

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemene projectgegevens

Opdrachtgever

BPD Ontwikkeling
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
www.bpd.nl

Bouwrealisatie

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

Architect

MIX Architectuur
Generaal Hackettlaan 8
6711 VZ Ede
www.mix-architectuur.nl

d.d. 25 september 2026



18 appartementen

In de Luwte fase 5

't Luweland Swifterbant-Zuid



INLEIDING

Deze technische omschrijving is opgesteld voor de nieuwbouw van 18 appartementen in het nieuwbouwproject In de Luwte fase 5 in 't Luweland te Swifterbant-Zuid. 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 zijn te bereiken via een pad aan de buitenzijde van het gebouw voor de appartementen op de begane grond of via de centrale hal met trappenhuis en lift voor de overige appartementen.

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

Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie 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 incl. bijlage A versie 01-01-2026" van Woningborg.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

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	7
12. TRAPPEN, BALKONS, BALUSTRADE HEKKEN EN LATEIEN	7
13. KOZIJNEN EN AFTIMMERWERKEN	7
13.1 Kozijnen, deuren en postkasten.....	7
13.2 Aftimmerwerken	8
14. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING.....	8
14.1 Algehele afwerking.....	8
14.3 Dorpels, afdekkers en vensterbanken	10
14.4 Vloerafwerking	10
15. KEUKENINRICHTING	10
16. BEGLAZING EN SCHILDERWERKEN	11
17. LIFTINSTALLATIE.....	12
18. WATERINSTALLATIE EN VENTILATIEVOORZIENINGEN	12
18.1 Waterinstallatie.....	12
18.2 Ventilatiesysteem en ventilatie voorzieningen.....	12
19. SANITAIR	13
20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	13
20.1 Communicatievoorzieningen	14
20.2 Zonne-energie PV-installatie	14
21. BRANDVEILIGHEIDSVoorzieningen	14
22. VERWARMINGSINSTALLATIE.....	15
23. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	16
24. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG	16
24.1 Stelposten.....	16
24.2 Koperswensen	16
24.3 Oplevering	16
24.4 Wijzigingen tijdens de bouw	16
24.5 Werkzaamheden direct na oplevering	16
24.6 Krimp	16
24.7 Verzekering.....	16
24.8 Beglazing	17
BIJLAGE 1	18
SANITAIRLIJST	18
BIJLAGE 2	19
AFWERKSTAAT.....	19
BIJLAGE 3	20
UITRUSTINGSSTAAT.....	20
BIJLAGE 4	22

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 Energieneutrale 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 minimaal energielabel A+++.

Uw gekozen opties zullen tijdens de voorbereidingen worden getoetst, waarna vastgesteld moet worden of het binnen de regelgeving van de BENG berekening ook mogelijk is om uw gewenste combinatie uit te voeren. Het kan voorkomen dat combinaties leiden tot een negatieve BENG berekening waardoor we de gemaakte keuzes moeten herzien. Hiervan ontvangt u bericht van de kopersbegeleiding.

2. RUIMTEBENAMINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT

Individuele ruimten:

- hal/entree	verkeersruimte
- meterkast	installatieruimte
- toilet	toiletruimte
- woonkamer/keuken	verblijfsruimte
- slaapkamer(s)	verblijfsruimte
- badkamer	badruimte
- techniek	bergruimte (opstelplaats voor mechanische ventilatie-unit, lucht/water-warmtepomp, wasmachine en wasdroger
- balkon/terras	buitenruimte
- berging begane grond	bergruimte

Algemene ruimten:

- hoofdentree	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 Dronten 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 bestrating ter plaatse van de buitenruimtes op begane grond. Het overige terrein zal door/namens BPD worden ingericht en aangelegd.

5. RIOLERINGSWERKEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de vuilwaterriolering zijn in de aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis met hergebruikgarantie. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C 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.

Voor de afvoer van het hemelwater worden aan de gevels zinken hemelwaterafvoeren in de kleur naturel aangebracht. De posities van de hemelwaterafvoeren op de tekeningen kunnen nog wijzigen gedurende de technische uitwerking van het plan.

