

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

29 appartementen 'Westerhoek' Wetstraat 25 Vaassen

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en heeft betrekking op de bouw van **29 appartementen aan de Wetstraat 25 te Vaassen**.

In deze technische omschrijving beperken wij ons tot de standaard appartementen. In de keuzelijst meer- en minderwerk van de aannemer is de technische informatie van de keuzemogelijkheden opgenomen.

In dit document en andere officiële stukken worden de appartementen aangeduid met bouwnummers. De huisnummers zijn kort voor de oplevering van de appartementen bekend en zullen dan ook nader aan de kopers bekend worden gemaakt.

1. PEIL

- Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartement.
- De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt in overleg met de gemeente bepaald.
- De rooilijnen en hoekpunten van het appartementsgebouw zullen door de dienst gemeentewerken in het werk worden aangegeven.

2. GRONDWERKEN

- Ten behoeve van de fundering, riolering, leidingen en bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.
- De kruipruimte onder het appartementsgebouw krijgt een bodemafluiting van schoon zand.
- Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt opgehoogd met het vrijgekomen zand/grond uit de bouwput.

3. RIOLERINGSWERKEN

- De riolering voor de vuilwaterafvoer (VWA) en hemelwaterafvoer (HWA) zal uitgevoerd worden in een gescheiden systeem.
- De VWA wordt aangesloten op het gemeenteriool.
- De HWA wordt op eigen terrein geïnfiltreerd middels ondergrondse infiltratiekragen.
- De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in gerecycled PVC/PE en zullen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken.
- Het hemelwater op het gemeenschappelijk terrein wordt middels straatkolken afgevoerd naar de ondergrondse infiltratiekragen.
- Het hemelwater van de terrassen op de begane grond wordt geloosd op het maaiveld.

4. TERREINVERHARDING EN TERREININVENTARIS

- Het terras van de appartementen op de begane grond wordt voorzien van betontegels 300 x 300 mm.
- Het gemeenschappelijke terrein wordt voorzien van straatwerk (betonklinkers) en de nodige hulpstukken. De trottoirs worden voorzien van grijze betontegels (300 x 300 mm) en de nodige opsluitbanden.
- De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd in een halfopen verharding (betonnen grastegels).

- Voor de parkeervakken van de appartementen worden mantelbuizen ten behoeve van laadpalen aangelegd. Per 2 vakken 1 mantelbuis, ter voorbereiding voor het eventueel plaatsen van laadpalen.
- Bij de ingang van het parkeerterrein komt een slagboom welke middels een afstandsbediening middels een handzender elektrisch bedienbaar is. Per appartement wordt 1 handzender verstrekt. Appartementen met 2 parkeervakken, krijgen 2 handzenders. Tevens is de slagboom bedienbaar middels een app op uw telefoon. Het beheer hiervan wordt bij oplevering overgedragen aan de VVE.
- Op het terrein wordt een gemeenschappelijke fietsenberging geplaatst voor de appartementen van de bovenste bouwlaag. De fietsenberging wordt opgebouwd uit een staalframe bekleed met gewolmaniseerd vuren rabatdelen. Het dak wordt uitgevoerd in stalen golfplaten en voorzien van een hemelwaterafvoer welke loost op het maaiveld. De vloer in de fietsenberging wordt voorzien van grijze betontegels (300 x 300 mm) De fietsenberging is afsluitbaar middels een draaideur en voorzien van fietsenbeugels (2 per appartement) en 6 stuks aansluitpunten voor het laden van elektrische fietsen (1 per appartement).
- Op het terrein worden de nodige lichtmasten geplaatst voorzien van schemerschakeling welke worden aangesloten op de algemene meterkast.
- Rondom het pand worden deels nieuwe bomen geplant en tevens de nodige hagen en bodembedekkers gepoot. Een deel van de gevel nabij de lift en de bergingen wordt voorzien van klimplanten. Eén en ander volgens de verkooptekeningen.

NB

Het onderhoud van de bestaande te handhaven bomen en nieuw groen valt na oplevering volledig onder de verantwoording van de kopers. Voor advies m.b.t. onderhoud van de beplanting kan de koper zich laten informeren door een hovenier en/of groenspecialist.

