



# Technische Omschrijving

Houtrak (Kavel 11G en 11H) d.d. 15-06-2023

# Inhoudsopgave

1. INLEIDING .....	3
2. ENERGIELABEL EN ISOLATIEWAARDEN.....	4
3. PEIL EN GRONDWERK.....	4
4. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE.....	4
5. TERREININRICHTING .....	4
6. FIETSENSTALLING .....	5
7. FUNDERING.....	5
8. VLOEREN .....	5
9. GEVELS.....	6
10. DAKEN EN HEMELWATERAFVOEREN .....	6
11. PATIO .....	6
12. LIFT .....	6
13. NOODTRAPPENHUIS .....	6
14. BALKONS, DAKTERRASSEN EN DAKTUIN .....	6
15. VIDEOFOON EN POSTKASTEN.....	7
16. BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN .....	7
17. BINNENDEURKOZIJNEN EN -DEUREN APPARTEMENTEN .....	8
18. BINNENWANDEN .....	8
19. TRAPPEN IN DE WONING .....	9
20. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING WONINGEN .....	9
21. BADKAMER EN TOILETRUIMTE.....	9
22. SCHILDERWERK.....	10
23. KEUKEN.....	10
24. ENERGIE VOORZIENINGEN .....	10
25. WATER- EN RIOLERINGSINSTALLATIE .....	10
26. VLOERVERWARMING EN KOELING .....	11
27. VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE.....	12
28. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES.....	12
29. TOT SLOT.....	13

# 1. Inleiding

Dit is de Technische Omschrijving (TO) van het project Houtrak op Oostenburg (Kavel 11G en 11H), te Amsterdam. Het project omvat het realiseren van twee gebouwen. Het eerste gebouw (Kavel 11G) bestaat uit 10 koopwoningen en 1 commerciële ruimte. Het tweede gebouw (Kavel 11H) bestaat uit 26 woningen. Op het dak van 11H bevindt zich een gemeenschappelijke daktuin voor alle bewoners van Houtrak op Oostenburg.

Ieder gebouw heeft haar eigen entree vanaf de Isaac Titsinghkade. Door de entree komt u in de gedeelde patio. Onder de patio bevindt zich de gemeenschappelijke fietsparkeerkelder. Deze fietsparkeerkelder is bereikbaar van het Rumphiuspad en vanuit de patio via meerdere trappen en één lift.

Deze Technische Omschrijving heeft betrekking op alle woningen en algemene ruimtes in Houtrak op Oostenburg. Hierin zijn een 18-tal types aanwezig, namelijk:

## Gebouw 11H

- Type A,	Bouwnummer	1
- Type B,	Bouwnummer	2
- Type B <sub>sp</sub> ,	Bouwnummer	4
- Type C,	Bouwnummer	3
- Type D,	Bouwnummer	5
- Type E,	Bouwnummers	6, 11, 16, 21, 24
- Type F,	Bouwnummers	7, 12, 17
- Type F <sub>sp</sub> ,	Bouwnummers	9, 13, 18
- Type G,	Bouwnummers	8, 14, 19
- Type H,	Bouwnummers	10, 15, 20, 23, 26
- Type I,	Bouwnummers	22, 25

## Gebouw 11G

- Type J,	Bouwnummer	28
- Type K,	Bouwnummer	29
- Type L,	Bouwnummers	30, 33
- Type M,	Bouwnummers	31, 34
- Type N,	Bouwnummer	32, 35
- Type O,	Bouwnummer	36
- Type P,	Bouwnummer	37

In deze Technische Omschrijving vindt u informatie over de standaard toegepaste materialen en installaties en afwerking (ook bekend onder Base Line). Dit document geeft samen met onder andere uw koperscontracttekening inzicht in de uitvoering van uw woning.

