

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

Zaak van NN
Oude Beekbergerweg 19
7331 HL Apeldoorn
E: zaak@zaakvannn.nl
www.zaakvannn.nl

d.d. 26 november 2025



29 appartementen
Quartz
Oranjewijk Urk



INLEIDING

Deze technische omschrijving is opgesteld voor de nieuwbouw van 29 appartementen in het nieuwbouwproject Quartz op Urk. Het gebouw is ontworpen met deels drie en deels vier bouwlagen. Alle appartementen krijgen een balkon of terras. Op de begane grond is er voor elk appartement één berging. De appartementen vinden hun entree/voordeur aan de gezamenlijke binnentuin of patio die via een centrale ingang te bereiken is. In de patio bevindt zich ook het trappenhuis en de 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.....	7
11. DAKEN	7
12. TRAPPEN, BALKONS, BALUSTRADE HEKKEN, KOLOMMEN EN LATEIEN	7
13. KOZIJNEN EN AFTIMMERWERKEN	7
13.1 Kozijnen en deuren, postkasten, privacyschermen.....	7
13.2 Aftimmerwerken	9
14. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING.....	9
14.1 Algehele afwerking.....	9
14.2 Tegelwerken	9
14.3 Dorpels, afdekkers en vensterbanken	10
14.4 Vloerafwerking	10
15. KEUKENINRICHTING	11
16. BEGLAZING EN SCHILDERWERKEN	12
17. LIFTINSTALLATIE.....	12
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. BRANDVEILIGHEIDSVORZIENINGEN	15
22. VERWARMINGSINSTALLATIE.....	15
23. ONTMOETINGSRUIMTE	16
24. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	17
25. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG	17
25.1 Stelposten.....	17
25.2 Koperswensen	17
25.3 Oplevering	17
25.4 Wijzigingen tijdens de bouw	17
25.6 Krimp	17
25.7 Verzekering.....	17
25.8 Beglazing	18
BIJLAGE 1	19
SANITAIRLIJST	19
BIJLAGE 2	20
AFWERKSTAAT	20
BIJLAGE 3	21
UITRUSTINGSSTAAT	21

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 lucht gehaald en 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++ of A+++.

2. RUIMTEBENAMINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT

Individuele ruimten:

- hal	verkeersruimte
- meterkast	installatieruimte
- toilet	toiletruimte
- woonkamer	verblijfsruimte
- keuken	verblijfsruimte
- slaapkamer(s)	verblijfsruimte
- badkamer	badruimte
- techniek (technische ruimte)	bergruimte (opstelplaats voor WTW ventilatie unit, warmtepomp, wasmachine en wasdroger)
- balkon / terras	buitenruimte
- berging begane grond	bergruimte
- hobby type B en H	onbenoemde ruimte
- berging type F	bergruimte (opstelplaats voor wasmachine en wasdroger in plaats van in technische ruimte)
- werkkamer type I	verblijfsruimte

Algemene ruimten:

- hoofdentree/patio	verkeersruimte
- trappenhuis/lift	verkeersruimte
- galerij	verkeersruimte
- gang bergingen	verkeersruimte
- vluchtrap	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 Urk 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 meter.

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.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dit houdt in dat er ook een hemelwaterriool aanwezig is. De hemelwaterafvoeren op de gevels van de appartementen worden in zink uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het hemelwaterriool van de gemeente Urk.

6. BESTRATINGEN

De bestrating met parkeerplaatsen behorend bij het complex wordt geheel aangelegd. De bestrating van de rijbaan en paden wordt uitgevoerd in betonklinkers in grijze kleur en de parkeervakken in grasbetontegels in grijze kleur. Ten behoeve van de afvoer van regenwater dient de bestrating met voldoende afschot te worden aangelegd naar de openbare weg en wordt het regenwater afgevoerd, volgens voorschrift van de gemeente Urk. Rondom de bestratingen zijn opsluitbanden opgenomen, parkeerstootbanden (biggerug) bij elke parkeerplaats en eventueel inritblokken bij de toegang.

De terrassen van de appartementen en ontmoetingsruimte op de begane grond bestaan uit betontegels in de kleur antraciet van 60x60 cm op een zandbed.

De paden in de patio worden voorzien van bestrating en een gedeelte van de patio en het terras bij de ontmoetingsruimte wordt voorzien van grind. Soort en kleur bestrating en grind nog nader in te vullen.