Het hemelwater zal worden afgevoerd volgens voorschriften van de gemeente. De hemelwaterafvoeren worden onder maaiveld gekoppeld en doormiddel van een drainerende slang naar het spuwpunt gebracht. De spuwverval bevestigt zich boven maaiveld en zal het water lozen op maaiveld.

6. BESTRATINGEN

Het terrein met parkeerplaatsen behorend bij het complex wordt geheel aangelegd door/namens BPD en valt hiermee buiten de aanneemovereenkomst. Op het eigen perceel van het appartementengebouw wordt onder galerij een pad aangelegd uitgevoerd in grijze betontegels 30x30x6. De terrassen op de begane grond worden eveneens in betontegels 30x30x6 bestraat. E.e.a. volgens verkooptekening.

Ten behoeve van de afvoer van regenwater dient de bestrating met voldoende afschot te worden aangelegd richting het openbaar gebied.

7. TERREININVENTARIS

Aan de galerij zijde van het gebouw en bij het vluchtrapenhuis komen bouwkundige elementen welke met klimgroen worden aangeplant, type Hedera baltica.

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

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 Dronten ingediend.

9. GEVEL- EN METSELWERKEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- buitengevels steen	Het schoonwerk gevelmetselwerk aan de buitenzijde van het gebouw wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat, wildverband in de kleur licht genuanceerd (definitieve kleur wordt bepaald door architect en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente). In de zijgevel en naast de voordeur worden vlakken uitgevoerd in metselwerk reliëf. De stalen lateien en geveldragers in de buitengevels zijn grijs, thermisch verzinkt, en gepoedercoat in een bijpassende kleur.
- buitengevels hout	Accenten en de balkon/galerij architectuur wordt uitgevoerd in een houten frame en bekledingen met onbehandeld duurzaam geproduceerd tropisch hardhout, duurzaamheidsklasse 1.
- 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 scheidingwand tussen de bergingen en naastgelegen appartement en scheidingwand tussen bergingen en hoofdentree wordt voorzien van een geïsoleerde voorzetwand, wit en glad afgewerkt.
- 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 een door architect te bepalen kleur.
- 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 het appartementencomplex 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.

Het appartementencomplex wordt voorzien van een kruipruimte en/of kruipluik. De posities van de kruipluiken zullen door aannemer nader bepaald worden en op de meer- en minderwerk tekening zichtbaar worden.

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 het appartementencomplex 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 bruin grijs RAL 7013 geccoat) en voorzien van hemelwaterafvoeren en de nodige noodoverlopen volgens berekening. Alle platte daken worden voorzien van een sedum groendak.

In het trappenhuis zal een dak toegang worden gerealiseerd doormiddel van een geïsoleerd dakluik voorzien van een schaartrap. Aan de galerij zijde komt 1 ladder opsteekbeugel voor dak toegang naar het laagst gelegen dak.

12. TRAPPEN, BALKONS, BALUSTRADE HEKKEN 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, geccoat in door architect te bepalen kleur.

De prefab betonnen balkonplaten en galerijplaten 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 voorzien van zeefdruk, in de kleur RAL 7013 bruin grijs gemoffeld. De balustrade hekken bij de galerij bestaan uit fabrieksmatig vervaardigde stalen frames met stripstaal, in de kleur RAL 7013 bruin grijs gemoffeld. Boven kozijnopeningen worden aan de binnenzijde waar constructief nodig betonlateien toegepast.

