

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

14 appartementen 'Waterroos' Duinroos Emmeloord

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en heeft betrekking op de bouw van **14 appartementen aan de Duinroos te Emmeloord**.

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 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 loost op het open water.
- De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in gerecycled PVC/PE en zullen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken.

4. TERREINVERHARDING EN TERREININVENTARIS

- Het gemeenschappelijke terrein wordt voorzien van straatwerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Er worden een aantal fietsnietjes geplaatst voor het stallen van fietsen.
- Het openbaar terrein rond het pand zal worden ingericht door de gemeente. Het parkeren vindt plaats op het openbaar gebied van de gemeente.
- De walkant langs het water zal door de gemeente worden aangelegd. Daar waar het gebouw aansluit op het water zal een betonnen keerwandconstructie worden gerealiseerd welke onderdeel is van het gebouw.
- Een deel van de gevel nabij de lift en de bergingen wordt voorzien van klimplanten. Een en ander volgens de verkooptekeningen.

- Voor de keukenramen bij BN 3, 6, 9 en 12 wordt aan de buitenzijde een ruimte gecreëerd voorzien van kunststof plantenbakken waarin beplanting kan worden gepoot. Op de balkons bij deze appartementen is tevens een nis gecreëerd waar u zelf een bloembak kunt plaatsen.

NB

Het onderhoud van eventueel groen aan het gebouw valt na oplevering volledig onder de verantwoording van de VVE (vereniging van eigenaren).

5. FUNDERING

- Het pand wordt gefundeerd op betonnen funderingspalen waarop funderingsbalken van gewapend beton zullen worden aangebracht. Een en ander volgens berekening en tekening van de constructeur en met goedkeuring van de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.
- Aantallen, lengten en uitvoering van de funderingspalen volgens opgave van de constructeur.

6. BETONWERKEN

- De begane grondvloer van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- In de appartementen BN 1 en 2 en de algemene ruimten op de begane grond worden een aantal vloerluiken toegepast nabij de toegangsdeuren.
- De verdiepingvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in gewapend betonnen breedplaatvloeren.
- De benodigde prefab betonnen lateien worden uitgevoerd conform de detaillering van de architect.
- De balkons worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen
- De prefab betonbalkons worden voorzien van antislip profilering.
- Alle op- en aanstortingen, voegvullingen, springen 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 $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen met doorstrijkmortel; kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De dragende bouwmuren, binnenspouwbladen en de constructieve stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Dikten conform opgave constructeur.
- De wanden van de liftschacht worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Afmeting conform tekeningen.
- De niet dragende binnenwanden tussen de vertrekken onderling worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 en/of 100 mm.
- De binnenwanden tussen de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De dragende scheidingswand tussen appartement BN 1 en de aangrenzende bergingen wordt aan de bergingzijde voorzien van geïsoleerde voorzetwanden afgewerkt met gipsplaatbekleding.
- De gevel wordt aan de buitenzijde afgewerkt met een onderhoudsarme metalen geprofileerde gevelbekleding welke zichtbaar wordt gemonteerd op een geïsoleerde achter constructie. De achter constructie wordt gemonteerd tegen het kalkzandsteen binnenblad en heeft een isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Kleur gevelbekleding volgens kleur- en materiaalstaat.

- De horizontale banden in de gevel worden uitgevoerd in metalen/aluminium zetwerk en is onderhoudsarm. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- In de buitengevels worden ter plaatse van het gevelmetselwerk een aantal nestkasten opgenomen voor diverse vogelsoorten.

8. HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES EN TIMMERWERKEN

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een luifel gerealiseerd welke wordt uitgevoerd als een houten balklaag met daarop dakbeschot en dakbedekking. De onderzijde wordt onderhoudsarme gevelbeplating (zichtbaar gemonteerd). Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De plafonds boven de balkons worden aan de onderzijde afgewerkt met een onderhoudsarme gevelbekleding; zichtbaar gemonteerd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De binnenzijde van de balkonkasten bij BN 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13 en 14 worden voorzien van plaatmateriaal welke niet nader wordt afgewerkt.

