BOT BOUW

Nieuwe Weelde

Technische Omschrijving

Nieuwe Weelde, te Hoorn

60 koopappartementen

Versie: 06-06-2025 (definitief)

(Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend)

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Peil en Grondwerk 4
3 Buitenriolering 4
4 Terreininrichting 4
5 Fundering 5
6 Constructie van het gebouw 5
7 Daken 5
8 Gevels 6
9 Gevelkozijnen, ramen en deuren 7
10 Terras, balkons, loggia’s en balustrades 7
11 Parkeerkelder 8
12 Bergingen, (bergings) gangen en fietsenstalling 8
13 Afwerking algemene ruimtes, trappen en lift 9
14 Entree en postkasten 10
15 Binnenkozijnen en -deuren appartementen 10
16 Binnenwanden appartementen 10
17 Vloer-, wand- en plafondafwerking appartementen 10
18 Badkamer en toiletruimte 11
19 Schilderwerk 11
20 Keuken 11
21 Water- en rioleringsinstallatie 12
22 Gasinstallatie 12
23 Warmtepomp, vloerverwarming en warm water 12
24 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie 13
25 Elektrotechnische installaties 14
26 Tot slot 15

1 Inleiding

Algemeen
Nieuwe Weelde biedt 60 koopappartementen, verdeeld over twee woongebouwen: Goudgaarde (OH1) en Weelderijk (OH2) en beschikken over een halfverdiepte parkeergarage met daarin 60 parkeerplaatsen en 30 fietsenbergingen. De gebouwen worden omringd door een openbare tuin en een daktuin op de parkeergarage.

Er zijn in totaal 33 fietsenbergingen aanwezig. 30 daarvan bevinden zich in de parkeerkelder. 2 op de begane grond van gebouw Weelderijk en 1 op de begane grond van gebouw Goudaarde. In dit gebouw komt tevens een collectieve fietsenstalling. In Weelderijk komt een gemeenschappelijke buurtkamer.

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

Op de begane grond van dit gebouw vind je de gemeenschappelijke fietsenstallingen. Vanuit de entree van het gebouw zijn met de lift of het trappenhuis alle verdiepingen en de parkeergarage met de externe bergingen bereikbaar.

Gebouw Weelderijk (OH2) biedt ruimte aan 23 appartementen, verdeeld over vijf woonlagen (begane grond en de 1e tot en met 4e verdieping).

Op de begane grond van dit gebouw vind je de Buurtkamer. Vanuit de entree van het gebouw zijn met de lift of het trappenhuis alle verdiepingen en de parkeergarage met de externe bergingen bereikbaar.

De appartementen zijn onderverdeeld in drie verschillende woningtypes (Type A, B en C). In gebouw Goudgaarde (OH1) bevinden zich 37 appartementen, verspreid over acht woonlagen (begane grond en de 1e tot en met 7e verdieping).

De woningen in het kort

- Drie woningtypes (A, B en C), variërend van circa 70 m² tot 88 m² woonoppervlakte
- Voorzien van een woonkamer met keuken, twee slaapkamers, een badkamer, separaat toilet, berging en een balkon (± 10 of 11 m²)
- Collectieve fietsenstalling voor 27 appartementen en 33 externe bergingen
- Een voorlopig energielabel A+++.

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+++.

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 Rc van ca. 4,7 m2.K/W;
- gemiddelde isolatiewaarde van de daken met een Rc van circa 6,3 m2K/W;
- gemiddelde isolatiewaarde van de begane grond vloer met een Rc van circa 4,7 m2K/W;
- kozijn met dubbel isolatieglas met een U-waarde van maximaal 1,40 W/m2.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 (exclusief de vloerafwerking). De hoogteligging ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Grondwerk
Voor de aanleg van de kelder, 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 en het Waterschap. Bij een gescheiden systeem wordt het regenwater en vuil rioolwater apart afgevoerd.

Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlakte water of wadi naast het gebouw. De aansluitkosten voor het vuil water op het gemeenteriool zijn opgenomen in de koop-/ aanneemsom van het appartement.