Wanneer u heeft gekozen voor een Luxury Line of Superior Line pakket verwijzen wij u naast deze Technische Omschrijving tevens naar de brochure van deze pakketten. Daarin is aangegeven welke afwerking er anders of aanvullend wordt gerealiseerd ten opzichte de afwerking zoals omschreven in deze Technische Omschrijving. De zogeheten Base Line afwerking.

## 2. Energielabel en isolatiewaarden

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning of appartement is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig). Alle woningen in Houtrak voldoen aan energielabel A++.

## 3. Peil en grondwerk

### 3.1 Peil

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

### 3.2 Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering, riolering, drainage, water-, elektriciteitsleidingen, etc. worden de nodige ontgravingen verricht op het bouwterrein.

## 4. Buitenriolering en drainage

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 zoveel als mogelijk op het open water geloosd. Daar waar lozen op open water niet mogelijk is, wordt de buitenriolering t.b.v. het regenwater aangesloten op de openbare buitenriolering.

De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de aanneemsom van de woning.

## 5. Terreininrichting

### 5.1 Bestrating en terreininrichting

De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom de gebouwen worden bepaald en uitgevoerd door Stadgenoot. Dit maakt geen onderdeel uit van deze Technische Omschrijving en de aannemingsovereenkomst. Het is slechts ter illustratie op tekeningen en impressies opgenomen.

Er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. Deze werkzaamheden zullen (deels) na oplevering van de woningen worden uitgevoerd.

### 5.2 Afvalcontainers

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.

## 6. Fietsenstalling

De fietsen kunnen geparkeerd worden in de fietsenstalling, gelegen in de half verdiepte kelder van het gebouw. In de fietsenstelling kunnen fietsen in een hoog en laag rek worden geplaatst.

De fietsplekken van de woningen worden genummerd overeenkomstig het huisnummer van de woning waartoe ze behoren. Van de toegewezen plaatsen zijn er in ieder geval 2 in het laag gelegen rek.

In onderstaand overzicht is zichtbaar hoeveel fietsenplekken er per appartement aanwezig zijn:

Gebouw 11H		Totaal plekken
- Type A,	Bouwnummer 1	3
- Type B,	Bouwnummer 2	3
- Type B <sub>sp</sub> ,	Bouwnummer 4	3
- Type C,	Bouwnummer 3	3
- Type D,	Bouwnummer 5	4
- Type E,	Bouwnummers 6, 11, 16, 21, 24	4
- Type F,	Bouwnummers 7, 12, 17	2
- Type F <sub>sp</sub> ,	Bouwnummers 9, 13, 18	2
- Type G,	Bouwnummers 8, 14, 19	2
- Type H,	Bouwnummers 10, 15, 20, 23, 26	4
- Type I,	Bouwnummers 22, 25	6
Gebouw 11G		
- Type J,	Bouwnummer 28	3
- Type K,	Bouwnummer 29	3
- Type L,	Bouwnummers 30, 33	2
- Type M,	Bouwnummers 31, 34	2
- Type N,	Bouwnummer 32, 35	4
- Type O,	Bouwnummer 36	4
- Type P,	Bouwnummer 37	4

De vloeren, wanden en kolommen van de fietsenstalling worden uitgevoerd in beton. Deze krijgen geen verdere afwerking, behoudens waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, worden isolerende of geluidbeperkende materialen aangebracht bestaande uit houtwolcementplaat. Dit is met name daar waar het plafond grenst aan een appartement.

De vloer zal worden uitgevoerd als een (gevlinderde) betonvloer.

In de fietsenstalling zijn installaties van het gebouw en de woningen aanwezig die onder het plafond worden gemonteerd. Incidenteel vanaf een hoogte niet lager dan ca. 1800 mm<sup>1</sup> vanaf de vloer.

## 7. Fundering

De fundering bestaat uit betonnen palen en funderingsbalken en/of betonnen poeren 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.

## 8. Vloeren

De vloeren van de woningen bestaan uit prefab betonvloeren.

