

Technische Omschrijving

Stationspark

72 koopappartementen

Versie: 26-09-2025



(Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Peil en Grondwerk	3
3	Buitenriolering	4
4	Terreininrichting	4
5	Fundering	5
6	Constructie van het gebouw	5
7	Daken	5
8	Gevels	5
9	Gevelkozijnen, ramen en deuren	6
10	Balkons, loggia's, dakterrassen en balustrades	7
11	Stallingsgarage	7
12	Bergingen en fietsenstalling	7
13	Afwerking algemene ruimtes, trappen en liften	8
14	Entree en postkasten	9
15	Binnenkozijnen en -deuren appartementen	9
16	Binnenwanden appartementen	9
17	Vloer-, wand- en plafondafwerking appartementen	10
18	Badkamer en toiletruimte	10
19	Schilderwerk	10
20	Keuken	11
21	Water- en rioleringsinstallatie	11
22	Gasinstallatie	11
23	Verwarmingsinstallatie	12
24	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	13
25	Elektrotechnische installaties	13
26	Tot slot	15

1 Inleiding

Algemeen

Het werk omvat het realiseren van 72 koopappartementen, bergingen, een gedeelde stallingsgarage met 72 parkeerplaatsen gereserveerd voor de koopappartementen en een gedeelde fietsenstalling op de begane grond.

In deze Technische Omschrijving vindt u informatie over de toegepaste materialen en installaties. Deze Technische Omschrijving geeft samen met onder andere uw contracttekening inzicht in de uitvoering van uw appartement.

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de isolatie van de woning en het energieverbruik van de installaties die nodig zijn voor verwarming, warm water en ventilatie alsmede naar de energieopbrengst door bijvoorbeeld PV-panelen. De appartementen in dit project hebben een voorlopig energielabel A+++.

Het voorlopige energielabel is gebaseerd op de stukken behorende bij het besluit bouwwerken leefomgeving en op de geldende regelgeving ten tijde van de afgifte van deze vergunning. Het definitieve energielabel wordt gemaakt nadat de woning gereed is en dient te voldoen aan de regelgeving van dat moment. Als er wijzigingen in de regelgeving hebben plaatsgevonden of als er externe factoren zijn veranderd die buiten onze invloedssfeer liggen kan dit gevolgen hebben voor het definitieve energielabel. Aan het voorlopige energielabel kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Het definitieve energielabel is bepalend.

Isolatie

Bij de ontwikkeling van het project is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimtes speelt hierin een belangrijke rol. Bij de uitwerking van de appartementen is met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- gemiddelde isolatiewaarde van de gevels exclusief kozijnen met een R_c van ca. $4,7 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$;
- gemiddelde isolatiewaarde van de daken met een R_c van circa $6,3 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$;
- gemiddelde isolatiewaarde van de begane grond vloer met een R_c van circa $4,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$;
- dubbel isolatieglas met een U-waarde van maximaal $1,4 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$;

2 Peil en Grondwerk

Peil

Het peil 0+ waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw (exclusief de vloerafwerking). De hoogteligging ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Grondwerk

Voor de aanleg van de parkeergarage, fundering, riolering, leidingwerk, etc. worden de nodige ontgravingen verricht op het bouwterrein.

3 Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof, in een gescheiden systeem, conform de richtlijnen van de gemeente. Bij een gescheiden systeem wordt het regenwater en vuil rioolwater apart afgevoerd. Het regenwater wordt geloosd op de sloot achter het appartementengebouw.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn opgenomen in de koop- / aanneemsom van het appartement.

4 Terreininrichting

Straatwerk

De bestrating naar de hoofdentree, de toegang tot de stallingsgarage, de fietsenstalling en de auto parkeerplaatsen op de begane grond worden uitgevoerd met straatklinkers.

Eén en ander zoals is aangegeven op situatietekening. De inrichting van het gebied voor het gebouw wordt gedeeltelijk door de gemeente ontworpen en aangebracht in combinatie met de overige nieuwbouw plannen in het stationsgebied. Het kan dus zo zijn dat ten tijde van oplevering tijdelijke bestrating is aangebracht.

