm of koud) uit de bodem onttrokken en via een wisselaar aan het water van de vloerverwarming afgegeven.

1.3 BENG en Energielabel

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van vier individueel te behalen eisen. De BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde.

- BENG 1: maximale energiebehoefte in kWh per m² / per jaar;
- BENG 2: maximaal aandeel primair fossiel energiegebruik in kWh per m² / per jaar;
- BENG 3: aandeel hernieuwbare energie;
- TO juli: maximaal aantal dagen dat de temperatuur de grenswaarde overschrijdt.

U ontvangt bij oplevering van de woning een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. Uw appartement heeft in de basis energielabel A+++.

2. RUIMTEBENAMINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT

Individuele ruimten:

- hal	verkeersruimte
- meterkast	installatieruimte
- toilet	toiletruimte
- woonkamer	verblijfsruimte
- keuken	verblijfsruimte
- slaapkamer(s)	verblijfsruimte
- badkamer	badruimte
- berging/technische ruimte	bergruimte (opstelplaats voor WTW ventilatie unit, warmtepomp, wasmachine en wasdroger)
- balkon / terras	buitenruimte
- berging begane grond	bergruimte
- inloopkast (bnr. 2, 12 en 13)	verblijfsruimte
- bijkeuken (bnr. 13)	bergruimte

Algemene ruimten:

- hoofdentree/centrale hal	verkeersruimte
- trappenhuis/lift	verkeersruimte
- kast(en)	bergruimte
- galerij	verkeersruimte

3. PEILHOOGTE

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Dit peil wordt door de gemeente Zwartewaterland aangegeven. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht. Wijzigingen van de peilhoogte en/of verschuiving van de rooilijn ten opzichte van de situatie geeft geen aanleiding tot enige rechtsvorderingen. De netto verdiepingshoogte in de appartementen is circa 2,60 en 2,84 meter, een en ander afhankelijk van de constructie.

4. GRONDWERKEN

De nodige grondwerken te verrichten voor funderingen, leidingen en bestratingen. Het omliggende terrein wordt voorzien van zand onder de bestratingen en zwarte teelaarde ter plaatse van de groenvoorzieningen.

5. RIOLERINGSWERKEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de vuilwaterriolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis met hergebruikgarantie. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. Er wordt een polderkoppeling gemonteerd om riool bij zakkende grond te beschermen tegen breuk. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De hemelwaterafvoeren aan de gevels van de appartementen worden in zink uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren zullen boven maaiveld stoppen waarna het water via natuurlijk verloop zal infiltreren en uitlopen in de wadi en de Whaa (Whaa is het open water).

6. BESTRATINGEN

De openbare bestrating met parkeerplaatsen voor het complex wordt geheel aangelegd. De bestrating wordt uitgevoerd in betonklinkers in de kleur grijs en antraciet.

De paden en toegang tot het gebouw worden uitgevoerd in grijze betontegels 30x30x6 cm. Ten behoeve van de afvoer van regenwater dient de bestrating met voldoende afschot te worden aangelegd naar de openbare weg en via molgoten en straatkolken wordt het regenwater afgevoerd, volgens voorschrift van de gemeente Zwartewaterland. Rondom de bestratingen zijn opsluitbanden opgenomen.

De terrassen van de appartementen op de begane grond bestaan uit betontegels in de kleur antraciet van 60x60x4 cm op een zandbed.

7. TERREININVENTARIS

Het terrein om het complex heen wordt ingezaaid met gras. Aan de voorzijde worden conform verkooptekening beukenhagen aangeplant met een hoogte van 60 cm. De groenvoorzieningen dienen door de VvE onderhouden te worden. De rietpassage aan de waterzijde is eigendom van de provincie.

Op het terrein zal een verzamelplaats voor de afvalcontainers (exclusief restafval) worden gerealiseerd. Deze bestaat uit een dubbelstaafmat hekwerk met een hoogte van circa 1,8 meter. Langs het hekwerk wordt hedera geplant. Deze omheining dient de VvE in stand te

houden en te onderhouden. Het onderhoud en verzorging van de beplanting is voor de VvE, wij geven geen garantie op de beplanting. De kleur van het hekwerk is zwartgrijs. De ondergrondse afvalcontainers voor het restafval zijn gelegen aan het Westeinde.

8. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt voor het complex de fundering uitgewerkt. Vorm en afmeting van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring bij de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zwartewaterland ingediend.

In overeenstemming met de voorschriften van het waterschap zal er kruipruimteloos worden gebouwd.

9. GEVEL- EN METSELWERKEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels	Het schoonwerk gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat, wildverband in de kleur rood/bruin en zwart/bruin (definitieve kleur wordt bepaald door architect en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente). De gevelbanden worden uitgevoerd in staand metselwerk reliëf. Het metselwerk wordt in kamverband gemetseld ter plaatse van plint en bij de penanten tussen kozijnen conform verkooptekening. De stalen lateien en geveldragers in de buitengevels zijn grijs, thermisch verzinkt, en in een passende kleur gepoedercoat.
- binnenwanden en schachten	De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of lijmblokken.
- dragende binnenwanden en binnenspouwbladen	De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur.
- woningscheidende wanden	De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als massieve muur, in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur.
- voorzetwanden	De wanden van de bergingen en de centrale hal aan de zijde van de appartementen worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.
- lichte scheidingswanden	De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in Ytong elementen (gasbeton).
- voegwerk	De gemetselde buitengevels worden glad, iets verdiept gevoegd in de kleur antraciet.
- geveldilataties	Dilatatievoegen worden toegepast volgens opgave constructeur.

Voor de isolatie van de buitengevels wordt in de spouw isolatiemateriaal toegepast. De gevelisolatie is van een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde wordt bereikt van minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, conform BENG-berekeningen.

10. VLOEREN

De geïsoleerde begane grondvloer van de appartementen en bergingen wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer, voorzien van isolatie (minimale $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ conform BENG-berekeningen). De verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd als betonnen in het werk gestorte breedplaatvloeren.

De begane grond wordt niet voorzien van een kruipruimte en kruipluik.

De smalle V-naden van het plafond van de verdiepingsvloeren in de appartementen blijven in het zicht en worden voorzien van spuitwerk.

De zoldervloer dient als technische ruimte voor installatiewerk en dakconstructie. Deze ruimte is toegankelijk via het noodtrappenhuis.