7. TERREININVENTARIS

Conform de situatietekening wordt er rondom het gebouw en parkeerplaatsen een haag met een hoogte van circa 100 en 150 cm aangeplant. Bepaalde stukken nabij de terrassen van de appartementen worden ingezaaid met gras. Bij de overige groenvakken wordt beplanting aangebracht.

Tegen de gevel van de bergingen op de begane grond komt een thermisch verzinkt gaaspaneel waar hедера baltica tegenop groeit.

De groenvoorzieningen dienen door de VvE onderhouden te worden, wij geven geen garantie op de beplanting.

Voor het complex bij de hoofdentree is een opstelling voor fietsen opgenomen, met fietsenrekken voor zes fietsen van bezoekers.

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 Urk ingediend.

9. GEVEL- EN METSELWERKEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels	Het schoonwerk gevelmetselwerk aan de buitenzijde van het gebouw wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat, wildverband in de kleur geel/bruin genuanceerd. Het schoonwerk gevelmetselwerk aan de galerij/patio zijde wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat, wildverband in de kleur lichtgrijs genuanceerd. Definitieve kleur wordt bepaald door architect en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. Tussen de verdiepingen, bij de dakrand en bij de afwerking van de balkons wordt het metselwerk uitgevoerd in staand metselwerk. De gevelelementen aan de buitenzijde van het gebouw (accenten) worden uitgevoerd in een geprofileerde gevelplaat in de kleur beigegrijs. De stalen lateien en geveldragers in de buitengevels zijn grijs, thermisch verzinkt, en gepoedercoat in de kleur beigegrijs.
- binnenwanden en schachten	De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of lijmblokken met een dikte volgens tekening.
- 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 vluchtrap 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).
- binnenmuren bergingen	De niet-dragende binnenmuren van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.
- voegwerk	De gemetselde buitengevels worden glad, iets verdiept gevoegd in de kleur donkergrijs (bij geel/bruin genuanceerde steen) of lichtgrijs (bij lichtgrijs genuanceerde steen).
- 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 betonnen systeemvloer, type geïsoleerde kanaalplaatvloer (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 appartementen op de begane grond worden voorzien van een kruipruimte en kruipluik. De bergingen en het trappenhuis op de begane grond worden waar noodzakelijk voorzien van een kruipruimte met kruipluik.

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

11. DAKEN

De platte dakconstructies van de appartementen, trappenhuis en liftschacht 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 daktrim (in de kleur beigegrijs RAL 7006 gecoat) en voorzien van hemelwaterafvoeren en de nodige noodoverlopen volgens berekening. Alle platte daken worden voorzien van ballast (grind en plaatselijk betontegels). Het lagere dak wordt voorzien van een sedum groendak.

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 beigegrijs.

De prefab betonnen balkonplaten 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 metalen frames met semi-transparante uitstraling, in de kleur RAL 7006 beigegrijs gemoffeld. De balustrade hekken bij de galerij aan de patiozijde bestaan uit fabrieksmatig vervaardigde stalen frames, in de kleur RAL 7006 beigegrijs gemoffeld. De frames zijn voorzien van blank gelaagd glas.

De te openen ramen op de verdiepingen worden daar waar nodig voorzien van glazen doorvalbeveiliging op het kozijn. De stalen kolommen en liggers welke in het zicht blijven worden uitgevoerd in constructiestaal, in de kleur RAL 7006 beigegrijs gemoffeld.

Boven kozijnopeningen worden aan de binnenzijde waar constructief nodig betonlateien toegepast.

13. KOZIJNEN EN AFTIMMERWERKEN

13.1 Kozijnen en deuren, postkasten, privacyschermen

- buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, in de kleur RAL 7006 beigegrijs aan de buitenzijde van het gebouw en in de kleur RAL 7044 zijdegrijs aan de galerij/patio zijde.