Groenvoorzieningen

Daar waar op de situatietekening aangegeven worden groenvoorzieningen aangebracht bestaande uit onder andere hagen, vaste planten, bodembedekkers en (bloemrijk) gras. Achter het appartementengebouw worden bestaande bomen gehandhaafd.

De niet verharde delen van het terrein zullen als tuin of algemeen groengebied worden afgewerkt. Daar waar op de situatietekening staat aangegeven worden zitelementen, afscheidingen, openbare verlichting e.d. aangebracht.

Privé tuinen

Voor de appartementen op de begane grond zullen kleine privétuinen worden gecreëerd. De terrassen zijn voorzien van grijze tegels met een afmeting van 50x50cm en er komt een nader te bepalen (erf)scheiding te bepalen in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar.

Vuilcontainer

In het openbaar gebied zullen ondergrondse containers worden geplaatst ten behoeve van de afvalverzameling. Deze containers worden verzorgd door de gemeente en vallen buiten deze Technische Omschrijving en de aannemingsovereenkomst. De opstelplaatsen hiervan staan indicatief op de situatietekening weergegeven.

Datakast

In het openbaar gebied zal een datakast ten behoeve van glasvezel worden geplaatst. Deze datakast wordt verzorgd door Ziggo en vallen buiten deze Technische Omschrijving en de aannemingsovereenkomst.

Erfgrenzen

De erfgronden van het VVE perceel en van de privétuinen zijn aangegeven op de situatietekening.

De inrichting van het terrein buiten de perceelsgrenzen van de VVE wordt afgestemd met de gemeente en vallen buiten de aannemingsovereenkomst en de Woningborg garantie. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

5 Fundering

De fundering bestaat uit betonnen palen en funderingsbalken van gewapend beton. De lengte van de palen en de aanlegdiepte van de fundering zijn door de constructeur bepaald en worden goedgekeurd door de gemeente.

6 Constructie van het gebouw

De begane grondvloer bestaat overwegend uit een geïsoleerde prefab betonnen kanaalplaatvloer. In de vloer zijn, daar waar op tekening aangegeven, kruipluiken opgenomen. De ventilatie van de kruipruimte vindt plaats door middel van ventilatieroosters in de gevels.

De verdiepingsvloeren zijn betonnen (breedplaat)vloeren.

De dragende wanden in het gebouw zijn eveneens in beton uitgevoerd.

7 Daken

Platte daken

De platte daken zijn betonnen (breedplaat)vloeren, aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking is aangebracht. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim of muurafdekprofiel.

Op het dak en op de dakterrassen zijn diverse doorvoeren aanwezig ten behoeven van de installaties in de appartementen. Ook voor de natuurlijke ventilatie van de liften en trappenhuizen zijn doorvoeren aanwezig. Op de daken zijn liggende kanalen aanwezig ten behoeve van het ventilatiesysteem. De doorvoeren ten behoeve van in- en uitblaas van lucht zijn indicatief in de tekeningen aangegeven.

Voor de bereikbaarheid van het dak is er een dakluik met ingebouwde ladder aanwezig. Op het dak is een aanlijnvoorziening.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof PVC in standaard grijze kleur. De positie en het aantal hemelwaterafvoeren en noodoverstorten zijn indicatief in de kopers contracttekeningen aangegeven. Op de begane grond zijn de hemelwaterafvoeren van staal en thermisch verzinkt.

8 Gevels

Metselwerk

De buitengevels bestaan voornamelijk uit metselwerk in verschillende kleuren en patronen. Het metselwerk wordt tenzij anders aangegeven aangebracht in halfsteens verband en voorzien van iets verdiepte lichtgrijze voegen.

Om de gevel een extra accent te geven komen er iets naar voor stekende horizontale biezen en naar voren springende metselwerk lagen in wildverband voorzien van iets verdiepte donkergrijze voegen. Het een en ander conform de geveltekeningen.

De gevels zijn plaatselijk voorzien van open stootvoegen, kruipruimte-ventilatieroosters en dilataties.

Gevelbekleding

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een accent aangebracht door het aanbrengen van gevelbekleding.

9 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de appartementen zijn van kunststof aan de buitenzijde voorzien van houtlook verbinding. De kleur van de kozijnen is aan de binnenzijde wit, aan de buitenzijde zijn de kozijnen grijsbeige.

Onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht welke in kleur worden gemoffeld. Boven de buitenkozijnen in het metselwerk zijn thermisch verzinkt stalen lateien aangebracht die eveneens in kleur worden gemoffeld.

De buitenkozijnen en -deuren van de gemeenschappelijke ruimtes, bergingsgangen en fietsenstalling zijn van hout. Aan de onderzijde worden kunststenen dorpels aangebracht. Kleuren worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

De draairichting van ramen en deuren is op de tekeningen aangegeven.

Wanneer in de plattegrond van het appartement de aanduiding "GR" is opgenomen bij het raam betreft het een zogenoemd glazenwassersraam. Deze mag alleen door de glazenwasser worden geopend voor het schoonmaken van de ramen aan de buitenzijde. In verband met de geldende (geluids-)eisen is het raam niet bedoeld om voor andere zaken te openen. En moet dan ook door bewoners als niet te openen raam worden beschouwd. (openen is niet toegestaan). De VVE bezit een sleutel van het betreffende raam voor gebruik door de glazenwasser.

Wanneer in de plattegrond van het appartement de aanduiding "HCF" is opgenomen bij het raam betreft het een geluiddempend ventilatieraam met dubbele constructie. Dit een speciaal samengesteld kozijn om omgevingsgeluid bij een openstaand raam te reduceren.

Beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen, -ramen, en -deuren is tenminste HR++ isolatieglas. De isolatiewaarde van het glas is zo hoog, dat zich bij bepaalde weersomstandigheden tijdelijk condens op de buitenzijde van het glas kan voordoen. Deze condensvorming valt buiten de garantie.

Dagkantaftimmering en vensterbanken gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met een wit gegronde aftimmering (met uitzondering van de badkamer). Daar waar het kozijn niet doorloopt tot de vloer, komt aan de onderzijde een kunststenen vensterbank.

In de badkamer wordt de binnenzijde rondom voorzien van wandtegels, zie hoofdstuk 17.

Sleutels

Alle buitendeuren van een appartement en de bijbehorende berging zijn met dezelfde sleutel te openen. Per appartement ontvangt u bij de oplevering de volgende sleutels:

- 3 dezelfde sleutels t.b.v. de hoofdentree, de entree naar de bergingsgangen op de begane grond en t.b.v. gemeenschappelijke fietsenstalling;
- 6 dezelfde sleutels voor het appartement en bijbehorende berging;
- 2 dezelfde sleutels voor de postkast.

10 Balkons, loggia's, dakterrassen en balustrades

Balkons

De balkons zijn van prefab naturel grijs beton, aan de bovenzijde voorzien van een antislip profiel. De buitenplafonds zijn, daar waar noodzakelijk, afgewerkt met akoestische plafondplaten.

Dakterrassen

De dakterrassen zijn voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking is aangebracht met grijze betontegels met een afmeting van ca. 50x50cm.

Daar waar op tekening staat aangegeven komt een metalen frame voorzien van blank veiligheidsglas om het dakterras af te kaderen. Het betreden van het dakterras buiten deze glazen afscheiding is verboden. Dit deel van het dakterras kan alleen worden betreden bij gebruik van veiligheidsmaatregelen zoals valbeveiliging o.i.d.

Balustrades

Langs de balkons komt aan de buitenzijde een balustrade bestaande uit stalen balusters in kleur en een aluminium frame voorzien van veiligheidsglas. Standaard is de bovenzijde van de balustrade 1m boven de balkonrand. Op hoger gelegen verdiepingen, met een verdiepingsvloer boven de 13m1 boven maaiveld, worden de balustrades 1,2m hoog. In verband met het beperken van omgevingsgeluid op het balkon en in de woning zijn er ook appartementen waar de balustrade 1,4m of zelfs verdieping hoog worden uitgevoerd. Op de koperscontract geveltekeningen is aangegeven om welke appartementen dit gaat.

11 Stallingsgarage

De stallingsgarage bestaat uit twee lagen. De begane grondvloer in de stallingsgarage is van straatklinkers, de tweede laag is een betonvloer. De buitenwanden, constructieve wanden en kolommen zijn eveneens van beton.