13. KOZIJNEN EN AFTIMMERWERKEN

13.1 Kozijnen, deuren en postkasten

- buitenkozijnen	De buitenkozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd in hardhout, in de kleur RAL 7013 bruin grijs. Binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur.
- buitendeuren	De entree deur van de appartementen, de hoofdentree en bergingsdeuren worden uitgevoerd als hardhouten deur, voorzien van een glasopening in de kleur RAL 7013 bruin grijs.
- bergingsdeur- en kozijn (binnen)	De toegangsdeur van de individuele berging en techniekruimten is een dichte witte HPL of melamine plaat deur voorzien van slot in combinatie met een afgelakt hardhouten kozijn in de kleur wit.
- binnenkozijnen appartement	De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plafondhoge 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 meterkast deur is voorzien van een ventilatierooster onder- en bovenin de deur.
- hang- en sluitwerk (buiten)	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 centrale hal 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. N.B. de deurdrangers mogen niet onklaar gemaakt worden in verband met functie bij brand!
- postkasten / intercom met bellentableau	De postkasten met bellentableau bij de centrale ingang zijn voorzien van doorwerpkasten, in een bijpassende kleur. 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 e/o kozijnen 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 de appartementen op de begane grond worden voorzien van een massieve dekvloer zonder isolerende laag eronder. De vloeren van de appartementen op de verdiepingen worden afgewerkt met een cementdekvloer op een isolerende laag, dit is een zogenaamde zwevende dekvloer. De dekvloer van de badkamers en techniek ruimte is massief verwerkt op de betonvloer.
- vloerafwerking alg. ruimte	De vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer. De dekvloeren dienen waterpas en vlak te worden aangebracht. De vloeren rondom het trappenhuis hebben een getegelde vloerafwerking, 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. Deze wanden blijven onafgewerkt.
- wandafwerking alg. ruimten	De wanden ter plaatse van en trappenhuisen worden voorzien van structuurspuitwerk op kleur. Kleur te bepalen door architect. 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 (V-naden in het zicht), met uitzondering van het plafond van de meterkast, deze wordt niet nader afgewerkt.
- plafondafwerking alg. ruimten	De betonplafonds van de trappenhuizen worden daar waar nodig voorzien van akoestisch spuitwerk, kleur wit.
- plafondafwerking bergingen BG	De betonplafonds van de bergingen 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.

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 aan de galerij zijde worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpels toegepast in de kleur naturel. Onder de raamkozijnen in de overige 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.

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 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).

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. Zonwerend glas met ZTA-waarde 0,40 wordt toegepast in de buitenbeglazing waar van toepassing volgens de BENG berekening.

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).

Binnenschilderwerk (binnen in de appartementen wordt niet afgeschilderd)

Het binnenschilderwerk 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 of 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
- badkamer	Ten behoeve van de douchecombinatie
	Ten behoeve van de wastafelcombinatie

De navolgende tappunten worden van warm water voorzien:

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

Uw appartement is voorzien van een warmtepompinstallatie met boilervat van circa 180 liter. Het boilervat 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 begeleider adviseert u graag als u hier vragen over heeft.

Er wordt voorzien in een hydrofoorroimte 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 geschiedt door middel van een mechanisch ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

De mechanische ventilatie unit wordt aangebracht in de techniekruimte in ieder appartement. Er wordt lucht in de keuken, toilet, badkamer en nabij de opstelplaats voor wasmachine afgezogen. Ten behoeve van de ventilatie zijn ventielen in plafond (of wand) aangebracht, kleur wit. In de verblijfsruimten komt via ventilatieroosters die geplaatst zijn op het glas, verse lucht van buiten naar binnen. Posities en aantal roosters en afzuigventielen zullen nader bepaald worden.

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. U dient in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen, waarna de mechanische afzuiging de ruimte verder afzuigt. Tijdens de technische uitwerking kan het voorkomen dat de op tekening vermelde posities van de afzuigventielen enigszins wijzigen.

De ventilatie kan automatisch en handmatig geregeld worden. Hiervoor wordt een CO₂ bedieningssensor opgenomen in de keuken/woonkamer en een CO₂ ruimtesensor in de hoofdslaapkamer. De ventilatie box is voorzien van een vochtsensor waardoor de ventilatie verhoogd wordt bij douchen/koken.

Ten behoeve van de lucht toe- en afvoer wordt er onder alle binnendeuren van de woning 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 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 en dakdoorvoer.

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 of 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 techniek ruimte op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer. In de meterkast en techniek 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. Indien nodig wordt de rookmelder 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 lift, trappenhuis en alle overige zaken die gemeenschappelijk zijn, worden aangesloten op de gemeenschappelijke meter van het appartementencomplex. 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 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 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	1 onbedrade media aansluiting (loze leiding)
- 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

Er worden geen PV-panelen aangebracht op het dak en zijn ook niet optioneel mogelijk.