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 kolommen nabij de entree van het appartementengebouw worden uitgevoerd in thermisch verzinkte staal. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.
- De (franse) balkonhekwerken worden uitgevoerd als een metalen hekwerk met balusters voorzien van poedercoating en voorzien van helder veiligheidsglas. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- In het hoofdtrappenhuis worden langs de trappen metalen leuning en lamellenhekwerken toegepast voorzien van poedercoating. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- De buitenkozijnen -ramen en -deuren worden met uitzondering van de hoofdentree, en schuifpuien in de seizoensserre uitgevoerd in hardhout. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Een en ander volgens nadere detaillering van de architect.
- De hoofdentree van het gebouw wordt uitgevoerd als een aluminium pui. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De schuifpuien in de seizoensserre worden uitgevoerd in aluminium. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De vouw wanden tussen de seizoensserre en de woonkamer worden uitgevoerd in aluminium, voorzien van een wegschuifbare hoekstijl, en voorzien van vloer- en plafondrail. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De gevelkozijnen in de appartementen aan de oost-, zuid- en westgevel worden, m.u.v. het kozijn aan de korte zijde van het balkon, aan de buitenzijde voorzien van elektrisch bedienbare screens. Op de loopdeur en het kozijn aan de korte zijde van het balkon komt een los voor het glas te monteren screendoek. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Op de hoofdtoegangsdeur van het appartementsgebouw komt een deurdranger.
- De hoofdentreedeur van het appartementsgebouw wordt voorzien van een elektrische deurontgrendeling welke gekoppeld is met het intercomsysteem voor beeld en geluid in de appartementen.
- 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. De deuren tussen de gangen onderling en het hoofdtrappenhuis worden voorzien van een glassparing.

- De voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als hardhouten kozijn met een dichte deur voorzien van voordeurbeslag, deurspion en een vrijloop deurdranger. Deur en kozijn 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 binnendeurkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte houten montagekozijnen zonder bovenlicht, kleur wit. In deze kozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen, kleur wit. De binnendeuren worden voorzien van standaard RVS deurbeslag. Deurhoogte is 2315 mm.
- 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..
- Deur naar de balkonkasten bij BN 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13 en 14 wordt uitgevoerd als een stalen frame en voorzien van gevelafwerking gelijk aan de rest van de gevel.

11. TRAPPEN, BINNENINRICHTING EN BINNENTIMMERWERK

Trappen:

- In het hoofdtrappenhuis nabij de lift worden prefab betonnen trappen bordessen toegepast voorzien van een antislip-profilering. Onderzijde is uitgevoerd in naturel betonkleur niet nader afgewerkt.
- De trap in het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd als een stalen spiltrap met spijlenhekwerk welke thermisch verzinkt wordt uitgevoerd.
- Op de 4^e verdieping komt een afsluitbaar dakluik met losse ladder.

Binneninrichting:

- In de vrij op naamprijs van het appartement is een complete projectkeuken van projectshowroom Bruynzeel opgenomen. De kleuren en materialen kunnen geheel naar wens worden samengesteld in de keukenshowroom. De standaard leidingen voor de keukeninrichting worden afgedopt aangebracht op de plaats zoals in de getekende opstelling is aangegeven.
- Bij het uitzoeken van uw keuken in de projectshowroom zal u indien noodzakelijk een offerte worden aangeboden voor aanvullende wensen aan de keuken.
- Indien de keuken uitgezocht wordt in de projectshowroom zal er indien noodzakelijk een offerte worden aangeboden voor het aanpassen van het leidingwerk.
- Keukens worden te allen tijde ná oplevering gemonteerd.
- Wanneer u een keuken wilt betrekken bij een andere partij dan de projectshowroom, zal de stelpost a € 10.000,00 incl. BTW via het meer-minderwerk aan u worden teruggegeven.
- 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.
- 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.
- In verband met het toepassen van balansventilatie in de appartementen dient uw keuken uitgevoerd te worden met een recirculatie afzuigkap.

- Nabij de hoofdentree worden postkasten gemonteerd voorzien van huisnummers. Tevens komt er een intercom-installatie met videoverbinding ten behoeve van de appartementen op de verdiepingen.
- Overige binneninrichting volgens tekening zoals meubels, kasten, planten etc. zijn indicatief.

Binnentimmerwerk:

- De meterkast wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht in de appartementen.
- In de centrale gangen worden houten vloerplinten aangebracht welke dekkend worden afgelakt in witte kleur.
- 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.

Glazenwasinstallatie:

- Ten behoeve van de glasbewassing wordt op het platte dak een glazenwasinstallatie geplaatst voor het bewassen en onderhouden van de gevel.

Na oplevering zal de VVE een service- en onderhoudscontract worden aangeboden glazenwasinstallatie om zo een optimaal onderhoud van de installatie 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 $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Het platte dak wordt voorzien van een permanente valbeveiliging. Een veiligheidsharnas wordt bij oplevering overhandigd aan de VVE.

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 R_c -waarde hebben dan $0,05 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ en dient geschikt te 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 het hoofdtrappenhuis en algemene gangen van het appartementsgebouw worden behangklaar afgewerkt en voorzien van glasvezelbehang en sauswerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- De wanden en plafonds in het noodtrappenhuis blijven onafgewerkt,
- De betonplafonds in de algemene gangen (m.u.v. gangen in bergingblok) en de onderzijde van de dakvloer in het hoofdtrappenhuis worden voorzien van een akoestisch spackwerk kleur wit.
- De plafonds in de algemene gang bij het bergingblok en in de bergingen op de begane grond worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplafonds welke naturelkleurig zijn.
- De vloeren in de centrale hallen en begane grondvloer van het hoofdtrappenhuis worden voorzien van een PVC vloerafwerking. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- Achter de centrale entree deur op de begane grond wordt een schoonloopmat toegepast; kleur antraciet.
- De vloeren in het noodtrappenhuis en algemene installatieruimte worden voorzien van een dekvloer en blijven onafgewerkt.