De hellingbaan bestaat uit een betonvloer voorzien van een antislip afwerking. Voor de afvoer van water wordt de hellingbaan aan de onderzijde voorzien van een draingoot.

De toegang tot de stallingsgarage wordt afgeschermd met een stalen speedgate in kleur.

Op de vloer komt een belijning en de toegewezen en abonnement parkeerplaatsen worden voorzien van een nummeraanduiding. Het betonplafond van de parkeerkelder wordt niet afgewerkt.

Het dak van de stallingsgarage is ook een betonvloer. Op het dak van de stallingsgarage wordt een gezamenlijke buitenruimte gecreëerd. Het dak zal worden voorzien van groen door middel van sedum dakbedekking, plantenbakken, looppaden en kleine pleintjes.

12 Bergingen en fietsenstalling

Alle appartementen beschikken over een eigen berging gelegen, indien mogelijk, op dezelfde verdieping als het appartement. Welke berging bij uw appartement behoort is terug te vinden op de overzichtsplattegronden van koperscontracttekeningen.

De wanden van de bergingen zijn van metal stud. De bergingen worden door middel van mechanische dwarsventilatie geventileerd. Onder het plafond van de bergingen zijn diverse installaties in opbouw aanwezig.

Het kozijn en de deur in de bergingen zijn van hout in de kleur wit. Het plafond van de bergingen is beton en wordt niet afgewerkt.

De bergingen op de verdiepingen zijn niet bedoeld voor het parkeren van fietsen. De fietsen komen in de gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond.

Gemeenschappelijke fietsenstalling

Op de begane grond is een inpandige en overdekte gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig. Deze is uitsluitend bestemd voor de bewoners van het appartementengebouw. Per appartement zijn er 1 of 2 fiets parkeerplekken, afhankelijk van de grootte van het appartement.

13 Afwerking algemene ruimtes, trappen en liften

Vloerafwerking

Op de begane grond zijn, tenzij anders omschreven, de vloer van de hoefdentree, het trappenhuis, werkkast en hydrofooruimte voorzien van een grijze vloertegel met een afmeting van ca. 30x60cm. Langs de wand is als plint een tegel tot ca. 10cm hoog aanwezig. Achter de entreedeur, ter plaatse van de hoefdentree, wordt daar waar op tekening aangegeven een schoonloopmat aangebracht. Op de verdiepingen is de vloer voorzien van antraciet tapijttegels. Langs de wanden worden witte houten plinten aangebracht.

In de centrale meterkasten wordt geen vloerafwerking aangebracht.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in het trappenhuis zijn van metal stud. De dragende wanden en kolommen in het gebouw worden uitgevoerd in beton.

Wandafwerking

De wanden worden afgewerkt met scanbehang en sauswerk in kleur. De wanden in de meterkasten, werkkasten en technische ruimtes worden niet afgewerkt.

Plafondafwerking

Het buitenplafond bij de hoefdentree bestaat uit onderhoudsarm plaatmateriaal in kleur. Binnen zijn de plafonds voorzien van wit spuitpleisterwerk. Daar waar noodzakelijk zal dit akoestisch worden uitgevoerd.

De plafonds in de (meter)kasten en technische ruimtes worden niet afgewerkt.

Trappen en bordessen

De trappen en bordessen in het trappenhuis zijn van prefab naturel grijs beton met antislip voorziening. De onderzijde is niet afgewerkt.

Langs de muur van deze trappen worden metalen leuningen in kleur.

Liftinstallaties

In het woongebouw zijn 2 personenliften aanwezig. De liftinstallatie is voorzien van een telefoon verbinding waarmee in geval van calamiteiten contact kan worden opgenomen met de meldkamer. De VVE sluit een contract af voor onderhoud en gebruik van de meldkamer.

14 Entree en postkasten

Entree

De deur van de hoofdentree is door de bewoners aan de buitenzijde te openen met een sleutel.

In de wand naast de hoofdentree is een videofoon installatie opgenomen. Via de binnen unit in het appartement kan gezien worden wie er bij de hoofdentree heeft aangebeld en er kan met deze persoon worden gesproken. Met de videofoon installatie kan de toegangsdeur op de begane grond worden geopend.