Voor de bouwnummers gelegen op de begane grond (1, 2, 3, 4, 5, 28 en 29) worden op de begane grond deels kanaalplaatvloeren aangebracht en de souterrainvloer een in het werk gestorte of een prefab betonvloer.

## 9. Gevels

De buitengevels van blok 11G zijn tenzij anders omschreven afgewerkt met metalen cassette gevelafwerking in een grijze kleur.

De buitengevels van blok 11H zijn tenzij andere omschreven afgewerkt met houten gevelplanken die overwegend verticaal zijn aangebracht.

## 10. Daken en hemelwaterafvoeren

De platte daken zijn aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumineuze bedekking is aangebracht. De hemelwaterafvoeren worden in kunststof uitgevoerd en zijn weggewerkt deels in de gevel of in de schachten.

## 11. Patio

De trappen, bordessen en galerijen in de patio zijn van prefab beton. De vloer van de patio is van beton hierop komt een half verharding.

Daar waar op koperscontracttekening aangegeven worden metalen hekwerk aangebracht.

In het middengebied van de patio is een plant vak opgenomen.

## 12. Lift

Het gebouw wordt voorzien van een personenlift welke ook geschikt is voor rolstoelvervoer. De lift heeft stopplaatsen in de kelder, de begane grond tot en met de derde verdieping in blok 11G en de vijfde verdieping in blok 11H.

## 13. Noodtrappenhuis

De ronde vluchtrap in gebouw 11H wordt uitgevoerd in staal. De betonnen wanden zijn niet nader afgewerkt (behoudens waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is).

## 14. Balkons, dakterrassen en daktuin

### 14.1 Privé balkons blok 11G

De privé balkons van blok 11G worden uitgevoerd als betonnen vloer. Aan de bovenzijde worden de balkons voorzien van isolatie met daarop dakbedekking. En daarna afgewerkt met grijze betontegels. De onderzijde wordt eveneens geïsoleerd en afgewerkt met aluminium beplating.

De balustrades zijn een combinatie van metaal in een grijze kleur met glas.

De privacy schermen tussen de balkons (waar in de koperscontracttekening aangegeven) worden uitgevoerd in metaal in een grijze kleur.

### 14.2 Privé balkons blok 11H

De balkons van blok 11H worden uitgevoerd in een prefab hardhouten constructie. Aan de bovenzijde zullen de balkonplaten worden afgewerkt met hardhouten plankdelen.

De balustrades worden uitgevoerd als metalen hekwerken in een grijze kleur.

De privacy schermen tussen de balkons (waar in de koperscontracttekening aangegeven) worden uitgevoerd in glazen schermen voorzien van kader.

### **14.3 Privé dakterrassen bnr. 36 en bnr. 37**

Het dakterras van de bouwnummers 36 en 37 is toegankelijk via het (geïsoleerde) dakluik. Het dakterras is voorzien van grijze betontegels.

Langs de noordoostzijde van het dakterras is, daar waar op de koperscontracttekening aangegeven een privacy scherm aangebracht bestaande uit metaal met melkglas.

### **14.4 Algemene daktuin**

Het algemene dakterras / daktuin op blok 11H is voorzien van een glooiend landschap voorzien van diverse soorten beplanting, looppaden en zitelementen.

## **15. Videofoon en postkasten**

### **15.1 Videofoon**

De woning heeft een videofooninstallatie bestaande uit een wandtoestel met een spreek- luisterverbinding en een kleurenscherm (met uitzondering van bnr. 01 en 27). Hiermee kan vanuit de woning bezoek binnen worden gelaten via de hoofdentree van het betreffende gebouw waarin het appartement zich bevindt (11H of 11G)

Aan de buitenzijde van de hoofdentree van gebouw 11G en 11H is een spreekluistermodule met camera voorzien in het belpaneel voor de appartementen die zich in het betreffende gebouw bevinden.

Nabij de voordeur van de woning is tevens een beldrukker aanwezig, deze beldrukker is niet aangesloten op de videofoon installatie.