21. BRANDVEILIGHEIDSVORZIENINGEN

Alle doorvoeren van de leidingen naar de appartementen en techniek ruimten worden waar nodig voorzien van opzwellende brandmanchetten. Er komen waar nodig mechanische rookkleppen op de ventilatie doorvoeren van de schachten. In het bergingsblok op de begane grond wordt een draagbaar blusmiddel geplaatst op een centrale plaats.

22. VERWARMINGSINSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een individuele lucht-water warmtepompinstallatie. Dit houdt in dat in de techniek 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 word 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. Actief koelen zorgt overigens voor een hoger energieverbruik. 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 woonkamer en keuken (verblijfsruimten)	22 °C
- de slaapkamer(s) en/ of andere verblijfsruimten	20 °C
- de badkamer	22 °C
- de verkeersruimten en het toilet	18 °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. Door de ondernemer worden sluitingsdata verstrekt aan de koper, afhankelijk van de vordering van de werkzaamheden. Na sluitingsdatum zijn er geen wijzigingen meer mogelijk. Als er na sluitingsdatum toch een verzoek voor wijzigingen komt, is het mogelijk dat dit meerkosten geeft ten opzichte van de eerder afgegeven koperskeuzelijst. 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.

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 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.

24.6 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren 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 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 Combipack TwistFluch wandcloset incl. softclose zitting
- GroheDal Rapid SL inbouwreservoir
- GroheDal Arena frontbedieningspaneel (chrom)

1 x fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O-Novo fontein 36 cm
- Stel fonteinplugbouten M8
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan (chrom)
- Viega plugbetersifon 5/4 incl. muurbuis 5/4 (chrom)
- Schell aansluitpijp stop-kraan (chrom)
- De Beer overgangsring
- Grohe hoekstopkraan met rozet (chrom)

Badkamer

1 x wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O-Novo wastafel 60 cm
- Stel wastafelplugbouten M10
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan met waste (chrom)
- Spiegel 60 x 60 cm
- Silkline verdekte bevestiging
- Viega plugbetersifon 5/4 incl. muurbuis 5/4 (chrom)
- De Beer overgangsring
- 2x Grohe hoekstopkraan met rozet (chrom)

1 x douchecombinatie bestaande uit:

- Grohtherm 800 Cosmopolitan douchethermostaat (chrom)
- Grohe Tempesta 110 glijstangset 2 straalsoorten (chrom)
- Easydrain Multi inbouwdeel draingoot 70 x 10 cm (RVS)
- Easydrain Multi designdeel (rooster) 70 x 10 cm (RVS)
- Betegelde verdiepte douchehoek, vloertegels op afschot, afmeting douchehoek plm. 90 x 90 cm

1 x handdoekradiator (afmeting nader te bepalen door installateur)

- Masterwatt Calor Dry V2 elektrische handdoekradiator 505x103 mm (wit)
- 750 Watt (stekker 30 cm)

Techniek

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/entree	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	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	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/Entree

1	Rookmelder	<i>Plafond</i>
1	Scheldrukker uitgevoerd als opbouw	<i>Hoogte n.t.b.</i>
1	buitenlichtpunt inclusief armatuur bij voordeur op gezamenlijke schemerschakelaar	<i>1050+ vloer</i>
2	Wisselschakelaars met plafondlichtpunt	<i>1050+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde (<i>gecombineerd met schakelaar</i>)	<i>1050+ vloer</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	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>650+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de koelkast	<i>300+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van de combimagnetron	<i>1800+ vloer</i>
1	2 x 230V perilex wandcontactdoos ten behoeve van de kookplaat en afzuiging in het blad tot 7,36 kW	<i>450+ vloer</i>
1	Onbedrade, loze leiding ten behoeve van een elektrische quooker	<i>650+ vloer</i>
1	Enkele wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap	<i>2400+ 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	<i>300+ vloer</i>
1	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>