Bij de voordeur van het appartement is een beldrukker aanwezig. De deurbel is gemonteerd ter plaatse van de meterkast. (de beldrukker is niet aangesloten op de videofoon installatie)

Bij het verlaten van het gebouw zijn de deuren van binnenuit altijd te openen zonder sleutel.

Postkasten

In de wand naast de hoofdentree is een metalen postkastunit opgenomen in kleur. In deze unit is voor elk appartement een eigen postkast aanwezig. De postkasten zijn te openen middels een sleutel.

15 Binnenkozijnen en -deuren appartementen

De binnenkozijnen in de appartementen bestaan, tenzij anders aangegeven, uit witte stalen deurkozijnen met bovenlicht voorzien van doorzichtig, blank glas. Bij de technische ruimte is het bovenlicht voorzien van een dicht paneel in de kleur wit.

De binnendeuren bestaan uit vlakke opdekdeuren welke fabrieksmatig zijn afgewerkt in een witte kleur. De deuren zijn voorzien van aluminium deurgarnituur met schilden.

Het woningtoegangskozijn en de entreedeur van de appartementen zijn van hout. Het kozijn is aan de binnen- en buitenzijde in de kleur antraciet en wordt voorzien van een kunststeen dorpel. Ook de deur is aan de binnen- en buitenzijde antraciet en deze wordt voorzien van een spion.

Meterkast appartementen

De meterkast bestaat uit een witte prefab kast met een bijpassende kastdeur en bijbehorend hang- en sluitwerk met kastslot. Aan de boven- en onderzijde is een ventilatievoorziening aanwezig.

16 Binnenwanden appartementen

Binnenspouwblad

De binnenspouwbladen zijn van beton of houtskeletbouw wanden. Eén en ander zoals in de tekening aangegeven. Een houtskeletbouw wand is een houten regelwerk met isolatie en aan de binnenzijde voorzien van een gipsvezelbeplating.

Woningscheidende wanden

De niet dragende woningscheidende wanden zijn geïsoleerde systeemwanden voorzien van een gipsvezelbeplating. De constructieve dragende wanden zijn van beton.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden in de appartementen bestaan uit gips- of cellenbetonblokken.

17 Vloer-, wand- en plafondafwerking appartementen

Vloerafwerking

De betonnen vloeren zijn, tenzij anders omschreven, voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer. In de badkamer wordt een niet zwevende dekvloer van zandcement aangebracht.

Wandafwerking

De binnenwanden zijn behangklaar, behoudens in het toilet, de badkamer, achter de technische installaties en in de meterkast. Daar worden de wanden niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

De betonplafonds, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit spuitpleisterwerk. De V-naden blijven zichtbaar.

In enkele gevallen wordt er een verlaagd plafond aangebracht, deze staan op tekening aangegeven. De verlaagde plafonds zijn van gipsplaten, vlak afgewerkt en voorzien van wit spuitpleisterwerk.

18 Badkamer en toiletruimte

In de badkamer en toiletruimte is standaard sanitair en tegelwerk aanwezig. Daar waar op de contracttekening staat aangegeven wordt het volgende aangebracht:

Vloertegels uit de Natura serie in de kleur grijs. De vloertegels hebben een afmeting van 30x30cm (in de douchehoek 15x15cm).

Wandtegels uit de Natura serie in de kleur glans wit. De tegels hebben een afmeting van 20x40cm. De wandtegels worden in de badkamer tot aan het plafond aangebracht. In het toilet tot een hoogte van circa 1,4meter. Daarboven is wit spuitwerk aanwezig.

De vloer- en wandtegels worden in blokverband en niet strokend aangebracht. De wandtegels zijn liggend verwerkt. Uitwendige hoeken zijn voorzien van een wit kunststof hoekprofiel. Inwendige hoeken zijn voorzien van een kitvoeg.

Bij de deur eindigt het tegelwerk met een antraciet composiet dorpel.

Ter plaatse van buitenkozijnen wordt het wandtegelwerk doorgezet als vensterbank.

De douchezone is iets verdiept (5-20mm) en voorzien van een antraciet composiet dorpel.