11. DAKEN EN LUIFELS

De schuine dakconstructie van het appartementencomplex is opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De binnenzijde van de dakplaat bestaat uit spaanplaat in een naturel kleur (groen of bruin). De element- en aansluitnaden van de dakelementen zullen worden afgewerkt met een afdekstrip of aftimmerlat, niet nader afgewerkt. Bevestigingsgaten van de houten aftimmering blijven in het zicht. Ter plaatse van bouwnummer 12 en 13 zal de binnenzijde van de dakconstructie afgewerkt worden met gipsbeplating en structuurspuitwerk.

De dakbedekking van deze dakconstructie bestaat uit een keramische vlakke dakpan in de kleur mat zwart. Aan de hellende daken worden zinken goten aangebracht. Deze goten worden aangesloten op de zinken hemelwaterafvoeren. De overstekken en de onderzijde van de overstekken wordt afgewerkt met onderhoudsarme beplating in de kleur RAL 7006 beige grijs en voorzien van sierklossen in de kleur RAL 1019 grijs beige.

De platte dakconstructies van de terrassen op de eerste en derde verdieping en galerij op de eerste verdieping worden voorzien van een afschot isolatielaag met een gemiddelde $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Hierop wordt een 2-laagse bitumineuze dakbedekking aangebracht, inclusief aluminium dakrand (blank) en voorzien van hemelwaterafvoeren en de nodige noodoverlopen volgens berekening. De platte daken worden voorzien van terrastegels.

De luifel boven de hoofdentree wordt uitgevoerd in de kleur RAL 7006 beige grijs.

Het dakterras van appartement 4 t/m 7, 12 en 13 wordt afgewerkt met antraciet drainage betontegels van 60x60x4 cm.

Het platte dak ter plaatse van de galerij op de eerste verdieping wordt afgewerkt met grijze drainage betontegels van 60x60x4 cm.

12. TRAPPEN, BALKONS, BALUSTRADE HEKKEN, KOLOMMEN EN LATEIEN

Er worden in het trappenhuis trappen van prefab beton toegepast. Het loopvlak wordt voorzien van antislip in standaard motief en onderzijde van de trappen worden gerold. De trapleuningen zijn van staal, gecoat in de kleur RAL 7006 beige grijs.

De prefab betonnen balkonplaten bij bouwnummer 8 t/m 11 zullen worden voorzien van afschot met hemelwaterafvoer voorziening. Er wordt een goot voorzien en een opstand gecreëerd. Het loopvlak wordt voorzien van antislip in standaard motief en de onderzijde van de balkonplaten worden gerold. De balkons zijn gelijkvloers toegankelijk.

De balkonhekken en leuningen bestaan uit fabrieksmatig vervaardigde stalen frames, in de kleur RAL 7006 beige grijs gemoffeld. De frames zijn voorzien van blank gelaagd glas. De trap- en balustrade hekken bestaan uit fabrieksmatig vervaardigde stalen frames, in de kleur RAL 7006 beige grijs gemoffeld.

De stalen kolommen en liggers welke in het zicht blijven worden uitgevoerd in constructiestaal, in de kleur RAL 7006 beige grijs gemoffeld.

Boven kozijnopeningen worden aan de binnenzijde waar het mogelijk is betonlateien toegepast.

In het noodtrappenhuis zal een opsteekladder met ladderbeugel komen, ten behoeve van het bereiken van de techniekzolder.

13. KOZIJNEN EN AFTIMMERWERKEN

13.1 Kozijnen en deuren, postkasten, privacyschermen

- buitenkozijnen	De buitenkozijnen worden uitgevoerd in houtsoort meranti of mahonie, in de kleur RAL 7006 beige grijs. De draaiende delen, zoals ramen en deuren, worden uitgevoerd in houtsoort meranti of mahonie, eveneens in de kleur RAL 7006 beige grijs.
- buitendeuren	De entree deur wordt uitgevoerd als hardhouten deur, eventueel voorzien van een glasopening (bouwnummer 1,4 en 8) in de kleur RAL 7006 beige grijs. De toegangsdeuren trappenhuis - galerij worden uitgevoerd als hardhouten deuren in de kleur RAL 7006 beige grijs. De bergingsdeur (bouwnummer 1) en de deur van het noodtrappenhuis worden uitgevoerd als hardhouten deuren in de kleur RAL 7006 beige grijs. De hoofdentree wordt uitgevoerd als hardhouten deur, voorzien van een glasopening in de kleur RAL 7006 beige grijs.
- bergingsdeur- en kozijn (binnen)	De toegangsdeur van de individuele berging (bouwnummer 2 t/m 13) en techniekruimte is een dichte witte HPL of melamine plaatdeur voorzien van slot in combinatie met een afgelakt hardhouten montagekozijn in de kleur wit.
- binnenkozijnen centrale hal en trappenhuis	De binnenkozijnen worden uitgevoerd in houtsoort meranti of mahonie, in de kleur RAL 7006 beige grijs.
- binnendeuren centrale hal en trappenhuis	De binnendeuren in de centrale hal / het trappenhuis worden uitgevoerd als een houten plaatdeur in de kleur RAL 7006 beige grijs. Een glasopening met gelaagd glas is voorzien bij de deur naar de gang van de bergingen.
- binnendeuren (meter)kasten	De binnendeuren worden uitgevoerd als een dichte plaatdeur in de kleur RAL 7006 beige grijs.
- binnendeuren (voor deur)	De voordeuren van bouwnummer 3, 7, 11 en 13 worden uitgevoerd als een dichte plaatdeur met spionoog in de kleur RAL 7006 beige grijs.
- binnenkozijnen appartement	De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgelakte montagekozijnen in een standaard witte kleur. Ter plaatse van plafond hoogte 2,86 meter zal de wand boven de kozijnen doorlopen.
- binnendeuren appartement	Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen (Berkvens berdo) in een standaard witte kleur. De deurhoogte is circa 2,30 m. De meterkastdeur is voorzien van een ventilatierooster onder- en bovenin de deur.
- hang- en sluitwerk (buiten en centrale deel)	Alle buitendeuren en -ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk SKG** welke voldoet aan de geldende eisen respectievelijk voorschriften: weerstandsklasse 2 voor inbraakwerendheid overeenkomstig NEN 5096. De hoofdtoegangsdeur kan met dezelfde sleutel geopend worden als de voordeur en de terrasdeur van het appartement en de deur van de berging op de begane grond (sluitplan opgenomen). De hoofdtoegangsdeur is voorzien van een elektronische deuropener in de kozijnstijl. Deze entree deur van de centrale hal wordt voorzien van een deurautomaat. Er zijn deurdrangers op de toegangsdeuren naar de bergingen en de deuren in het trappenhuis opgenomen. Er worden deurdrangers met vrijloop toegepast op de voordeuren van de appartementen die zich in het trappenhuis bevinden (bouwnummer 3, 7, 11 en 13). Deze deuren sluiten zich bij het vluchten na het afgaan van de rookmelder in het appartement.