Badkamer

1	Dubbele schakelaar met een plafondlichtpunt en wandlichtpunt	1050+ en 1600+ 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	650+ 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	Onbedrade, loze leiding met inbouwdoos ten behoeve van media	300+ vloer
1	Bedrade ruimtethermostaat	1500+ vloer
1	Bediening ten behoeve van de mechanische ventilatie	1500+ vloer

Slaapkamer 2

1	Enkele schakelaar met plafondlichtpunt	1050+ vloer
2	Dubbele wandcontactdozen met randaarde	300+ vloer
1	Bedrade ruimtethermostaat	1500+ vloer

Techniek (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 mechanische ventilatie	hoogte n.t.b.
1	MV ventiel ten behoeve van de mechanische ventilatie	hoogte n.t.b.
1	Aansluitpunt ten behoeve van de warmtepomp	hoogte n.t.b.
1	Enkele wandcontactdoos en thermostaatleiding t.b.v. regeling vloerverwarming	hoogte n.t.b.

Berging begane grond

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

Bijlage 4

Kleur en materiaalstaat

GEVEL			
Gevelmetselw erk	Gebakken metselstenen	Waalformaat, wildverband	Licht genuanceerd
Voegen	mortel	verdiept	passend bij baksteen
Hout accenten, lamellen en gevelbekleding	Tropisch hardhout	Duurzaamheidsklass I	Geschaafd, onbehandeld
GEVELOPENINGEN			
Kozijnen	Hardhout	-	RAL 7013, Bruingrijs
Draaiende delen	Hardhout	-	RAL 7013, Bruingrijs
Voordeuren, galerij	Hardhout	Geïsoleerde voordeur voorzien van glasstrook	RAL 7013, Bruingrijs
Buitendeuren & kozijnen algemene ruimten	Hardhout	Kaderdeur met glas	RAL 7013, Bruingrijs
Lateien in buitenblad	Staal	Thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	RAL 7013, Bruingrijs
Waterslagen, galerijzijde	Beton		Kleur naturel beton
Waterslagen aluminium	Aluminium	Gepoedercoat	RAL 7013, Bruingrijs
DAKEN			
Sedum op de platte daken	Mossedum	Mossedum met kruidenmengsel	nvt
Dakranden	Aluminium	Daktrim, gepoedercoat op kleur.	door architect te bepalen
Hemelw aterbuizen aan de gevel	Zink	Rond	Naturel
HOOFDENTREE			
Entreepui	Hardhout	-	RAL 7013, Bruingrijs
Postvakken	Aluminium	gepoedercoat op kleur.	RAL 7013, Bruingrijs
Armaturen	RVS	Rechthoekige dow nlighter	Antraciet
WONINGENTREE			
Armaturen	RVS	Rechthoekige dow nlighter	Antraciet
Deurbeslag	RVS	door architect te bepalen	Naturel, geborsteld
BUITENRUIMTE			
Balkon	Prefab beton	Voorzien van anti-slip motief, in een standaard w afelstructuur	Naturel
Galerij	Prefab beton	Voorzien van anti-slip motief, in een standaard w afelstructuur	Naturel
Staalconstructie ten behoeve van de galerij	Staal	Thermisch verzinkt	RAL 7013, Bruingrijs
Hekw erken galerij	Striphek w erk	Gepoedercoat op kleur	RAL 7013, Bruingrijs
Hekw erken balkons	Glashek w erk	Glashek w erk met zeefdruk, metalen onderdelen gepoedercoat op kleur	RAL 7013, Bruingrijs
INTERIEUR centrale ruimten			
Vloerafw erking	Schoonloopmat		donkergrijs / antraciet
Vloerafw erking, entreehal en trappenhuis	Vloertegelw erk	Keramische vloertegel, A-merk, eerste keus	voegkleur grijs
Vloerafw erking, bergingsblok	Zandcementdekvloer, met carborundum ingestrooid		
Wandafw erking, entreehal	Stuctuurspuitw erk	op kleur	volgens opgave architect
Wandafw erking bergingsblok	Veilingkantblokken	Gladde afw erking (GG)	Naturel onafgew erk
Plafondafw erking, entreehal	Akoestische plafondafw erking	-	w it
Plafondafw erking, bergingsblok	Geïsoleerde plafondafw erking	-	w it