Heeft u de wens om de badkamer en/of het toilet naar uw persoonlijke wensen aan te passen, dan verwijzen wij u naar de "Afbouwbrochure badkamer en toilet". Hierin worden alle mogelijkheden met betrekking tot alternatief tegelwerk uitgelegd. Het laten vervallen van tegelwerk is niet mogelijk.

19 Schilderwerk

Tenzij anders omschreven in deze Technische Omschrijving vinden in het gehele werk geen afschilderwerkzaamheden plaats.

20 Keuken

De appartementen worden standaard voorzien van een keuken. Voor de specificaties van de standaard keuken en apparatuur verwijzen wij u naar de brochure "Specificatie standaard keuken"

21 Water- en rioleringsinstallatie

Daar waar in de koperscontracttekeningen aangegeven zijn de volgende water- en riool aansluitingen aanwezig.

	koud water	warm water	riool
Keuken*	X	X	X
Closetcombinatie	X	-	X
Fontein	X	-	X
Wastafel**	X	X	X
Douche	X	X	X
Wasmachine	X	-	X
Aansluitpunt afleverset WKO	X	-	X

*Indien het appartement zonder keuken wordt opgeleverd dan worden de aansluitingen in de keuken op circa 10cm boven de vloer afgedopt.

**Indien het appartement zonder wastafel wordt opgeleverd dan worden de aansluitingen op standaard hoogte, gebaseerd op het standaard sanitair conform de "Afbouwbrochure badkamer en toilet".

De wateraansluiting van de wasmachine is voorzien van een beluchte wasmachine kraan.

Warmtapwater

In uw woning zorgt het **SELWO-systeem** voor het warme water. De warmte hiervoor wordt opgewekt door het gezamenlijke **WKO-systeem** van het gebouw. Het SELWO-systeem brengt dit vervolgens op de juiste temperatuur. Meer informatie vindt u in de bijgevoegde informatiesheet en in hoofdstuk 23 van deze Technische Omschrijving.

De tapcapaciteit is ca. 8,0 liter per minuut. Bij het gelijktijdig gebruik van meerdere warmwater tappunten kan een onderlinge beïnvloeding merkbaar zijn.

De afvoerleidingen van het riool worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

Het appartement is aangesloten op het riool en waterleidingnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De watermeter bevindt zich in de meterkast.

22 Gasinstallatie

Het appartement is niet voorzien van een gasinstallatie.

23 Verwarmingsinstallatie

WKO

De appartementen worden aangesloten op het collectieve Warmte en Koude Opslag systeem (WKO) in de technische ruimte op de begane grond. Deze collectieve WKO-installatie voorziet het appartement van warmte, koude en warm tapwater. De warmtewisselaar en meter (afleverset SELWO-systeem) worden geplaatst in de meterkast. Deze afleverset is eigendom van de energie exploitant.

De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De onderhouds- en huurkosten van de afleverset worden door de energie exploitant met de gebruiker verrekend en maken onderdeel uit van het energietarief van de energie exploitant.

De levering van warmte, koude en/of warm tapwater inclusief de warmtewisselaar door derden is volledig gewaarborgd volgens de Warmtewet onder toezicht van de Autoriteit Consument & Markt (ACM).

De WKO installatie en het Selwo systeem vallen buiten de aannemingsovereenkomst en is uitgesloten van de Woningborggarantie.

Vloerverwarming

Het appartement is in alle (verwarmde) ruimtes voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De ruimtes worden verwarmd door leidingen die in de vloer liggen waardoor verwarmingswater wordt gepompt.

De verdeler wordt in de technische ruimte geplaatst. Vanuit de verdelers lopen de vloerverwarmingsleidingen naar de vloer van de verschillende ruimtes in het appartement.

Bij het ontwerp is uitgegaan van de volgende te behalen garantie temperaturen onder de in de garantieregeling omschreven condities;

Verblijfsruimten	22 °C
Badkamer	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Verkeersruimten	18 °C
Techniekruimte	onverwarmd
Berging	onverwarmd

Indien noodzakelijk wordt in de badkamer een elektrische radiator of convector geplaatst om de garantie temperatuur van 22 graden te kunnen halen. Deze staat op tekening als gestippeld weergegeven.