	<i>N.B. de deurdrangers mogen niet onklaar gemaakt worden in verband met functie bij brand!</i>
- postkasten / intercom met bellentableau	De postkasten met bellentableau bij de centrale ingang zijn voorzien van doorwerpkasten, in de kleur RAL 7006 beige grijs. De postkasten worden voorzien van een separate sleutel met cilinder in het deurtje.
- hang- en sluitwerk binnen	Alle binnendeuren in de appartementen worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk in combinatie met RVS deurbeslag type BS.01 van Berkvens.
- algemeen	Voor zover van toepassing zullen de buitenkozijnen worden uitgevoerd in weerstandsklasse 2 conform NEN 5096. Brandwerende deuren worden toegepast waar dit noodzakelijk is, volgens het brandveiligheidsrapport.
- privacy'schermen	Op de balkons en terrassen welke aan burens grenzen worden privacy'schermen geplaatst voorzien van matglas.

13.2 Aftimmerwerken

- aftimmerwerk	Kleine aftimmerwerken welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking worden uitgevoerd. De binnenzijde van de buitenkozijnen wordt afgetimmerd met aftimmerlatten. Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht in de appartementen. In de centrale hal en het trappenhuis worden houten vloerplinten aangebracht.
----------------	--

14. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

14.1 Algehele afwerking

- vloerafwerking appartement	De vloeren van het appartement worden afgewerkt met een cementdekvloer op een isolerende laag, dit is een zogenaamde zwevende dekvloer. De dekvloer van de badkamers en bergingen/technische ruimte is massief verwerkt op de betonvloer.
- vloerafwerking alg. ruimten	De vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer. De dekvloeren dienen waterpas en vlak te worden aangebracht. De entree en de vloeren rondom het trappenhuis hebben een afwerking van grindtapijt 8 mm FLINTSTONE (o.g.) in een nader te bepalen kleur. Er wordt een schoonloopmat aangebracht bij de hoofdentree.
- vloerafwerking bergingen BG	De vloeren in de gang en de bergingen worden afgewerkt met een cementdekvloer met slijtlaag.
- wandafwerking appartementen	De wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd volgens de oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen groep 3 (de wanden zijn dus niet voorzien van behang). Met uitzondering van de betegelde ruimten en de meterkast.
- wandafwerking alg. ruimten	De wanden ter plaatse van de centrale hal en trappenhuisen worden voorzien van sauswerk (RAL 9010 wit) op blokjes scanbehang. De wanden in de techniekruimte ((werk)kast) worden behangklaar opgeleverd.
- wandafwerking bergingen BG	De buitenmuren van de bergingen worden behangklaar afgewerkt, de binnenmuren in kalkzandsteen schoonwerk vellingblokken.
- plafondafwerking appartement	De betonplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van het plafond van de meterkast, deze wordt niet nader afgewerkt.
- plafondafwerking alg. ruimten	De betonplafonds van de centrale hal en trappenhuisen worden voorzien van akoestisch spuitwerk, kleur wit.

- plafondafwerking bergingen BG De betonplafonds worden voorzien van witte houtwolcementplaten voorzien van isolatie ($R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, conform BENG-berekeningen).
- plafondafwerking onder balkon De plafonds onder de prefab balkons bestaan uit prefab beton, in gerolde structuur.

Voor diverse afwerkingen zie verder de afwerkstaat (bijlage 2).

14.2 Tegelwerken

U kunt de tegels voor de afwerking van de badkamer en het toilet uitzoeken bij een door ons aangewezen leverancier. In de showroom wordt u geholpen bij het uitzoeken van de juiste tegel. De uiteindelijke keuze van uw tegel wordt verrekend met de stelpost. Houd hierbij ook rekening met de meerprijzen van de tegelzetter. Deze toeslagen voor speciale en/of grote tegels staan in de standaard koperskeuzelijst van het meer- en minderwerk.

Vloertegels

Fabricaat / type	Uit te zoeken door de koper bij een leverancier welke door de ondernemer wordt aangegeven.
Kleur	Te bepalen door koper
Kwaliteit	Eerste soort
Formaat in cm	Minimaal 20 x 20 cm en maximaal 33 x 33 cm binnen de basisprijs.
Douchevloer	De douchevloer wordt verdiept en op afschot gelegd, voorzien van RVS tegelprofiel.
Verrekenprijs levering (stelpost)	€ 30,-/m² inclusief BTW
Verwerking	Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden vloertegels verlijmd op een afwerkvloer, in recht blokverband met een grijze zandcement voeg.

Wandtegels

Fabricaat / type	Uit te zoeken door de koper bij een leverancier welke door de ondernemer wordt aangegeven.
Kleur	Te bepalen door koper
Kwaliteit	Eerste soort
Formaat in cm	Minimaal 20 x 40 cm en maximaal 25 x 40 cm binnen de basisprijs.
Uitwendige hoeken	Bij uitwendige hoeken en op de wanden wordt een standaard tegelprofiel van kunststof toegepast in de kleur wit.
Verrekenprijs levering (stelpost)	€ 20,-/m² inclusief BTW
Verwerking	Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden wandtegels verlijmd in recht blokverband met een zilvergrijze voeg van circa 3 mm breedte. De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond. De wanden van het toilet worden betegeld tot circa 150 cm hoogte (afhankelijk van afmeting tegel). De inwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit.

De hieronder genoemde leverancier is voor uw appartement geselecteerd. Hier kunt u **op afspraak** tegels uitzoeken voor de badkamer en het toilet.



De Wilde Tegels & Sanitair
www.dewilde-badkamers.nl

Waterweg 6
 8071 RS Nunspeet
 Tel : 0341-253393

De prijzen c.q. meerprijzen van de uitgezochte tegels worden verwerkt in uw meer- en minderwerklijst.

14.3 Dorpels, afdekkers en vensterbanken

Buitenzijde gevel en gevelkozijnen	Onder de raamkozijnen in de gevels worden aan de buitenzijde aluminium raamdorpels toegepast in de kleur RAL 7006 beige grijs. De deurkozijnen worden van een onderhoudsarme onderdorpel voorzien in de kleur zwart.
Binnenzijde gevelkozijnen	Onder de raamkozijnen met een borstwering wordt een kunststeen vensterbank toegepast in de kleur wit.
Dorpels natte ruimten	Bij de badkamer- en toiletdeur wordt in de dagkant van het kozijn een kunststeen antraciet dorpel geplaatst als overgang naar het vloertegelwerk.