	De draaiende delen, zoals ramen en deuren, worden uitgevoerd in hardhout, eveneens in de kleur RAL 7006 beigegrijs aan de buitenzijde of RAL 7044 zijdegrijs aan de galerij/patio zijde. De kozijnen en draaiende delen bij de hoofdentree worden uitgevoerd in hardhout, in de kleur RAL 7044 zijdegrijs.
- buitendeuren	De entreedeuken en de toegangsdeuren naar de bergingen/vluchttrap worden uitgevoerd als hardhouten deur, eventueel voorzien van een glasopening en/of rooster, in de kleur RAL 7006 beigegrijs. De toegangsdeuren van het trappenhuis worden uitgevoerd als hardhouten deuren, eventueel voorzien van een glasopening, in de kleur RAL 7044 zijdegrijs.
- bergingsdeur- en kozijn (binnen)	De toegangsdeur van de individuele berging en techniekruimte is een dichte witte HPL of melamine plaatdeur voorzien van slot in combinatie met een afgelakt hardhouten kozijn in de kleur wit.
- binnendeuren vluchttrap en kasten bij bergingen	De binnendeuren van de vluchttrap en kasten bij de bergingen worden uitgevoerd in een dichte witte HPL of melamine plaatdeur.
- binnenkozijnen appartement	De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgelakte montagekozijnen in een standaard witte kleur.
- binnendeuren appartement	Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen (Berkvens Verdi) in een standaard witte kleur. De deurhoogte is circa 2,50 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 terras-/balkondeur 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 entreedeur naar de binnentuin/patio wordt voorzien van een deurautomaat. Er zijn gestuurde deurdrangers op de toegangsdeuren in het trappenhuis opgenomen. Er zijn deurdrangers op de toegangsdeuren naar de bergingen opgenomen. Daar waar nodig worden deurdrangers met vrijloop toegepast op de voordeuren van de appartementen. 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 RVS geborsteld. 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.

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 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 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 vloeren rondom het trappenhuis hebben een afwerking van grindtapijt FLINTSTONE (o.g.) in een nader te bepalen kleur.
Er wordt een schoonloopmat aangebracht bij de ingang van het trappenhuis.
- 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 en trappenhuisen worden voorzien van sauswerk (RAL 9010 wit) op blokjes scanbehang. De wanden in de techniekruimte ((werk)kast) worden glad opgeleverd.
- wandafwerking bergingen BG
De buitenmuren van de bergingen worden glad 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 trappenhuisen worden daar waar nodig voorzien van akoestisch spuitwerk, kleur wit.
- plafondafwerking bergingen BG
De betonplafonds worden voorzien van witte houtwolcementplaten voorzien van isolatie.
- 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)	€ 35,-/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)	€ 25,-/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.

Er wordt voor u een leverancier voor uw appartement geselecteerd. Hier kunt u **op afspraak** tegels uitzoeken voor de badkamer en het toilet.

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 van het kozijn. 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 0,07 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 en de wandafwerking boven het aanrechtblad is geen stelpost opgenomen.

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
Huib 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 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. De overige onderdelen worden op onderstaande manier behandeld in een standaard kleur wit.

Dat wil zeggen:

- | | |
|-----------------------|--|
| - binnendeuren | fabrieksmatig afgelakt in een standaardkleur wit |
| - binnendeur kozijnen | fabrieksmatig afgelakt in een standaardkleur wit. |
| - algemeen | alle soorten leidingwerk welke in het zicht komen worden niet geschilderd. |

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 het trappenhuis is de geluidsarme personenlift (geschikt voor brancard) te bereiken welke toegang geeft tot elke verdieping. De lift heeft een noodaccu om deze bij stroomuitval naar de eerstvolgende stopplaats te brengen. 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)
	Ten behoeve van de vaatwasser inclusief kraan
- toilet	Ten behoeve van de closetcombinatie
	Ten behoeve van de fonteincombinatie
- techniek	Ten behoeve van de verwarmingsinstallatie
	Ten behoeve van de wasmachine (bij type F in berging)
- badkamer	Ten behoeve van de douchecombinatie
	Ten behoeve van de wastafelcombinatie
	Ten behoeve van de toiletcombinatie (m.u.v. type A, E, G, I)

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 boiler van 200 liter, met uitzondering van type I en F. Deze appartementen hebben een boiler van 300 liter. Het boiler is de opslagtank voor het beschikbare warm water. Hoe groter het vat hoe meer warm water er beschikbaar is. De basis installatie en de daarbij behorende inhoud van de warmwatertank is ontworpen volgens de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. Uw kopers begeleidder adviseert u graag als u hier vragen over heeft.

Er wordt een ruimte voorzien in de hydrofooruimte 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 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, technische ruimte en berging bij type F 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.

De ventilatie kan handmatig geregeld worden door middel van een 3-standenschakelaar in de woonkamer/keuken en in de badkamer.