Met de vloerkoeling wordt er passief gekoeld en kan de binnentemperatuur in de zomersituatie circa 2°C lager worden dan een woning die niet is voorzien van koeling.

Bediening vloerverwarming en -koeling

Voor de aansturing van de vloerverwarming en -koeling wordt een hoofdthermostaat in de woonkamer geplaatst. De overige ruimtes zijn niet afzonderlijk van elkaar te regelen.

24 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

Algemene ruimtes, bergingen en parkeerkelder

In de stallingsgarage zal natuurlijk geventileerd worden. Voor de juiste doorstroming worden stuwdrukventilatoren aangebracht.

De bergingen alsmede de gemeenschappelijke verkeersruimten, liften en trappenhuisen worden voorzien van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer met warmteterugwinning (WTW).

Appartementen

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Hierbij wordt op verschillende plaatsen in het appartement lucht toegevoerd en afgezogen. Toevoer ventielen worden aangebracht in alle verblijfsruimten. Afzuigventielen worden geplaatst in onder andere de keuken, badkamer, toiletruimte en bij de wasmachineopstelling/technische ruimte. De installatie is voorzien van een 4-standenschakelaar met een CO2-sturing. Het bedieningspaneel bevindt zich in de woonkamer/keuken. De ventilatie unit bevindt zich in de technische ruimte. De kanalen van de mechanische installatie zijn opgenomen in de vloeren, plafonds en leidingkokers. In de technische ruimte komen deze ook in het zicht.

Op de contracttekening zijn de posities van de toevoer- en afzuigventielen indicatief weergegeven. De exacte aantal en posities wordt bepaald door de installateur.

Het op het afzuigsysteem aansluiten van een wasemkap is niet toegestaan. Wij gaan ervan uit dat u bij vervanging wederom een recirculatiekap aanbrengt.

25 Elektrotechnische installaties

Elektra in de appartementen

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van (alpine) wit kunststof en worden horizontaal en als volledig inbouw uitgevoerd. Tenzij in de contracttekeningen anders aangegeven. Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde.

Uitvoering van de elektrische installatie kan geheel of gedeeltelijk opbouw zijn in de meterkast, ter plaatse van de technische installaties en in de berging.

De bergingen in de algemene ruimtes krijgen een eigen 12V aansluiting die niet apart bemeterd wordt. Deze aansluiting is alleen ten behoeve van verlichting in de berging. In de berging zijn geen wandcontactdozen mogelijk in verband met de brandveiligheid van het gebouw.

Tenzij op de contracttekening anders aangegeven, is het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht:

- wandcontactdozen	ca. 30 cm
- loze leiding	ca. 30 cm
- data aansluiting	ca. 30 cm
- schakelaars	ca. 105 cm
- combinatie schakelaar met wandcontactdoos	ca. 105 cm
- wandcontactdoos badkamer	ca. 105 cm
- wandcontactdoos keuken	ca. 115 cm
- wandcontactdoos afzuigkap	ca. 225 cm
- wandcontactdoos wasmachine/droger	ca. 105 cm
- Perilex aansluiting keuken	ca. 60 cm

- wandlichtpunt badkamer	ca. 160 cm
- overige wandlichtpunten (binnen)	ca. 180 cm
- buiten lichtpunt (aan de gevel)	ca. 200 cm
- bediening WTW	ca. 150 cm
- thermostaat	ca. 150 cm
- bedrukker	ca. 150 cm
- video-intercom	ca. 150 cm

Het elektra ten behoeve van de technische installatie (zoals mv-unit, verdelers e.d.) is niet in de contracttekeningen opgenomen. Deze worden conform opgave installateur uitgevoerd.

Het exacte aantal groepen dat benodigd is, wordt bepaald door de installateur.

De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep:

- koken (2x230Volt perilex)
- vaatwasser en oven
- wasmachine en wasdroger (condens)

Het appartement is aangesloten op het elektriciteitsnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De meter bevindt zich in de meterkast.

Rookmelders

Het appartement is voorzien van onderling gekoppelde rookmelders. De rookmelders worden aangesloten op 230Volt en zijn voorzien van een back-up batterij. De rookmelders zijn indicatief weergegeven. Het exacte aantal en de positie worden bepaald door de installateur, zodat voldaan kan worden aan de geldende regelgeving.