14.4 Vloerafwerking

Het gebouw voldoet met betrekking tot de eis van contactgeluid tussen de appartementen aan het Bouwbesluit. Er mogen geen isolerende ondervloeren worden gelegd op de dekvloeren omdat er een zwevende dekvloer op isolatie is toegepast.

Mochten er in de toekomst door de VvE hogere eisen gesteld worden, dient dit te worden vastgesteld in een vergadering. Dit heeft dan bijvoorbeeld betrekking op de toe te passen vloerafwerkingen.

Uw appartement is niet voorzien van vloerafwerking. De na oplevering aan te brengen vloerafwerking dient geschikt te zijn voor vloerverwarming. Wij adviseren u dan ook om uw vloer door een specialist te laten aanleggen. Indien u plinten op de wand monteert, dient u deze vrij van de vloer te plaatsen. Dit om contactgeluid tussen vloer en wand te voorkomen.

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. Wij adviseren een vloerbedekking te kiezen met isolatiewaarde van 0,09 m² K/W of lager. In het algemeen geldt: hoe harder de vloerafwerking, hoe beter.

Let op, bij het aanbrengen van een gietvloer kunnen er krimp-scheuren in de toplaag ontstaan. Hiervoor zijn wij niet aansprakelijk. Dit hoort bij de werking en zetting van de ondervloer en daarbij bij het risico van een gietvloer. Ook moet de toplaag van de cementdekvloer geschikt gemaakt worden (verhard worden middels een hars of gelijkwaardig materiaal) door de leverancier van de gietvloer vóór het aanbrengen van een gietvloer.

15. KEUKENINRICHTING

De op tekening aangegeven keuken (gestippeld) is een voor uw woning samengesteld ontwerp. Onze projectleverancier Satink te Zwolle ontvangt u graag in de showroom voor het bespreken van uw wensen.

De op tekening aangegeven keuken is indicatief en behoort niet tot het werk. Voor de levering en plaatsing van de keukeninrichting is een keukencheque opgenomen die **alleen** te besteden is bij Satink Keukens te Zwolle á € 3.500,-- incl. BTW. Dit bedrag wordt door Satink verrekend.

De op tekening aangegeven keuken (gestippeld) is een voorbeeld van een mogelijke opstelling. Wij adviseren u om te kiezen voor een recirculatie afzuigkap. Voordeel hiervan is dat er geen luchtlekken ontstaan in de thermische schil. Eventuele muurdoorvoeren brengen wij niet aan gezien het energetisch verlies en het is niet toegestaan.

Spelregels via onze projectleverancier:

- De basis installatie aansluitpunten behorende bij uw woning zijn in het keukenontwerp en bijbehorende 0-tekening opgenomen. Indien u extra aansluitingen nodig bent of installatie buiten de keukenzone wilt plaatsen, zullen de kosten hiervan via de koperskeuzelijst lijst worden opgevoerd.
- Binnen de vastgestelde keukenzone is verplaatsen van de basis installatie voor sluitingsdatum kosteloos.

Bij onderstaand door ons aangewezen bedrijf kunt u **op afspraak** de keuken uitzoeken.

SATINK
K E U K E N S

Satink Keukens Zwolle

Industrieterrein Marslanden-B

Huub van Doornestraat 4

8013 NR Zwolle

E. verkoop@satink-zwolle.nl

T. 038-454 2975

Wij verzoeken u indien er een andere keukenindeling gekozen wordt, dit tijdig kenbaar te maken in verband met mogelijke verplaatsing van leidingwerk.

Liever zelf een keukenleverancier kiezen? Ook dat is mogelijk. Van der Steeg kan de installaties aanpassen tijdens de bouw. Hiervoor ontvangen wij graag een gemaatvoerde tekening en wanduitslagen van de keukenleverancier. Mocht dit nodig zijn, dan brengt onze kopers begeleiding een offerte uit voor de gewijzigde basis en extra installatiepunten en bouwkundige voorzieningen ten opzichte van de 0-tekening, deze kosten worden verwerkt in de koperskeuzelijst. Deze tekeningen dienen in ieder geval de informatie te bevatten die ook op de 0-tekening van het project staan aangegeven (voldoen de stukken hier niet aan, dan kan Van der Steeg het verzoek niet in behandeling nemen en worden de installaties op de standaard posities aangebracht). Indien u hier gebruik van maakt, wordt er ook een coördinatie vergoeding berekend van € 350,- incl. btw en dienen wij de stukken uiterlijk 1 week voor de sluitingsdatum te ontvangen.

De keukeninrichting (via Satink of eigen keukenleverancier) welke u koopt, kan niet voor oplevering worden geplaatst. Indien u de keuken bij onze projectleverancier Satink koopt, helpen wij u bij de technische afstemming en planning.

16. BEGLAZING EN SCHILDERWERKEN

Beglazing

Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in de buitenkozijnen van het gebouw. De beglazing wordt afgekit met een geschikte beglazingskit. Beglazing in de algemene ruimten onder 0,85 m alsmede in de deuren wordt voorzien van veiligheidsglas. Beglazing in de appartementen wordt niet voorzien van veiligheidsglas, behoudens het glas in de deuren. Brandwerend glas wordt toegepast in de binnen- en buitenbeglazing, waar van toepassing. Al het glas is uitgevoerd als zonwerende beglazing met een zta waarde van 0.40.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk van buitenkozijnen, -ramen en -deuren en geveldelen wordt uitgevoerd in een dekkend vochtregulerend systeem. De kozijnen, ramen en deuren, alsmede de houten geveldelen worden aan de buitenzijde in kleur afgeschilderd (zie voor de kleuren hoofdstuk 13).

Binnen schilderwerk (binnen in de appartementen wordt niet afgeschilderd)

Het binnen schilderwerk van de buitenkozijnen en draaiende delen, aftimmeringen e.d. wordt gegrond opgeleverd in een gelijke kleur als de buitenzijde.

Binnen schilderwerk algemene ruimten

Het binnen schilderwerk van de kozijnen (en waar toegepast houten deuren) en diverse aftimmeringen wordt uitgevoerd in een dekkend vochtregulerend systeem.

17. LIFTINSTALLATIE

Via de centrale hal is de geluidsarme personenlift (geschikt voor brancard) te bereiken welke toegang geeft tot elke verdieping. Er is een geïntegreerde GSM modem met spreekluisterverbinding opgenomen. Het onderhoudscontract van de lift zal door de VvE moeten worden afgesloten met de liftleverancier of een gespecialiseerd onderhoudsbedrijf.