5. FUNDERING

- De appartementen worden gefundeerd 'op staal' middels gestorte funderingsstroken en fundering stiepen. Eén en ander volgens berekening en tekening van de constructeur en met goedkeuring van de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.
- Afmetingen en aanlegdiepte funderingsstroken volgens opgave van de constructeur.

6. BETONWERKEN

- De begane grondvloer van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van $R_c = 3,7\text{m}^2 \text{ K/W}$.
- De verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in gewapend betonnen breedplaatvloeren.
- De benodigde prefab betonnen lateien worden uitgevoerd conform de detaillering van de architect.
- De balkons van de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen
- De galerijen aan de achterzijde van de appartementen en de luifel bij de entree worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen opgelegd op prefab betonkolommen en thermisch verzinkte stalen liggers.
- De prefab betonbalkons en galerijen worden voorzien van antislip profilering. Onderzijde is uitgevoerd in naturel betonkleur niet nader afgewerkt.
- Alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke, worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens advies van de constructeur.
- Het geheel wordt uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en constructeur.

7. METSELWERKEN EN GEVELAFWERKING

- De gemetselde gevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren, zoals op tekening is aangegeven en hebben een isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ met uitzondering van de onverwarmde trappenhuisruimte.
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen met doorstrijkmortel; kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De kalkzandsteen binnenspouwbladen en de constructieve stabiliteitswanden worden uitgevoerd in diverse dikten conform opgave constructeur.
- De wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Afmeting conform tekeningen.
- Onder de gevelkozijnen, welke niet doorlopen tot maaiveldniveau, en bij de overgangen van gevelmetselwerk naar houten gevelbekleding worden aluminium waterslagen toegepast. De waterslagen worden voorzien van antidreunfolie.
- Boven op het gevelmetselwerk ter plaatse van de balkons op de 3^e verdieping worden aluminium muurafdekkers toegepast. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Ten behoeve van de ventilatie in de kruipruimte worden kunststof roosters opgenomen in de gevel.
- De niet dragende binnenwanden tussen de vertrekken onderling worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 en/of 100 mm.
- In de appartementen waar conform verkooptekeningen een wasmachine- en drogeropstelling in de badkamer staat weergegeven, wordt in verband met spatwaterbereik standaard een douchewand toegepast. Deze douchewanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 100 mm (ca. 2100mm hoog).
- De dragende scheidingswand tussen appartement BN 1 en de aangrenzende bergingen wordt aan de bergingzijde voorzien van geïsoleerde voorzetwanden afgewerkt met gipsplaatbekleding.
- Een deel van de gevels wordt aan de buitenzijde bekleed met houten delen; zichtbaar gemonteerd.
- In de buitengevels worden op diverse plaatsen een aantal nestkasten opgenomen voor diverse vogelsoorten. Eén en ander volgens de verkooptekeningen

8. HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES EN TIMMERWERKEN

- De met hout beklede gevels bestaan uit een geïsoleerde houtconstructie welke op de kalkzandsteenwand wordt gemonteerd en hebben een isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- De luifel boven de galerij op de 3^e verdieping wordt uitgevoerd in een houten balklaag met de benodigde stalen liggers. De onderzijde wordt afgewerkt met een onderhoudsarme gevelbeplating (zichtbaar gemonteerd). Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De plafonds boven de balkons op de 2^e verdieping worden aan de onderzijde afgewerkt met een onderhoudsarme gevelbekleding; zichtbaar gemonteerd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Boven en onder de gevelkozijnen worden, daar waar aangegeven in de geveltekeningen, geïsoleerde betimmeringen van plaatmateriaal aangebracht welke op kleur worden afgewerkt. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

9. STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

- Het gevelmetselwerk wordt, waar nodig, opgevangen met thermisch verzinkte en gepoedercoate lateien en geveldragers, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Stalen balken, kolommen en raveelijzers worden aangebracht volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur en worden waar nodig (brandwerend) afgetimmerd.