Telefoon / Televisie aansluiting

In de woonkamer worden twee data aansluitingen aangebracht voor TV en internet.

De aansluitkosten van telefoon en kabel zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. U dient zelf een contract af te sluiten met een leverancier. Het kan zijn dat deze partij u aansluitkosten in rekening brengt.

Verlichting gemeenschappelijke ruimtes:

De hoofdentree, algemene ruimtes en de parkeerkelder zijn verlicht. De aansturing van de verlichting gebeurt middels timerfuncties en bewegingscensoren.

Daar waar noodzakelijk is ook voorzien van een noodverlichtingsinstallatie.

De algemene buiten verlichting wordt geschakeld middels timerfunctie en schemer schakelaar.

26 Tot slot

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving hanteert andere ruimte benamingen dan in deze Technische Omschrijving en de contracttekeningen zijn opgenomen. Om begripsverwarring te voorkomen treft u onderstaand schema aan.

<u>Contracttekening</u>	<u>Benaming volgens het BBL:</u>
woonkamer	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
entree/hal/gang	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
meterkast (mk)	meterruimte
techniek	technische ruimte
berging	bergruimte
balkon / (dak)terras	buitenruimte

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) is gebruik gemaakt van de toegestane “krijtstreepmethode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van daglichttoetreding. De verblijfsruimten, die volgens de eisen van het BBL op basis van de daglichttoetreding strikt formeel geen verblijfsruimte mogen worden genoemd, worden in de woningplattegronden middels een stippellijn weergegeven.

Voor zover er merknamen in deze Technische Omschrijving (en/of bijlagen) zijn genoemd, is dit onder voorbehoud van leverbaarheid op dat moment. De ondernemer is gerechtigd een alternatief toe te passen, mits dit minimaal gelijkwaardig is.

Bij verschillende materiaalovergangen in wanden is een dilatatie aanwezig. Zonder volledig te zijn, staan deze in de plattegronden aangegeven.

In deze Technische Omschrijving zijn enkele impressies en kleuren opgenomen. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden. En dat impressies bedoeld zijn om een indruk te geven.

Als er in de technische omschrijving “in kleur” wordt omschreven maar de kleur is daarbij nog niet aangegeven. Dan is deze kleur nog te bepalen. Dit gebeurt in overleg met de architect.

De in deze Technische Omschrijving en op de contracttekeningen vermelde maten en materialen zijn met zorg vastgesteld. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van gestelde eisen vanwege overheden en/of nutsbedrijven, dan wel leveringsproblemen of gewijzigde constructies, nadere uitwerking van de leidingschachten, leidingen en kabelgoten etc., wijzigingen in het werk moeten worden doorgevoerd. Deze veranderingen mogen nooit afbreuk doen aan kwaliteit, bruikbaarheid of uiterlijk van het appartement en geven geen der partijen enige aanspraak op verrekening van meer- of minderwerkkosten.

De ingeschreven maten zijn “circa” maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Wij gaan ervan uit dat u zelf, na oplevering een vloerafwerking aanbrengt van circa 1cm. In de afwerking van het appartement is hier rekening mee gehouden.

Wij gaan er vanuit dat u zelf na oplevering een vast douchescherm plaatst. Dit is benodigd om te zorgen dat er geen ongewenste risico's ontstaan met in de nabijheid van de douchezone gesitueerde elektrapunten en eventueel aanwezige elektrische radiatoren. Alsmede ter voorkoming van schade aan (binnen) kozijnen, binnendeuren en eventueel (optioneel) geplaatste wastafelmeubels.

Het gebouw is niet voorzien van een glazenwasinstallatie.

Onverkort gelden de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Verder zijn van toepassing:

- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL);
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024;
- Gemeentelijke bouwverordening en aanvullende bepalingen;
- Bepalingen van de Nutsbedrijven, e.d.

Deze Technische Omschrijving geeft inzicht in de uitvoering van uw appartement. U heeft de mogelijkheid het appartement middels verschillende optiekeuzes aan te passen op uw persoonlijke wensen. Hiervoor willen wij u verwijzen naar de 'Handleiding wijzigingen aan de woning'.

CONCEPT