### **15.2 Postkasten**

Nabij de hoofdentree van ieder gebouw is een postkasten opgenomen met daarin voor ieder appartement een eigen postkast met brievenleuf die middels een sleutel is te openen. Bij de oplevering worden per postkast 2 sleutels geleverd.

## **16. Buitenkozijnen, ramen en deuren**

### **16.1 Buitenkozijnen, ramen en deuren**

Tenzij anders omschreven zijn de buitenkozijnen in de gevel van gebouw 11H van hout voorzien van schilderwerk in een grijze kleur.

Tenzij anders omschreven zijn de buitenkozijnen in de gevel van gebouw 11G van metaal voorzien van een grijskleurige coating.

De gevelkozijnen in de patio van beide gebouwen worden brandwerend uitgevoerd in een grijs-zilverkleurige coating. De materialisering betreft hier hout, staal en/of aluminium (of een combinatie hiervan). Deze keuze wordt op een nader moment gemaakt in overleg met de brandweer.

De deurkozijnen met een algemene functie zoals het entreekozijn van de fietsenberging en de toegang tot het trappenhuis en overige (techniek)ruimte zijn overwegend in hout uitgevoerd.

De toegangspoort van de entree van de gebouwen 11H en de toegangspoort van de fietsenstalling bestaat uit een combinatie van staal met hout lamellen.

De toegangspoort van de entree van gebouwen 11G is staal in een grijze kleur.

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van transparant, hoog rendement isolerende beglazing conform geldende eisen.

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

Daar waar noodzakelijk worden brandwerend en/of zelfsluitend deuren toegepast.

## 16.2 Woningtoegangsdeuren

De woningentree kozijnen zijn van hout en voorzien van een glasvulling of deurspion

Alle buitendeuren van een woning zijn met dezelfde sleutel te openen. Bij oplevering ontvangt u een set van 3 sleutels.

# 17. Binnendeurkozijnen en -deuren appartementen

De binnendeurkozijnen in de appartementen bestaan uit witte stalen deurkozijnen zonder bovenlicht.

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

# 18. Binnenwanden

## 18.1 Constructieve wanden

De dragende wanden en kolommen in het gebouw worden uitgevoerd in beton. Ook bevinden zich langs de gevel van gebouwdeel 11H dragende kolommen uitgevoerd/afgewerkt in hout.

## 18.2 Woning scheidende wanden

De woning scheidende wanden zijn uitgevoerd in beton of systeemwanden. Een en ander zoals in de koperscontracttekening aangegeven.

## 18.3 Binnenspouwbladen

De wanden grenzend aan de buitengevels (binnenspouwblad genoemd) zijn uitgevoerd als houtskeletbouw wanden. Dit is een houten regelwerk voorzien van isolatie en aan de binnenzijde voorzien van een gipsvezelbeplating.

## 18.4 Lichte scheidingswanden in de woning

De lichte scheidingswanden in de appartementen zijn deels metal stud systeemwanden en deels cellenbeton wanden.



## 19. Trappen in de woning

De trappen in de woningen van de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 28 en 29 worden uitgevoerd in hout voorzien van witte grondverf. Tevens wordt een houten gelakte muurleuning aangebracht.

De trappen in de woningen van de bouwnummers 36 en 37 die toegang geven tot het dakterras worden uitgevoerd als stalen spiltrap met leuning in de kleur wit.

## 20. Vloer-, wand- en plafondafwerking woningen

### 20.1 Vloerafwerking woningen

Op de constructieve prefabbetonvloeren wordt een laag cementgebonden EPS mortel aangebracht waarop een zwevende anhydriet dekvloer wordt aangebracht. Met uitzondering van de badkamer waar een niet zwevende zandcement dekvloer wordt aangebracht. In de douchezone is geen dekvloer aangebracht.

### 20.2 Wandafwerking woningen

De wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de badkamer, toilet, meterkast en achter de technische installaties. Daar worden de wanden niet afgewerkt.