18. WATERINSTALLATIE EN VENTILATIEVOORZIENINGEN

18.1 Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten voor gebruik hiervan zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is aftapbaar en afsluitbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf.

De navolgende tappunten worden van koud water voorzien:

- keuken	Ten behoeve van de mengkraan boven aanrecht (afgedopt en incl. stopkranen)
- toilet	Ten behoeve van de vaatwasser inclusief kraan Ten behoeve van de closetcombinatie Ten behoeve van de fonteincombinatie
- berging /technische ruimte	Ten behoeve van de verwarmingsinstallatie Ten behoeve van de wasmachine
- badkamer	Ten behoeve van de douchecombinatie Ten behoeve van de wastafelcombinatie
- techniekruimte (begane grond)	Ten behoeve van de uitstortgootsteen inclusief kraan Ten behoeve van de buitenkraan inclusief kraan

De navolgende tappunten worden van warm water voorzien:

- keuken	Ten behoeve van de mengkraan boven aanrecht (afgedopt en incl. stopkraan en excl. kraan)
- badkamer	Ten behoeve van de douchecombinatie Ten behoeve van de wastafelcombinatie

Uw appartement is voorzien van een warmtepompinstallatie met boilervat. Het boilervat is de opslagtank voor het beschikbare warm water. Hoe groter het vat hoe meer warm water er beschikbaar is. De appartementen met bouwnummer 1 t/m 11 zijn voorzien van circa 180L warm tapwater en de appartementen met bouwnummer 12 en 13 zijn voorzien van 300L warm tapwater. De basis installatie en de daarbij behorende inhoud van de warmwatertank is ontworpen volgens de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. Uw kopers begeleider adviseert u graag als u hier vragen over heeft.

Er wordt een ruimte voorzien in de techniekruimte op de begane grond ten behoeve van een hydrofoorinstallatie. Dit is een drukverhogingsinstallatie om het water op de vereiste druk te krijgen en de benodigde hoeveelheid water voor huishoudelijk gebruik te kunnen realiseren.

18.2 Ventilatiesysteem en ventilatie voorzieningen

De ventilatie voorziening is geregeld door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW-systeem). De ventilatie unit wordt aangebracht in de berging/technische ruimte. Via deze unit wordt verse lucht van buiten gefilterd en voorverwarmd door de uitgaande lucht, waarna deze schone voorverwarmde lucht in de verblijfsruimten wordt ingeblazen. Er wordt lucht in de keuken, toilet, badkamer en berging/technische ruimte afgezogen. In de woonkamer en slaapkamers wordt lucht ingeblazen. Ten behoeve van de ventilatie zijn ventielen in plafond (of wand) aangebracht, kleur wit.

In de kozijnen en ramen zijn geen ventilatieroosters opgenomen, het is wel toegestaan om tijdelijk extra te ventileren door een draaivalraam of deur open te zetten (spuien). Let hierbij wel op dat de temperatuur in het appartement hierdoor kan wisselen.

Door de complexiteit in het leidingontwerp is het niet mogelijk om de afzuigventielen te verplaatsen. Het is niet mogelijk om een motorloze afzuigkap in de keuken aan te sluiten op het systeem. Dit om overmatige vervuiling te voorkomen.

Het ventilatiesysteem wordt geregeld door middel van een bediening in de woonkamer. In automatische stand is ook de ingebouwde vochtsensor actief, die de ventilatie verhoogd bij het douchen of koken.

Ten behoeve van de lucht toe- en afvoer wordt er onder alle binnendeuren van het appartement een ruimte vrijgehouden van minimaal 28 mm. U dient met uw vloerafwerking rekening te houden dat er voldoende ruimte onder de deur vrij blijft voor het optimaal functioneren van het ventilatiesysteem. Na het aanbrengen van uw vloerafwerking dient er ten minste 20 mm vrij te blijven.

De overige ruimten/constructiedelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- de meterkast door middel van een opening onder de deur en roosters in de deur. Deze roosters zijn verplicht en kunnen niet komen te vervallen.
- de buitengevels door middel van open stootvoegen respectievelijk stootvoegroosters in het metselwerk (spouwventilatie).
- de bergingen op de begane grond door middel van mechanische afzuiging.
- de liftschacht door middel van dakdoorvoer met natuurlijke ventilatie.
- de centrale hal en trappenhuis door middel van natuurlijke ventilatie via roosters in de gevel.
- de dakconstructie van het appartementencomplex door middel van een zelf ventilerende nokconstructie.

19. SANITAIR

Het te leveren sanitair, conform de sanitairlijst (bijlage 1), in standaard witte uitvoering, wordt geïnstalleerd in geluidsarme uitvoering en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

U kunt afwijkend sanitair uitzoeken bij een door de ondernemer aangewezen showroom, welke in de koperskeuzelijst meer- en minderwerk staat genoemd. Van dit installatiebedrijf krijgt u een offerte welke na ondertekening door ons opgenomen wordt in de meer- en minderwerklijst.

Een uitstortgootsteen met kraan en close-in boiler voor de schoonmaak van de centrale gedeelten wordt voorzien in de techniekruimte op de begane grond.

20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten voor gebruik hiervan zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens actuele NEN 1010) vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen (volgens geldende voorschriften) naar de diverse aansluitpunten conform de uitrustingsstaat (bijlage 3).

De installatie zal worden uitgevoerd met standaard schakelmateriaal op hoogte 105 cm en wandcontactdozen (inbouw) met een inbouwhoogte van circa 30 cm boven de afgewerkte vloer (kleur alpin wit). In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrecht aangebracht op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer. Wandcontactdozen in de hal, badkamer en berging/technische ruimte op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer. In de meterkast en berging/technische ruimte zal de installatie deels als opbouw worden gemonteerd, op een naar keuze van de ondernemer nader te bepalen plaats.

- | | |
|--------------------------|---|
| - zwakstroom installatie | Het appartement wordt voorzien van een bel- en intercominstallatie bestaande uit videofoon in de woonkamer/keuken en een camera-unit in het bellentableau naast de postkasten bij de centrale ingang. Er is een beldrukker opgenomen naast elke voordeur. |
|--------------------------|---|

- aardingsvoorziening	Het aardingsnet in de tegelvloer van de badkamer wordt aangesloten op de aardingsvoorziening, die zorgt voor de aarding in de fundering. Er is geen bliksembeveiliging benodigd.
- rookmelders	Het appartement wordt standaard voorzien van een gekoppelde rookmelder in de hal, aangesloten op het lichtnet. De rookmelder wordt gekoppeld aan de vrijloopdranger van de voordeuren in het hoofdtrappenhuis die de deur bij brand sluit bij het vluchten.