- De pergola constructies bij de appartementen op de bovenste bouwlaag worden uitgevoerd in thermisch verzinkte stalen kolommen en liggers. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.
- De balkon- en galerijhekwerken worden uitgevoerd als een metalen lamellenhekwerk met balusters voorzien van poedercoating. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Tussen de dakterrassen van de appartementen op de 3^e verdieping wordt ter plaatse van de woningscheiding een hekwerk geplaatst van ca 1 m1 hoog voorzien van poedercoating. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- In het hoofdtrappenhuis worden metalen leuning en spijlenhekwerken toegepast voorzien van poedercoating. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof; kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Eén en ander volgens nadere detaillering van de architect.
- Op de toegangsdeur van het appartementsgebouw, en de toegangen van het hoofdtrappenhuis komen deurdrangers.
- De hoofdentree deur van het appartementsgebouw wordt voorzien van een elektrische deurontgrendeling welke gekoppeld is met het intercomsysteem voor beeld en geluid in de appartementen op de verdiepingen.
- In de verkeersruimten van het appartementsgebouw (algemene ruimten) alsmede de toegangen van de bergingen op de begane grond, worden hardhouten kozijnen toegepast voorzien van stompe met HPL afgewerkte deuren. De kozijnen worden dekkend afgelakt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Het hang- en sluitwerk van de toegangsdeuren, buitendeuren en -ramen voldoet aan het 'Politiekeurmerk Nieuwbouw' en de cilinders zijn per appartement gelijk-sluitend.
- **De binnendeurenkozijnen en deuren van de bergingen, waarin de technische installaties staan opgesteld, grenzend aan woonkamer/keuken worden geluidswerend uitgevoerd.** Deze geluidswerende deurcombinaties bestaan uit een fabrieksmatig afgelakt stalen montagekozijn (zonder bovenlicht) voorzien van snoerprofiel en een fabrieksmatig afgelakte stompe deur voorzien van een valdorpel en standaard aluminium deurbeslag. Tevens zal er in de deur een geluidswerend rooster worden toegepast.
- De overige binnendeurenkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht; kleur wit. In deze kozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen; kleur wit. De binnendeuren worden voorzien van standaard aluminium deurbeslag.
- De deuren van badkamer en toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot, de overige binnendeursloten zijn loopsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieroosters, volgens voorschriften nutsbedrijf.

11. TRAPPEN, BINNENINRICHTING EN BINNENTIMMERWERK

Trappen:

- In het hoofdtrappenhuis nabij de lift worden prefab betonnen trappen met bordessen toegepast voorzien van een antislip-profilering. Onderzijde is uitgevoerd in naturel betonkleur niet nader afgewerkt.
- De trap aan de buitenzijde wordt uitgevoerd als een stalen spiltrap met spijlenhek, welke op de begane grond afsluitbaar is middels een hekwerk. Het geheel wordt thermisch verzinkt uitgevoerd.
- Op de 3^e verdieping komt een afsluitbaar dakluik met losse ladder.

- Binnen bij de deuren naar de balkons van de appartementen op de 3^e verdieping wordt een getimmerde houten trede aangebracht voor het overbruggen van het hoogteverschil. Treden worden uitgevoerd in wit gegrond plaatmateriaal.

Binneninrichting:

- In de appartementen wordt geen keukeninrichting geplaatst. De standaard leidingen voor een toekomstige keukeninrichting worden afgedopt aangebracht op de plaats zoals in de gestippelde fictieve opstelling is aangegeven.
- In de verblijfsruimten worden waar nodig aan- en afvoerventielen geplaatst ten behoeve van het balansventilatiesysteem. De aantallen en posities als aangegeven op de tekeningen zijn indicatief en kunnen in praktijk afwijken.
- Indien de keuken uitgezocht wordt bij een door de aannemer opgegeven keukenleverancier, dan zal er, indien noodzakelijk, een offerte worden aangeboden voor het aanpassen van het leidingwerk.
Voor een keukeninrichting van een andere partij dan onze projectshowroom kan ook een offerte worden aangeboden voor het aanpassen van het leidingwerk, echter zullen hiervoor extra coördinatiekosten in rekening worden gebracht.
- Keukens worden te allen tijde ná oplevering gemonteerd.
- Nabij de hoofdentry worden postkasten gemonteerd voorzien van huisnummers. Tevens komt er een intercom-installatie met videoverbinding ten behoeve van de appartementen op de verdiepingen.

Binnentimmerwerk:

- De meterkast wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht in de appartementen.
- In de algemene ruimten van het appartementsgebouw worden plinttegels aangebracht.
- Verdere aftimmeringen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt aan de hand van detailtekeningen.