### 20.3 Plafond(afwerking) woningen

De betonplafonds in de woningen worden voorzien van wit spuitwerk.

Daar waar op de koperscontracttekening is aangegeven zijn verlaagde plafonds aangebracht die aan de onderzijde zijn voorzien van gipsbeplating. De beplating wordt vlak gestukt en eveneens voorzien van wit spuitwerk.

Daar waar het spuitwerk is aangebracht tegen betonplafonds dient er in verband met zetting-werken van de constructie rekening te worden gehouden met scheurtjes die ontstaat op de plaatnaden. Dergelijke scheurvorming valt buiten de garantie.

## 21. Badkamer en toiletruimte

De woning is standaard (Base Line) niet voorzien van sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet. In de badkamer en toilet wordt een installatie van riool en water aangebracht ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals in de koperscontracttekening aangegeven. De hoogtes van de aansluitingen zijn terug te vinden in het hoofdstuk Water- en rioleringsinstallatie.

Doordat er geen sanitair en tegelwerk is aangebracht is een gelimiteerde garantie van SWK van toepassing. Zie hiervoor ook het artikel Casco badruimte(n) en toiletruimte(n) in de koop-aanemingsovereenkomst.

U bent zelf verantwoordelijk voor een juiste en waterdichte afwerking van deze ruimten en het aanbrengen van sanitair, kranen en elektrische handdoekradiator. De WTW-douchegoot van het type Joulia is wel reeds geïnstalleerd. Dit in verband met de afgegeven vergunningen en duurzaamheidseisen.

U kunt ook kiezen voor de afwerking van het Luxury Line of Superior Line pakket. In dat geval wordt de badkamer waterdicht afgewerkt met wand en vloertegels en voorzien van sanitair, draingoot en elektrische handdoekradiator. Er is dan geen gelimiteerde garantie van toepassing en u heeft dan wel de SWK garantie. Voor alle details van deze afwerking verwijzen wij u naar de brochure van de Luxury Line en/of Superior Line afwerking.

## 22. Schilderwerk

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

## 23. Keuken

In de woning is standaard (Base Line) niet voorzien in een keuken.

Ter plaatse van de keuken wordt een standaard installatie aangebracht zoals in de koperscontracttekening is opgenomen.

## 24. Energie voorzieningen

Voor de levering en de opwekkingsinstallatie van warmte, koeling en elektra is/wordt een overeenkomst gesloten tussen de koper en de energie exploitant (Eteck). De daarvoor benodigde installatie zoals warmtepompen en warmtapwatervoorraadvaten (boilervat) en de elektrotechnische aansluiting en bemetering maken geen onderdeel uit van deze Technische Omschrijving en de Aannemingsovereenkomst. Dit is zoals aangegeven een onderdeel uit de overeenkomst tussen de koper en de energie exploitant.

De globale situering van installatieonderdelen zijn op de koperscontracttekening van de woning aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten zijn indicatie, de exacte posities en afmetingen worden bepaald door de betreffende installateur.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de informatiefolder van de energie exploitant.

De woning is niet voorzien van een gasinstallatie.

## 25. Water- en rioleringsinstallatie

Ten behoeve van het warmwater is een boilervat aanwezig waarin het warm tapwater wordt opgeslagen. Deze boiler wordt geleverd door de energie exploitant en valt buiten deze Technische Omschrijving en de Aannemingsovereenkomst. We verwijzen hiervoor naar de brochure van de energie exploitant.

In onderstaand overzicht zijn de aanwezige water- en riool aansluitingen aangegeven. Voor de keuken, badkamer en toiletruimte zijn tevens de aansluithoogtes vermeldt.