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 toegangsdeuren naar de bergingen op de begane grond door middel van roosters in de deur.
- de liftschacht door middel van dakdoorvoer met natuurlijke ventilatie.
- het trappenhuis door middel van natuurlijke ventilatie via roosters in de gevel.

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.

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 keukens worden de wandcontactdozen boven het aanrecht aangebracht op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer. Wandcontactdozen in de hal, badkamer en technische ruimte op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer. In de meterkast en 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 bel drukker 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. Indien nodig wordt de rookmelder gekoppeld aan de vrijloopdranger van de voordeuren in het hoofdtrappenhuis die de deur bij brand sluit bij het vluchten. De rookmelder wordt gekoppeld aan de ventilatie brand/rookklep nabij de ventilatie unit.

Algemene voorzieningen

De elektrische installaties van de 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 naar de bergingen 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. Bij de parkeerplaatsen wordt terreinverlichting opgenomen.

Ten behoeve van de deurautomaat van de centrale toegangsdeur is een elektravoorziening 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 platte 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 in de ontmoetingsruimte en aangesloten op de meterkast van de centrale voorzieningen. De individuele appartementen zijn in de basis niet voorzien van zonnepanelen.

21. BRANDVEILIGHEIDSVORZIENINGEN

Alle doorvoeren van de leidingen naar de appartementen en technische ruimten worden waar nodig voorzien van opzwellende brandmanchetten. Er komen waar nodig mechanische rookkleppen op de ventilatie doorvoeren van de schachten. In beide blokken met bergingen op de begane grond en in de ontmoetingsruimte wordt een draagbaar blusmiddel geplaatst op een centrale plaats. Noodverlichting is opgenomen boven de kozijnen en tegen de wanden waar nodig.

22. VERWARMINGSINSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een individuele lucht-water warmtepomp installatie. Dit houdt in dat in de technische ruimte een elektrisch aangedreven warmtepomp met geïntegreerd boilervat wordt geplaatst. Deze installatie wordt aangesloten op een buitenunit, die op het platte dak van de appartementen wordt geplaatst.

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. De temperatuur kan in deze ruimten niet bewust verhoogd worden.

Dit systeem is bekend onder het master – slave principe, een eventuele master – master regeling is als meerprijs opvraagbaar. Dit systeem wordt door Woningborg geadviseerd maar raden wij om zorgen over de levensduur van de warmtepomp af.

Vanwege de BENG-eisen is er ook vloerkoeling opgenomen, dit betreft een topkoeling via de vloerverwarming van circa 3 °C t.o.v. de buitentemperatuur. Actief koelen zorgt overigens voor een hoger energieverbruik. We raden zodoende aan jaar rond 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	22 °C
- de verkeersruimten en het toilet	18 °C
- de 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. ONTMOETINGSRUIMTE

Bij de ontmoetingsruimte op de begane grond worden de wanden behangklaar afgewerkt en de vloer wordt voorzien van een pvc vloer. In deze ruimte zal een keuken worden geplaatst inclusief vaatwasser, quooker, koelkast, inductiekookplaat met twee pitten en een combi-oven. In deze ruimte worden elektrische radiatoren geplaatst met eigen thermostaatregeling. De ventilatie wordt gedaan door een MV box met roosters in de gevel.

In het toilet worden een toiletcombinatie en fonteincombinatie geplaatst en de wanden worden voorzien van tegelwerk tot circa 150 cm hoog en daar boven behangklaar.

De gootsteen in de keuken kan gebruikt worden voor de schoonmaak van de centrale gedeelten en aan de buitengevel komt een buitenkraan.

24. 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.

25. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

25.1 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.

25.2 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.

25.3 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.

25.4 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.

25.5 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 uittredend 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.

25.6 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.

25.7 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.

25.8 Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert 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 Wisa met kunststof bedieningspaneel Delos (mat chroom) ten behoeve van wandcloset

1 x fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo fontein met kraangat en overloop (wit) 36 x 27 cm
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan
- Raminex Round design bekersiston 5/4" chroom met muurbuis chroom
- Hoekstopkraan 1/2 x 3/8 -10 mm chroom met rozet

Badkamer

1 x wastafelcombinatie bestaande uit (aantallen conform verkooptekening):

- Villeroy & Boch O.novo hoekig wastafel 60 x 46 cm (wit)
- Spiegel rechthoek 40 x 60 cm
- Raminex Round design bekersiston 5/4" chroom met muurbuis chroom
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan met waste
- Hoekstopkraan 1/2 x 3/8 -10 mm chroom met rozet