Liftinstallatie:

- Het appartementsgebouw wordt voorzien van een liftinstallatie met een hefvermogen van 13 personen of 1000 kg. De liftinstallatie zal voldoen aan de eisen van het Liftinstituut. De liftkooi wordt voorzien van RVS liftdeuren, standaard bedieningsplateau, PVC vloerafwerking, leuning, halfhoge spiegel. De schachtdeuren en kozijnen worden uitgevoerd in staal en afgelakt in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Na oplevering zal de VVE een service- en onderhoudscontract worden aangeboden voor de lift om zo een optimaal gebruik van de lift te kunnen waarborgen.

12. DAKBEDEKKING

- De platte daken van het appartementsgebouw worden voorzien van isolatie, dakbedekking met een ballastlaag (grind) en hebben een totale isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- De dakterrassen bij appartement BN 25 t/m 29 worden uitgevoerd in betontegels 500 x 500 mm op tegeldraggers met het afschot van de dakbedekking mee.
- Het platte dak wordt voorzien van een permanente valbeveiliging middels de separate ankerpunten. Een veiligheidsharnas wordt bij oplevering achtergelaten in de algemene techniekruimte.

13. VLOER-, PLAFOND- EN WANDAFWERKING

- De vloeren van de appartementen worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van circa 70 mm, met uitzondering van de betegelde ruimten en de meterkast.

- De dekvloeren in de appartementen op de verdiepingen worden zwevend uitgevoerd.

NB

Om de kans op scheurvorming door krimpen/uitzetten van de cementdekvloer te reduceren worden waar nodig in de diverse binnendeuropeningen insnijdingen (dilatatievoeg) in de cementdekvloer aangebracht.

Scheurvorming in de cementdekvloer is niet te voorkomen, maar uitsluitend te beperken. Het is dan ook belangrijk om hier rekening mee te houden aangaande de definitieve vloerafwerking. Ter plaatse van de dilatatievoegen is het van belang dat ook in de vloerafwerking een dilatatie en/of dorpel wordt toegepast.

De vloerafwerking mag, in verband met de warmteafgifte van de vloerverwarming, geen hogere Rc-waarde hebben dan 0,05 m² K/W en dient geschikt zijn voor vloerverwarming. Laat u daarom zorgvuldig informeren door de vloerenleverancier of de gekozen vloerafwerking kan worden toegepast in combinatie met vloerverwarming.

De Gilden Bouw en Onderhoud is niet verantwoordelijk voor eventuele krimp-scheurvorming in de cementdekvloer. Ook beperkte warmteafgifte van de vloerverwarming welke gerelateerd kan worden aan een ongeschikte vloerafwerking valt niet onder de verantwoording van De Gilden Bouw en Onderhoud.

- De betonplafonds in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van structuur spuitwerk. De V-naden van de betonvloeren blijven in het zicht.
- De wandgedeelten boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuur spuitwerk.
- De niet betegelde binnenwanden, met uitzondering van de meterkast, zullen behangklaar worden afgewerkt.
- De binnenwanden in de centrale hal/trappenhuis en algemene (verkeers)ruimten van het appartementsgebouw worden behangklaar afgewerkt en voorzien van glasvezelbehang en sauswerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De betonplafonds in de centrale hal/trappenhuis worden voorzien van een akoestisch spackwerk kleur wit.
- De plafonds in de algemene gangen en bergingen op de begane grond worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplafonds welke naturelkleurig zijn.
- Achter de centrale entree deur op de begane grond wordt een schoonloopmat toegepast; kleur antraciet.

14. TEGELWERK EN KUNSTSTEEN

- De wanden van toilet en badkamer worden betegeld met wandtegels; afmeting 250x500 mm, uit het standaard keuzepakket. De tegels zijn uit te zoeken bij een nader te bepalen leverancier.
- De wanden van het toilet worden betegeld van vloer tot circa 1300 mm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden betegeld van vloer tot plafond.
- De vloeren van toilet en badkamer worden betegeld met vloertegels, afmeting 450x450 mm, uit het standaard keuzepakket. De tegels zijn uit te zoeken bij een nader te bepalen leverancier.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en in recht verband aangebracht. Het aanbrengen van wand- en vloertegels, is opgenomen in de V.O.N.-prijs van de appartementen. Andere tegels, grotere afmetingen en/of mozaïektegels en afwijkende legpatronen worden tegen meerprijs aangeboden.
- Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels een tegeldikte verdiept aangebracht.
- Onder de deuren naar toilet en badkamer en bergingen op de begane grond worden antraciet kunststeen dorpels aangebracht.
- Onder de buitenkozijnen met een borstwering wordt een kunststeen vensterbank toegepast in een lichte kleur.