Algemene voorzieningen

De elektrische installaties van de entreehal, centrale hal, lift, trappenhuis en alle overige zaken die gemeenschappelijk zijn, worden aangesloten op de gemeenschappelijke meter van het woongebouw. De standaard aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de meter in de meterkast geïnstalleerd conform de geldende eisen van de NEN1010.

Op elk vloerniveau is een enkele wandcontactdoos voorzien ten behoeve van de schoonmaak werkzaamheden, deze is niet bedoeld om elektrische apparaten of vervoersmiddelen op te laden.

Voor eventuele scootmobiel zijn in de algemene ruimten geen opstelplaatsen toegestaan.

De verlichting in de algemene ruimten wordt uitgevoerd met LED armaturen. Er komt bij de toegangsdeuren en voordeuren op de begane grond en aan de galerijen op de buitengevel een verlichtingsarmatuur. De verlichting werkt op een schemerschakelaar die aan de buitengevel wordt aangebracht.

Er is geen brandmeldinstallatie, noodverlichting en vluchtwegaanduiding vereist. Desondanks wordt er wel noodverlichting en vluchtwegaanduiding aangebracht als kwaliteitsverbetering.

Ten behoeve van de deurautomaat van de centrale toegangsdeur is een elektravoorzieningen opgenomen.

20.1 Communicatievoorzieningen

De appartementen zijn voorzien van standaard loze leidingen voor internet (telecom) en/of kabeltelevisie.

Deze standaard installatie aanleg bestaat uit:

- woonkamer	2 onbedrade media aansluitingen (loze leidingen)
- hoofdslaapkamer	1 onbedrade media aansluiting (loze leiding)

Voor levering van internet (telecom) of kabeldiensten dient u zich tijdig aan te melden bij de desbetreffende bedrijven. Kosten voor aanmelding, aanleg kabel vanaf de meterkast en ingebruikstelling zijn voor de koper.

20.2 Zonne-energie PV-installatie

Op de schuine dakconstructie worden zonnepanelen geplaatst conform BENG-berekening. De algemene ruimten zijn voorzien van een set zonnepanelen op het dak en omvormer op aparte elektragroep. Deze wordt geplaatst in de CVZ-kast en aangesloten op de meterkast van de centrale voorzieningen.

21. BRANDVEILIGHEIDSVORZIENINGEN

Alle doorvoeren van de leidingen naar de appartementen en bergingen (technische ruimten) worden waar nodig voorzien van opzwellende brandmanchetten. Er komen waar nodig mechanische rookkleppen op de ventilatie doorvoeren van de schachten.

22. VERWARMINGSINSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een individuele water-water warmtepomp installatie. Dit houdt in dat in de berging/technische ruimte een elektrisch aangedreven warmtepomp met boilervat wordt geplaatst. Deze installatie wordt aangesloten op een bronboring. Deze bronnen worden buiten of onder de appartementen geboord, afhankelijk van het technisch ontwerp van de installatie.

De woning wordt voorzien van vloerverwarming. Dit is een zogenaamd laag temperatuursysteem en is daarom geschikt voor toepassing in combinatie met een warmtepomp. De leidingen van dit systeem worden opgenomen in de dekvloer, de onderlinge afstanden tussen leidingen kunnen variëren, daarom is het mogelijk dat sommige vloerdelen warmer aanvoelen dan andere delen in dezelfde ruimte. U kunt de temperatuur regelen met de hoofdthermostaat in de woonkamer. De hoofdthermostaat is leidend voor het hele appartement, met de thermostaten in de slaapkamers kan er nageregeld worden.

Vanwege de BENG-eisen is er ook vloerkoeling opgenomen, dit betreft een topkoeling via de vloerverwarming. Deze passieve koeling zorgt tevens voor het regenereren van de bron. We raden zodoende aan jaarrond de thermostaat op dezelfde gewenste temperatuur te laten staan, in een automatische stand.

Een vloerverwarming reageert trager dan een systeem met radiatoren. Daarom is ook nachtverlaging niet zinvol en kunt u het beste de thermostaat op dezelfde stand laten staan, zodat dag en nacht de temperatuur aangenaam is.

Het systeem wordt voorzien van één of meerdere verdelers. De verdelers worden zodanig ingeregeld dat de temperaturen worden gehaald en gehandhaafd. Positie van de verdelers nader te bepalen door installateur.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51 en NEN 5066 en de WONINGBORG garantienormen welke op dit werk van toepassing zijn. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51-2017, met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven.

Dit is voor:

- de verblijfsruimten	22 °C
- de badkamer (excl. ensuite badkamer bij bouwnummer 12 en 13)	22 °C
- de verkeersruimten en het toilet	18 °C
- de berging/technische ruimte	15 °C

De overige vertrekken zijn niet verwarmd.

In de badkamer komt naast de aanwezige vloerverwarming een handmatig bedienbare elektrische radiator (kleur wit), welke benodigd is om te voldoen aan de berekende ruimtetemperatuur en voor extra comfort.

Zoals uitgelegd is het systeem een vriendelijk en kwalitatief goed systeem, echter wel een traag verwarmingssysteem. Wij raden u aan de temperatuur constant te houden. Mocht u de temperatuur willen aflezen of toch willen aanpassen, dan kan dat met de thermostaat in de woonkamer.

23. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van deze oplevering. Het hele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het appartementencomplex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

24. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

24.1 Stelposten

Is in de koop-/aanneemsom een bedrag in de vorm van een stelpost opgenomen inclusief BTW, dan kunt u dit bedrag bij een nader door de ondernemer op te geven leverancier besteden.

24.2 Koperswensen

De koper krijgt een standaard lijst van meer- en minderwerken waaruit diverse opties kunnen worden gekozen, afhankelijk van de vordering van de bouwwerkzaamheden. De ondernemer is gerechtigd een dergelijk verzoek zonder meer van de hand te wijzen in geval het werk zover is gevorderd dat tegen inwilligen van het verzoek om praktische, technische en/of andere redenen bedenkingen moeten worden gemaakt. Door de ondernemer worden sluitingsdata verstrekt aan de koper. Als er na sluitingsdatum toch een verzoek voor wijzigingen komt, is het mogelijk dat dit meerkosten geeft ten opzichte van de koperskeuzelijst.

24.3 Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Let met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering kunnen niet gehonoreerd worden.