	<b>koud water</b>	<b>warm water</b>	<b>riool</b>
keuken (afgedopt t.p.v. de spoelkast)	ca. 55cm	ca. 55cm	ca.55cm
closetcombinatie	ca. 110cm	-	ca.10cm
fontein	ca. 59cm	-	ca.59cm
wastafel	ca. 55cm	ca. 55cm	ca.55cm
douche	ca. 120cm	ca. 120cm	---
wasmachine	ja	n.v.t.	ja
warmtepomp installatie	ja	n.v.t.	ja

Bij het gelijktijdig gebruik van meerdere warmwater tappunten kan een onderlinge beïnvloeding merkbaar zijn.

De wateraansluitingen van de wastafel en fontein eindigen met een afgedopte muurplaat.

De overige aansluitingen in de keuken, badkamer en toiletruimte zijn afgedopt.

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

De afvoerleidingen van de wastafels en het fontein worden weggewerkt als buis in de muur behoudens daar waar deze zich bevinden op appartement-scheidende wanden, in dat geval zijn de afvoerleidingen altijd uitgevoerd als een buis voor de muur (zogenaamde vloerbuis), in verband met de geldende geluidseisen.

De afvoerleidingen van het riool worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

In het pand wordt een drukverhogingsinstallatie geplaatst om voldoende druk op de watertappunten op alle verdiepingen te verkrijgen.

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

## 26. Vloerverwarming en koeling

### 26.1 Vloerverwarming

De woning 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.

Vanuit de verdelers lopen de vloerverwarmingsleidingen naar de vloer van de verschillende ruimtes in de woning. De verdelers zijn wat betreft de maatvoering indicatief in de tekening weergegeven. Deze exacte maat wordt bepaald door de installateur. De verdelers zijn voorzien van een omkasting behoudens in de technische ruimte en berging van de woning.

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

Woonkamer/keuken	22 °C
Slaapkamer	22 °C
Badkamer	22 °C
Toilet	18 °C
Hal	18 °C
Berging	15 °C
Techniek	geen norm

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

### 26.2 Bediening verwarming

Voor de aansturing van de verwarming in de gehele woning wordt in de woonkamer/keuken een bedrade thermostaat aangebracht. De overige verblijfsruimten hebben een eigen draadloze thermostaat. Deze thermostaten zijn onderdeel van de energie opwekkingsinstallatie van de energie exploitant en valt daardoor buiten deze technische omschrijving en de aannemingsovereenkomst.

## 26.3 Koeling

Het is ook mogelijk bij warm weer met het systeem de vloer te koelen. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit de woning op (topkoeling). Middels deze vloerkoeling kan één tot enkele graden worden gekoeld ten opzichte van de zonder koeling in de ruimte heersende temperatuur.

# 27. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning (WTW). Hierbij wordt op verschillende plaatsen in de woning lucht toegevoerd en afgezogen. Toevoerventielen worden aangebracht in alle verblijfsruimten. Afzuigventielen worden geplaatst in keuken, badkamer, toiletruimte en bij de opstelplaats van de wasmachine.

De installatie is voorzien van een hoofdbediening met vochtsturing. De bediening van de ventilatie geschiedt automatisch, maar kan door middel van de hoofdbediening ook handmatig worden geregeld. Tevens wordt voor de badkamer een draadloze bediening met timer functie geleverd. Deze wordt bij de oplevering los geleverd.

De ventilatie unit bevindt zich in de technische ruimte. De kanalen van de mechanische installatie zijn onder het plafond aangebracht en in verblijfsruimtes weggewerkt in een verlaagd plafond. Incidenteel kunnen er ook leidingkoven zijn aangebracht. In de technische ruimte en bergingen zijn deze in opbouw uitgevoerd en niet weggewerkt. De brandklep in het ventilatiekanaal wordt door middel van een luik(je) in het verlaagd plafond toegankelijk gemaakt. Dit ten behoeve van onderhoud.

Op de koperscontracttekening zijn de posities van de ventielen indicatief weergegeven. De exacte positie (en het aantal) wordt bepaald door de installateur.

Het op het afzuigstelsysteem aansluiten van een wasemkap is niet toegestaan. Wij gaan ervan uit dat u een recirculatiekap aanbrengt.