- In de centrale hal/trappenhuis en de gangen naar de bergingen worden vloertegels aangebracht van 450x450 mm met bijpassende plinttegel
- In de overige ruimten wordt geen tegelwerk aangebracht.

15. GLAS- EN SCHILDERWERK

Beglazing:

- De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen zullen worden voorzien van HR+++ (triple) isolerende beglazing.
- Waar noodzakelijk wordt doorvalveilig glas toegepast.
- Standaard is er geen letselwerende beglazing opgenomen, tegen meerprijs kan hiervoor worden gekozen (zie kopers-optielijst).
- In het bovenlicht van de binnendeurenkozijnen in de appartementen wordt enkelbladig floatglas geplaatst, m.u.v. de meterkasten. Deze wordt voorzien van een dicht paneel in de kleur van het kozijn.

Schilderwerk:

- In de appartementen wordt geen binnenschilderwerk uitgevoerd.
- In de appartementen wordt geen behang aangebracht.
- De hardhouten kozijnen in de algemene ruimten worden afgelakt opgeleverd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Aftimmeringen in de algemene ruimten van het appartementsgebouw worden afgelakt opgeleverd; kleur wit.
- De binnenwanden in de centrale hal/trappenhuis en gangen bij de bergingen worden voorzien van glasvezelbehang met sauswerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De houten gevelbekleding is voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte afwerking.
Vanwege de vereiste brandklasse van deze gevelbekleding is het verplicht om deze geveldelen jaarlijks te laten inspecteren door een bevoegd bedrijf en periodiek te laten behandelen. Bij oplevering zal de benodigde info hiervoor aan de VVE worden overgedragen.
Verantwoordelijkheid van het laten uitvoeren van de inspecties en onderhoud ligt volledig bij de kopers.

16. LOODGIETERSWERK

- De appartementen worden voorzien van een eigen wateraansluiting (eigen nutsvoorziening).
- In het appartementsgebouw wordt een hydrofoor installatie geplaatst t.b.v. de benodigde waterdruk.
- De binnenriolering wordt samengesteld uit milieuvriendelijke gerecyclede PVC/PE leidingen die worden aangesloten op de buitenriolering.
- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in naturel zink.
- Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Tevens komt er een aansluiting voor de wasmachine (positie conform verkooptekening) en een afgedopte aansluiting in de keuken ten behoeve van de keukengootsteen en voor de vaatwasser.
- Een koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter aangesloten op de diverse kranen in de badkamer, het fonteintje, de toiletcombinatie('s), de wasmachinekraan en de warmtepomp. Tevens komt er in de keuken een afgedopte aansluiting voor de keukenmengkraan en vaatwasser.
- Een warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de binnenunit van de warmtepomp naar de diverse mengkranen in de badkamer. Tevens komt er een afgedopte leiding in de keuken ten behoeve van de keukenmengkraan.

- De waterleidingen worden ter plaatse van de badkamer en het toilet zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt.
- De appartementen worden gasloos opgeleverd.

Sanitair:

Het sanitair wordt standaard geleverd in het fabricaat Geberit in glanzend witte kleur. De kranen zijn waterbesparend en van het merk Hansgrohe.

Toilet:

- Geberit 300 wandclosetcombinatie met Geberit 300 closetzitting en wit deksel.
- Fonteincombinatie Geberit (breed ca 360 mm) met waterbesparende fonteinkraan Grohe Costa-L, chromen bekersiston en muurbuis.

Badkamer:

- Geberit 300 wastafelcombinatie (breed ca 600 mm) met waterbesparende Grohe Costa-L mengkraan, chromen bekersiston en muurbuis en spiegel (afm. ca 570 x 400 mm). In de badkamer.
- BN 25 t/m 29, Geberit 300 wandclosetcombinatie met Geberit 300 closetzitting en wit deksel.
- Grohe 1000 thermostatische douchemengkraan incl. glijstangcombinatie en RVS doucheput (afm. 150 x 150 mm).