24.4 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. Het is de koper niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen zelf of door derden te doen of laten uitvoeren. Tevens behoudt de ondernemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien hij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

24.5 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittreidend bouwvocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schade leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas één jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

24.6 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet. Hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij het plaatsen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd.

24.7 Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Het appartementencomplex dient vanaf deze datum door de VvE verzekerd te worden tegen brand- en stormschaade.

24.8 Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud dient u overschilderbare kit toe te passen.

Bijlage 1

SANITAIRLIJST

OMSCHRIJVING

Onderstaande producten duiden het basisniveau van het project, de definitieve keuze van installateur kunnen gelijkwaardige wijzigingen met zich mee brengen.

Keuken

1 x tapkraan vaatwasser bestaande uit:

- Tapkraan Premium 75 met keerklep VSH

Toilet

1 x closetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wandclosetpot diepspoel (wit)
- Villeroy & Boch O.novo closetzitting met deksel, softclose (wit)
- Inbouwreservoir Grohe Rapid met bedieningspaneel Arena Chroom ten behoeve van wandcloset

1 x fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo fontein met kraangat en overloop (wit) 36 x 27,5 cm
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan
- Stel fonteinplugbouten M8
- Viega plugbekersifon 5/4" chroom met muurbuis chroom
- Hoekstopkraan 1/2 x 3/8 -10 mm chroom met rozet

Badkamer (bij bouwnummer 12 en 13 2x)

1 x wastafelcombinatie bestaande uit:

- Pelipal Bali Line badmeubel voorzien van wastafelonderbouwkast met 2 laden incl. wastafel en spiegel met opbouw verlichting
- Stel wastafelplugbouten M10
- Viega plugbekersifon 5/4" chroom met muurbuis
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan (2x) met waste
- Hoekstopkraan 1/2

1 x douchecombinatie bestaande uit:

- Grohe Grohetherm 800 Cosmopolitan douchethermostaat
- Grohe Tempesta 110 glijstangset 60 cm
- Easydrain Multi inbouwdeel draingoot 70 x 10 cm RVS
- Easydrain Multi designdeel (rooster) 70 x 9,8 cm RVS
- Betegelde verdiepte douchehoek, vloertegels op afschot, afmeting douchehoek plm. 90 x 90 cm
- Douchescherm Novellini Lunes H (m.u.v. bouwnummer 12 en bij bouwnummer 13 badkamer 2)

1 x closetcombinatie bestaande uit (m.u.v. tweede badkamer bij penthouse):

- Villeroy & Boch O.novo wandclosetpot diepspoel (wit)
- Villeroy & Boch O.novo closetzitting met deksel, softclose (wit)
- Inbouwreservoir Grohe Rapid met bedieningspaneel Arena Chroom ten behoeve van wandcloset

1x elektrisch handdoekradiator (afmeting nader te bepalen door installateur)

Berging/technische ruimte

1 x tapkraan wasmachine bestaande uit:

- Tapkraan Premium 75 met keerklep VSH

Bijlage 2

AFWERKSTAAT

In onderstaande tabel is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Appartementen			
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 150 cm hoog Boven tegels behangklaar	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Berging/ technische ruimte	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk
Inloopkast	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Bijkeuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Berging BG	Afwerkvloer	Geen afwerking	Houtwolcementplaat

Behangklare wanden toelichting

De wanden aan de binnenzijde van de appartementen worden behangklaar afgewerkt, beoordelingsklasse groep 3. Dit betekent een glad wand oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm. Behangklaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grootste gaten in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.

Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Bijlage 3

UITRUSTINGSSTAAT

In deze bijlage is per ruimte omschreven welke installatie standaard aanwezig is in het appartement (bouwnummer 1 t/m 11).

Hal

1	Rookmelder	<i>plafond</i>
2	Wisselschakelaars met 2 plafondlichtpunten	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos en thermostaatleiding t.b.v. regeling vloerverwarming	<i>hoogte n.t.b.</i>

Toilet

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>

Meterkast

1	Dubbele wandcontactdoos met randaarde (opbouw)	<i>hoogte n.t.b.</i>
1	Hoofdschakelaar 4-polig 40 Ampère	
1	Aardingsvoorziening	
3	Tweepolige aardlekschakelaars	
1	Groepenkast (hoofdaansluiting 3 x 25 Ampère)	
1	Groep 16A ten behoeve van de wasmachine	
1	Groep 16A ten behoeve van de wasdroger	
1	Groep 16A ten behoeve van de vaatwasser	
1	Groep 16A ten behoeve van de combimagnetron	
3	Groepen 16A ten behoeve van het lichtnet	
1	Fornuisgroep 2 x 230V ten behoeve van een kookplaat tot 7,36 kW	
1	Groep 3 x 400V ten behoeve van de binnenunit warmtepomp	
1	Elektrameter (levering & montage door Nutsbedrijf)	
1	Watermeter (levering & montage door Nutsbedrijf)	
1	Media aansluiting (glasvezel keuze door Nutsbedrijf)	

Keuken / Eethoek

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt keuken	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt eethoek	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	<i>1050+ vloer</i>
1	Dubbele wandcontactdoos met randaarde	<i>300+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde boven het aanrechtblad	<i>1200+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de vaatwasser	<i>750+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de koelkast	<i>240+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de combimagnetron	<i>240+ vloer</i>
1	2 x 230V perilex wandcontactdoos ten behoeve van de kookplaat en afzuiging in het blad tot 7,36 kW	<i>700+ vloer</i>
1	Onbedrade, loze leiding ten behoeve van een elektrische quooker	<i>100+ vloer</i>
2	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>

Woonkamer

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	<i>300+ vloer</i>
2	Onbedrade, loze leidingen met inbouwdoos ten behoeve van media	<i>300+ vloer</i>
1	Enkele schakelaar met buitenlichtpunt op het balkon/terras	<i>1050+ vloer</i>
1	Spatwaterdichte wandcontactdoos met randaarde op het balkon/terras	<i>450+ vloer</i>
1	Voorziening intercom/videofooninstallatie	<i>1500+ vloer</i>
1	Hoofdthermostaat, bedraad	<i>1500+ vloer</i>
1	Bediening ten behoeve van de mechanische ventilatie, onbedraad RF	<i>1500+ vloer</i>
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>

Hoek achter bergingen (van toepassing bij bouwnummer 2 en 3)

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
1	Dubbele wandcontactdoos met randaarde	1050+ vloer