14. TEGELWERK EN KUNSTSTEEN

- De wanden van toiletten en badkamer worden betegeld met wandtegels; afmeting 300 x 600 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 1200 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 600 x 600 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 woning. 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 met uitzondering van de badkamer wordt een kunststeen vensterbank toegepast in een lichte kleur.
- In de centrale gangen naar de bergingen worden vloertegels aangebracht van 450x450 mm.
- In de overige ruimten en in de keukens 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++ isolerende beglazing.
- Waar noodzakelijk wordt doorvalveilig glas toegepast.
- De vouwwallen zijn voorzien van enkel glas.
- Standaard is in de appartementen geen letselwerende beglazing opgenomen, tegen meerprijs kan hiervoor worden gekozen (zie kopers-optielijst).
- In de binnenpuien in de centrale gangen wordt letselwerend helder glas geplaatst.

Schilderwerk:

- De houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde dekkend afgelakt. De binnenzijde is voorzien van grondverf in dezelfde kleur als de buitenzijde. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.
- 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 gangen, het hoofdtrappenhuis en gangen bij de bergingen worden voorzien van glasvezelbehang met sauskwerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

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 buiten in het zicht worden uitgevoerd in 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 Grohe.

Toilet:

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

Badkamer:

- Badmeubel breed ca 80 cm met waterbesparende Grohe Eurodisc Cosmopolitan mengkraan, kunststof bekersiston en spiegel (afm. ca 570 x 400 mm).
- Geberit 300 wandclosetcombinatie met Geberit 300 closetzitting en wit deksel.
- Grohe Thempesta 250 thermostatische douchemengkraan incl. glijstangcombinatie en draingoot.

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.
- Bij de voordeur van ieder appartement wordt een complete belinstallatie gemonteerd.
- Er is een bedrade aansluiting voor de WTW-installatie, warmtepomp, wasmachineaansluiting en drogeraansluiting. Ter plaatse van de keuken komt er een aansluitpunt voor recirculatiekap, koelkast, elektrisch koken, (combi) oven, vaatwasser en boiler/Quooker.
- Standaard heeft de woning 8 groepen waaronder 2 voor de wasmachine en droger, 1 voor de vaatwasser, 1 dubbele voor de kookaansluiting (max 7,3 kilowatt), 1 voor de (combi) oven, 1 voor een eventuele boiler/heet waterkraan, 1 voor de warmtepomp en 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.
- In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een 2-voudige bedrade data aansluiting (UTP Cat 6) afgemonteerd ten behoeve van CAI (televisie), netwerkaansluiting (UTP) of telefonie.. De inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer volledig afgemonteerd. In de meterkast

wordt de SOP (Signaal Overname Punt) aangelegd. De koper dient zelf signaal aan te vragen bij de leverancier.

- 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 gemonteerd. De lichtarmaturen worden aangesloten op een licht/bewegingsmelder.
- Ter plaatse van de hoofdingang en de 2 toegangsdeuren naar de gangen bij de bergingen zal een buitenlichtpunt met armatuur worden gerealiseerd, voorzien van schemerschakeling welke worden aangesloten op de algemene meterkast.

18. CENTRALE VERWARMING

- De centrale verwarmingsinstallatie van de appartementen wordt aangesloten op een waterwarmtepomp. De waterwarmtepompen worden aangesloten op de collectieve gesloten bodembronleidingen. De warmtepomp heeft een geïntegreerde warmtapwaterboiler met een inhoud van 165 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 badkamer wordt 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 gangzone's buiten de appartementen worden voorzien van elektrische radiatoren.
- 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
- berging + gangen (in bergingenblok begane grond)	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.

NB

Deze koeling heeft niet dezelfde capaciteit als bijvoorbeeld een airco installatie maar heeft een beperkte koelmogelijkheid.

Voor in stand houden van het verwarmingsvermogen van de bron is het noodzakelijk om tijdens de zomermaanden gebruik te maken van deze koelfunctie.

Het is verplicht om na oplevering een onderhoudscontract af te sluiten voor de warmtepompinstallatie. Bij oplevering zal u hier een vrijblijvende aanbieding voor worden gedaan.

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 hoofdslaapkamer vindt CO²-meting plaats. Bij een bepaalde CO²-waarde schakelt de ventilatie-unit de toe- en afvoer van ventilatielucht automatisch op. De WTW unit is voorzien van zomernachtventilatie.
- 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 plafond/wandventielen welke aangesloten zijn op de ventilatie-unit (positie unit conform verkooptekening).
- Er wordt een draadloze bedieningsschakelaar in de badkamer geplaatst, 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 mechanische afzuiging.
- 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 2025.

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de appartementsindeling 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, september 2025