# 28. Elektrotechnische installaties

## 28.1 Elektra

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van wit kunststof en worden horizontaal en als volledig inbouw uitgevoerd. Uitvoering van de elektrische installatie kan geheel of gedeeltelijk opbouw zijn in de meterkast, ter plaatse van de technische installaties en in de (eventuele) berging. Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde.

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

schakelaars	ca. 105 cm
combinatie schakelaar met wandcontactdoos	ca. 105 cm
wandcontactdozen	ca. 30 cm
wandcontactdoos badkamer	ca. 120 cm
wandcontactdoos wasmachine / droger	ca. 105 cm
overige loze leidingen	ca. 30 cm
data / cai aansluiting	ca. 30 cm
wandlichtpunt badkamer	ca. 235 cm
overige wandlichtpunten (binnen)	ca. 190 cm
bediening MV	ca. 150 cm
thermostaat	ca. 150 cm
videofoon	ca. 150 cm

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)
- (combi) magnetron of oven
- vaatwasser
- wasmachine
- wasdroger
- warmte pomp installatie

Iedere woning heeft per balkon / loggia aan het plafond of in de gevel een aansluitpunt voor verlichting, schakelbaar vanuit het appartement.

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

## 28.2 Rookmelders

De woning wordt voorzien van onderling in de woning 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 wordt aan de geldende regelgeving.

## 28.3 Data / Telefoon / CAI

In de woning worden op verschillende plaatsen, daar waar in de koperscontracttekening aangegeven, aansluitingen gerealiseerd voor Data (Cat 5) en CAI aansluitingen.

In de meterkast komt een glasvezelaansluiting. Ook wordt er door middel van een Signaal Overname Punt (SOP) van het kabelbedrijf een CAI aansluiting in de meterkast aangebracht. De betreffende netbeheerders zorgen voor deze aansluitingen van de glasvezel en cai. U dient zelf een contract af te sluiten met een leverancier. Het kan zijn dat deze partij u aansluitkosten in rekening brengt.

## 28.4 Elektra algemene ruimtes

In de algemene ruimten binnen het gebouw en in de fietsenstalling zijn armaturen voor verlichting voorzien afgestemd op de geldende regelgeving.

# 29. Tot slot

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

Koperscontracttekening	Benaming volgens het Bouwbesluit:
woonkamer	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
hal/entree	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
meterkast (mk)	meterruimte
balkon/terras/loggia/tuin	buitenruimte

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.

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 de woning 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.

Daar waar geen kleuren zijn omschreven worden deze nader bepaald. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan (kleuren) van artist impressies.

Voor de draairichting van de ramen en deuren is de geveltekening bepalend.

Wij gaan ervan uit dat u zelf, na oplevering een vloerafwerking aanbrengt van ca. 1cm. En bij de badkamer en toilet onder de deur een dorpel aanbrengt van ca. 2cm dik. In de afwerking van de woning is hier rekening mee gehouden.

Het gebouw is zo ontworpen dat glasbewassing met name van binnenuit is te verrichten.

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 de woning getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De oppervlakten van verblijfsruimten, die volgens de eisen van het Bouwbesluit op basis van de daglichttoetreding strikt formeel geen verblijfsruimte mogen worden genoemd, zijn bij de bouwbesluit toets weergegeven en akkoord bevonden.

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

Verder zijn van toepassing:

- Het Bouwbesluit 2012 en de daarbij behorende eisen
- SWK Garantie- en waarborgregeling 2020
- Gemeentelijke bouwverordening en aanvullende bepalingen
- Bepalingen van de Nutsbedrijven, e.d.

Gezien de korte bouwtijd heeft u naast de keuze uit de afbouwpakketten Luxury Line en Superior Line niet de mogelijkheid de woning middels verschillende optiekeuzes verder aan te passen.

# Houtrak op Oostenburg

Technische Omschrijving