1 x douchecombinatie bestaande uit:

- Grohe Grohetherm 800 Cosmopolitan douchethermostaat
- Grohe Tempesta 110 glijstangset 60 cm met handdouche
- Easydrain Multi inbouwdeel draingoot 70 x 9,8 cm
- Easydrain Multi designdeel (rooster) 70 x 9,8 cm RVS
- Betegelde verdiepte douchehoek, vloertegels op afschot, afmeting douchehoek plm. 90 x 90 cm

1 x closetcombinatie bestaande uit (m.u.v. type A, E, G en I):

- Villeroy & Boch O.novo wandclosetpot diepspoel (wit)
- Villeroy & Boch O.novo closetzitting met deksel, softclose (wit)
- Inbouwreservoir Wisa met kunststof bedieningspaneel Delos (mat chroom) ten behoeve van wandcloset

1x ligbadcombinatie bestaande uit (alleen voor type I):

- Villeroy & Boch O.novo ligbad 180 x 80 cm wit
- Villeroy & Boch badpoten
- Grohe Grohetherm 800 badthermostaat
- Grohe New Tempesta 110 handdouche

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

Technische ruimte

1 x tapkraan wasmachine bestaande uit (bij type F zit deze in de berging):

- 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
Techniek/ technische ruimte	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk
Hobby	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Berging	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Werkkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Berging begane grond	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.

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 (m.u.v. type F en I)	<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	
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	
2/3	Groepen 16A ten behoeve van het lichtnet	
1	Fornuisgroep 2 x 230V ten behoeve van een kookplaat tot 7,36 kW	
1	Groep 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>
1	Enkele wandcontactdoos ten behoeve van een wijnkoeler (type I)	<i>100+ vloer</i>
x	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 (type A, B, C, E, G, H)	<i>300+ vloer</i>
3	Dubbele wandcontactdozen met randaarde (type D, F, 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	Voorziening intercom/videofooninstallatie	<i>1500+ vloer</i>
1	Hoofdthermostaat, bedraad	<i>1500+ vloer</i>
1	Bediening ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>1500+ vloer</i>

1	Enkele wandcontactdoos en thermostaatleiding t.b.v. regeling vloerverwarming (type I)	hoogte n.t.b.
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>
Badkamer		
1	Dubbele schakelaar met een plafondlichtpunt en wandlichtpunt (indien dubbele wastafel, dan extra wandlichtpunt)	<i>1050+ en 1750+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (indien dubbele wastafel, dan extra wandcontactdoos)	<i>1050+ vloer</i>
1	Elektrische handdoek radiator	<i>o.k. 600+ vl.</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de elektrische radiator	<i>450+ vloer</i>
1	Centraal aardingspunt	<i>700+ vloer</i>
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>
Slaapkamer 1		
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
3	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	<i>300+ vloer</i>
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt t.b.v. inloopkast bij type F en I.	
1	Onbedrade, loze leiding met inbouwdoos ten behoeve van media	<i>300+ vloer</i>
1	Bedrade ruimtethermostaat	<i>1500+ vloer</i>
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>
Slaapkamer 2 (m.u.v. type A, B, C en H)		
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	<i>300+ vloer</i>
1	Bedrade ruimtethermostaat	<i>1500+ vloer</i>
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>
Slaapkamer 3 (van toepassing bij type F en I)		
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	<i>300+ vloer</i>
1	Bedrade ruimtethermostaat	<i>1500+ vloer</i>
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>
Techniek (technische ruimte)		
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasmachine	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasdroger	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos ten behoeve van de WTW-ventilatie box	<i>hoogte n.t.b.</i>
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>hoogte n.t.b.</i>
1	Aansluitpunt ten behoeve van de warmtepomp	<i>hoogte n.t.b.</i>
Hobby (van toepassing bij type B en H)		
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	<i>300+ vloer</i>
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>
Berging (van toepassing bij type F)		
1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasmachine	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de wasdroger	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos en thermostaatleiding t.b.v. regeling vloerverwarming	<i>hoogte n.t.b.</i>
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	<i>plafond</i>

Werkkamer (van toepassing bij type I)

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	300+ vloer
1	Onbedrade, loze leiding met inbouwdoos ten behoeve van media	300+ vloer
x	MV ventielen ten behoeve van de mechanische ventilatie	plafond

Berging begane grond

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