Opstelplaats wasmachine:

- Tapkraan en afvoer t.b.v. wasmachineaansluiting en drogeraansluiting (condensdroger)

Algemene techniekruimte begane grond:

- Uitstortgootsteen met mengkraan en close-in boiler.

17. ELEKTRAWERK, TELEFOON EN CAI

- De elektrische installatie wordt geheel uitgevoerd volgens voorschriften van het nutsbedrijf en NEN 1010 (versie 2020), met bijbehorende aardingsvoorschriften.
- Alle appartementen hebben een eigen meterkast.
- Er komt 1 meterkast ten behoeve van de voeding van de algemene voorzieningen.
- Leidingen en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de leidingen en wandcontactdozen in de meterkast, deze worden uitgevoerd als opbouw materiaal.
- De posities van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan op de tekeningen aangegeven. De schakelaars en wandcontactdozen zijn volledig inbouw horizontaal geplaatst. De kleur van de schakelaars en wandcontactdozen is wit.
- Nabij de voordeuren van de appartementen wordt een buitenwandlichtpunt met armatuur gerealiseerd voorzien van licht/bewegingsmelder.
- Bij de appartementen wordt een complete belinstallatie gemonteerd.
- Er is een bedrade aansluiting voor de WTW-installatie, wasmachineaansluiting en drogeraansluiting. Ter plaatse van de keuken komt er een aansluitpunt voor recirculatiekap, koelkast, elektrisch koken en vaatwasser. Tevens worden er 1 loze leiding aangebracht ten behoeve van een eventuele boiler en 1 loze leiding ten behoeve van een eventuele (combi) oven.
- Standaard heeft de woning 9 groepen, waaronder 2 voor de wasmachine en droger, 1 voor de vaatwasser, 1 dubbele voor de kookaansluiting, 1 voor de warmtepomp en 3

groepen voor de overige huisinstallatie. De meterkast is geschikt voor een eventuele uitbreiding naar 12 groepen.

- De wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven de vloer geplaatst. In de keuken komen de wandcontactdozen op circa 1200 mm boven vloerpeil. De schakelaars komen op circa 1050 mm boven vloerpeil.
- De installatie van het Centraal Antenne Systeem wordt uitgevoerd met inbouwdozen en loze PVC-leidingen. De dozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. In de meterkast wordt de SOP (Signaal Overname Punt) aangelegd. De koper dient zelf signaal aan te vragen bij de leverancier.
- De installatie voor een telefoon uitgevoerd met inbouwdozen en loze PVC-leidingen. De dozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd.
- De appartementen worden voorzien van rookmelders. De posities als aangegeven op de tekeningen zijn indicatief en kunnen in praktijk afwijken.
- De koper is vrij om zelf een energieleverancier te kiezen. De koper dient zelf minimaal drie weken voor oplevering de 'energieverhuizing' te regelen met de energieleverancier van zijn of haar keuze. Bij een te late melding kan de netbeheerder de energieaansluiting afsluiten. De netbeheerder kan dan de af- en aansluitkosten bij u in rekening brengen. Deze kosten zijn te voorkomen door de verhuizing tijdig door te geven.
- In de algemene ruimten van het appartementsgebouw worden voldoende LED-lichtarmaturen en noodverlichtingen gemonteerd. De lichtarmaturen worden aangesloten op een licht/bewegingsmelder.