Badkamer

1	Dubbele schakelaar met een plafondlichtpunt en wandlichtpunt	1050+ en 1750+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde	1050+ vloer
1	Elektrische handdoek radiator	o.k. 600+ vl.
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de elektrische radiator	450+ vloer
1	Centraal aardingspunt	700+ vloer
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Slaapkamer 1

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
3	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	300+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	1050+ vloer
1	Onbedrade, loze leiding met inbouwdoos ten behoeve van media	300+ vloer
1	Bedrade ruimtethermostaat	1500+ vloer
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Inloopkast (van toepassing bij bouwnummer 2)

1	Serieschakelaar i.p.v. enkele schakelaar in slaapkamer 1 met plafondlichtpunt	1050+ vloer
---	---	-------------

Slaapkamer 2

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	300+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	1050+ vloer
1	Bedrade ruimtethermostaat	1500+ vloer
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Slaapkamer 3 (van toepassing bij bouwnummer 4 en 8)

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	300+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	1050+ vloer
1	Bedrade ruimtethermostaat	1500+ vloer
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Berging (technische ruimte)

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasmachine	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasdroger	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos ten behoeve van de WTW-ventilatie box	hoogte n.t.b.
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	hoogte n.t.b.
1	Bedrade buisleiding ten behoeve van de buitenvoeler	hoogte n.t.b.
1	Aansluitpunt 3 x 400V ten behoeve van de warmtepomp	hoogte n.t.b.
1	Data kabel tussen warmtepomp en meterkast, tbv optie online app voor warmtepomp	hoogte n.t.b.

Berging begane grond (voeding op centrale voorzieningen)

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
1	Dubbele wandcontactdoos met randaarde (opbouw)	1050+ vloer

Penthouses bouwnummer 12 en 13

Hal

1	Rookmelder	<i>plafond</i>
2	Wisselschakelaars met 2 plafondlichtpunten	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos en thermostaatleiding t.b.v. regeling vloerverwarming	<i>hoogte n.t.b.</i>

Toilet

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>

Meterkast

1	Dubbele wandcontactdoos met randaarde (opbouw)	<i>hoogte n.t.b.</i>
1	Hoofdschakelaar 4-polig 40 Ampère	
1	Aardingsvoorziening	
3	Tweepolige aardlekschakelaars	
1	Groepenkast (hoofdaansluiting 3 x 25 Ampère)	
1	Groep 16A ten behoeve van de wasmachine	
1	Groep 16A ten behoeve van de wasdroger	
1	Groep 16A ten behoeve van de vaatwasser	
1	Groep 16A ten behoeve van de combimagnetron	
3	Groepen 16A ten behoeve van het lichtnet	
1	Fornuisgroep 2 x 230V ten behoeve van een kookplaat tot 7,36 kW	
1	Groep 3 x 400V ten behoeve van binnenunit warmtepomp	
1	Elektrameter (levering & montage door Nutsbedrijf)	
1	Watermeter (levering & montage door Nutsbedrijf)	
1	Media aansluiting (glasvezel keuze door Nutsbedrijf)	

Keuken / Eethoek

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt keuken	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt eethoek	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	<i>1050+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdoos met randaarde	<i>300+ vloer</i>
1	Onbedrade, loze leiding met inbouwdoos ten behoeve van media	<i>300+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde boven het aanrechtblad	<i>1200+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de vaatwasser	<i>750+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de koelkast	<i>240+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de combimagnetron	<i>240+ vloer</i>
1	2 x 230V perilex wandcontactdoos ten behoeve van de kookplaat en afzuiging in het blad tot 7,36 kW	<i>700+ vloer</i>
1	Onbedrade, loze leiding ten behoeve van een elektrische quooker	<i>100+ vloer</i>
2	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>

Woonkamer

1	Enkele schakelaar met wandlichtpunt	<i>1050+ en 1750+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	<i>300+ vloer</i>
1	Onbedrade, loze leiding met inbouwdoos ten behoeve van media	<i>300+ vloer</i>
1	Enkele schakelaar met buitenlichtpunt op het balkon/terras	<i>1050+ vloer</i>
1	Spatwaterdichte wandcontactdoos met randaarde op het balkon/terras	<i>450+ vloer</i>
1	Voorziening intercom/videofooninstallatie	<i>1500+ vloer</i>
1	Hoofdthermostaat, bedraad	<i>1500+ vloer</i>
1	Bediening ten behoeve van de mechanische ventilatie, onbedraad RF	<i>1500+ vloer</i>
1	Rookmelder (alleen van toepassing bij bouwnummer 13)	<i>plafond</i>
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>wand</i>

Badkamer 1

1	Dubbele schakelaar met een plafondlichtpunt en wandlichtpunt	1050+ en 1750+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde	1050+ vloer
1	Elektrische handdoek radiator	o.k. 600+ vl.
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de elektrische radiator	450+ vloer
1	Centraal aardingspunt	700+ vloer
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Slaapkamer 1

1	Serieschakelaar met plafondlichtpunt slaapkamer en inloopkast	1050+ vloer
3	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	300+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	1050+ vloer
1	Onbedrade, loze leiding met inbouwdoos ten behoeve van media	300+ vloer
1	Bedrade ruimtethermostaat	1500+ vloer
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Slaapkamer 2

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	300+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	1050+ vloer
1	Bedrade ruimtethermostaat	1500+ vloer
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Badkamer 2

1	Dubbele schakelaar met een plafondlichtpunt en wandlichtpunt	1050+ en 1750+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde	1050+ vloer
1	Elektrische handdoek radiator	o.k. 600+ vl.
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de elektrische radiator	450+ vloer
1	Centraal aardingspunt	700+ vloer
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Berging (technische ruimte)

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasmachine	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasdroger	1050+ vloer
1	Enkele wandcontactdoos ten behoeve van de WTW-ventilatie box	hoogte n.t.b.
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	hoogte n.t.b.
1	Bedrade buisleiding ten behoeve van de buitenvoeler	hoogte n.t.b.
1	Aansluitpunt 3 x 400V ten behoeve van de warmtepomp	hoogte n.t.b.
1	Data kabel tussen warmtepomp en meterkast, tbv optie online app voor warmtepomp	hoogte n.t.b.

Berging begane grond (voeding op centrale voorzieningen)

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
1	Dubbele wandcontactdoos met randaarde (opbouw)	1050+ vloer

Hal 2 (van toepassing bij bouwnummer 13)

1	Rookmelder	plafond
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer

Bijkeuken (van toepassing bij bouwnummer 13)

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Enkele schakelaar met plafondlichtpunt | 1050+ vloer |
| 1 | Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>) | 1050+ vloer |
| 1 | Dubbele wandcontactdoos met randaarde | 300+ vloer |