18. CENTRALE VERWARMING

- De centrale verwarmingsinstallatie van de appartementen wordt aangesloten op een luchtwaterwarmtepomp van voldoende capaciteit. De buitenunit van de luchtwaterwarmtepomp van de appartementen produceert een beperkte hoeveelheid geluid welke binnen de wettelijke norm valt. Deze buitenunit wordt bij de appartementen op de dakhoeven geplaatst. De warmtepomp heeft een geïntegreerde warmtapwaterboiler met capaciteit van 180 liter.
- De verwarmingsinstallatie in de appartementen wordt uitgevoerd met vloerverwarming. Hiervoor worden 1 verdeler toegepast welke wordt gemonteerd op positie conform tekening. Voor zover niet in de berging geplaatst wordt de verdeler afgewerkt met een afneembare ombouw.
- De verwarmingsinstallatie wordt geregeld via een ruimteopnemer in de woonkamer/keuken. De overige verblijfsruimten en de badkamer worden voorzien van een ruimtethermostaat voor naregeling per verblijfsruimte. De thermostaat in de woonkamer/keuken blijft leidend; de temperatuurinstelling van de naregeling kan uitsluitend gelijk of lager worden ingesteld dan de hoofdthermostaat.
- De badkamers worden tevens voorzien van een elektrische designradiator.
- De vloerafwerking mag, in verband met de warmteafgifte van de vloerverwarming, geen hogere Rc-waarde hebben dan 0,05 m²K/W en dient geschikt zijn voor vloerverwarming.
- De verwarmingsinstallatie wordt zodanig berekend dat, rekening houdend met een buitentemperatuur van -10°C en windsnelheid welke ter plaatse normatief is en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de volgende temperaturen gehaald kunnen worden:
 - woonkamer/keuken 22 °C
 - slaapkamers 22 °C
 - badkamer 22 °C
 - hal 18 °C
 - toilet 18 °C
 - berging (in het appartement) 15 °C

- bering (in bergingenblok begane grond) geen verwarming
 - centrale hal/trappenhuis geen verwarming
- De warmtepomp is tevens geschikt voor topkoeling middels de vloerverwarming. Tijdens warme dagen kan hiermee beperkt gekoeld worden. In de badkamer vindt geen koeling plaats. *Deze koeling heeft niet dezelfde capaciteit als bijvoorbeeld een airco installatie maar heeft een beperkte koelmogelijkheid. Het koelen zorgt voor een verhoogd energiegebruik.*

19. VENTILATIE

- De appartementen worden voorzien van een eigen balans ventilatie-unit met WTW (warmte terug win). De verblijfsruimten worden geventileerd middels mechanische lucht toe- en afvoer. In de woonkamer/keuken en in de hoofslaapkamer vindt CO²-meting plaats. Bij een bepaalde CO²-waarde schakelt de ventilatie-unit de toe- en afvoer van ventilatielucht automatisch op.
- In de keuken/woonkamer en de slaapkamer(s) vindt toevoer van verse lucht plaats. In de keuken/woonkamer, badkamer, toiletten en de opstelplaats van de wasmachine en eventuele inpandige berging vindt afvoer van vuile lucht plaats. Beiden middels ventilatiekanalen met ventielen welke aangesloten zijn op de ventilatie-unit (positie conform verkooptekening).
- Er wordt een draadloze bedieningsschakelaar op batterij voor de badkamer geleverd, waarmee tijdens het douchen de ventilator naar een hoger toerental gestuurd kan worden, zodat er tijdelijk meer wordt geventileerd.
- De algemene (verkeers)ruimten van het appartementengebouw worden voorzien van natuurlijke toevoer middels (wand, en/of glas)roosters en een dakkap.
- Voor een optimale natuurlijke ventilatie in het bergingenblok op de begane grond worden een aantal gevelroosters geplaatst en worden de binnenwanden ca 100 mm los gehouden van het plafond.

20. ALGEMEEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving en hetwelk contractueel met kopers is overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden omschreven in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024'.

Voor het overige zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voorschriften van de gemeentelijke diensten en plaatselijke nutsbedrijven
- het Bouwbesluit inclusief ministeriële regelingen.

Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of hetwelk contractueel met kopers overeengekomen is, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het Woningborg. In het geval dat er verschil tussen de technische omschrijving en de tekeningen wordt geconstateerd, prevaleert de technische omschrijving boven de tekeningen.

Bij oplevering wordt aan de kopers een woningwijzer overhandigd. Dit is een gebruikershandleiding voor uw woning met diverse tips en aanbevelingen. Hierin worden tevens de revisietekeningen opgenomen van het terreinriool, en de installaties in het appartement.

Zowel de woning als de installaties voldoen aan de BENG-eisen van 2024.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de apartmentsindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende

daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan het de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan worden. De ruimten waarin dit van toepassing is zijn aangeduid in de plattegronden.

Kleine en ondergeschikte en/of technisch noodzakelijke wijzigingen voorbehouden.

Kampen, 23 juli 2024