4 Terreininrichting

De inrichting van het terrein wordt afgestemd met de gemeente en valt buiten de koop-/aannemingsovereenkomst. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

De landschapsarchitect heeft een ontwerp gemaakt voor het openbaar gebied. Hier zijn diverse terreinverhardingen op aangegeven om de gebouwen te betreden. Daarnaast is er veel aandacht geschonken aan parkachtige omgeving met wandelpaden ingericht met veel groen, verlichting zitmeubilair en speelvoorzieningen.
Eén en ander zoals is aangegeven op de situatietekening.

Groenvoorzieningen
Daar waar op de situatietekening aangegeven worden groenvoorzieningen aangebracht bestaande uit onder andere bomen, hagen, heesters, bosplantsoen, vaste planten en gras.

De aanplanthoogte van hagen is iets geringer dan de beoogde uiteindelijke hoogte. Indien de oplevering buiten het plantseizoen valt, kan de beplanting na de oplevering in een volgend plantseizoen worden aangebracht.

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

Fietsenrek
Nabij de hoofdentree worden enkele fietsbeugels geplaatst.

Talud en beschoeiing
Langs de waterkant is een talud aanwezig, het talud loopt af naar de waterkant.

Erfgrenzen
De erfgrenzen zijn aangegeven op de situatietekening.

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 keldervloer is van beton, in het werk gestort en zal in de parkeergarage worden gevlinderd.
De begane grond- en verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen (breedplaat)vloeren en het kelderdek bestaat uit een kanaalplaatvloer.
De dragende wanden zijn eveneens van beton.

7 Daken

Platte dak appartementen
Het platte dak bestaat uit betonnen (breedplaat)vloeren, aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking is aangebracht. Tevens ligt er ten behoeve van onderhoud een looppad van betontegels. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur.

Op het dak zijn diverse doorvoeren ten behoeve van de installaties in het gebouw aanwezig.
Op het dak worden PV-panelen aangebracht. Meer informatie hierover vindt u in het hoofdstuk elektrotechnische installatie.

De dakdoorvoeren, looppaden, en PV-panelen zijn indicatief op de contracttekening weergegeven.

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

Platte dak parkeerkelder

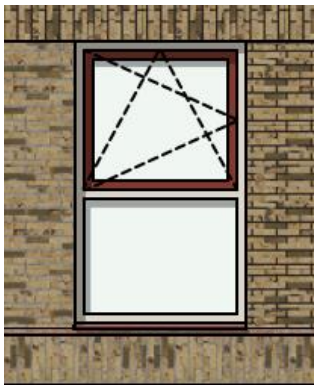
Op het dak van de parkeergarage komt een daktuin. Het kelderdek bestaat uit betonnen (kanaalplaat)vloeren voorzien van bitumineuze dakbedekking. Daarover wordt een grondlaag aangebracht en worden groenvoorzieningen, looppaden en zitmeubilair aangebracht.

Hemelwaterafvoeren
Ten behoeve van de hemelwaterafvoer van het platte dak van de appartementen worden kunststof leidingen aangebracht. Deze lopen door de schachten in het gebouw en lozen op het open water naast het gebouw.

De hemelwaterafvoeren van de loggia's en balkons zijn van kunststof in een grijze kleur. De hemelwaterafvoeren langs de buitenzijde ter plaatse van de begane grond worden in slagvaste uitvoering toegepast.
De hemelwaterafvoeren van de loggia's direct boven het dak van de parkeerkelder lozen op het kelderdek.

8 Gevels

Metselwerk
De buitengevels bestaan voornamelijk uit beige/ zandkleurig metselwerk. Bij OH1 / Goudgaarde worden rood/bruine gevelstenen als accentstenen toegevoegd, bij OH2 / Weelderijk groene accentstenen. Ter plaatse van de hoofdentree 's worden geglazuurde stenen aangebracht ook in de rood/bruine kleur bij goudaarde en groene accentkleur bij weelderijk.
Het metselwerk wordt aangebracht in halfsteensverband en is voorzien van iets verdiepte voegen. Om de gevel een extra accent te geven worden de vloerranden uitgevoerd in verticaal metselwerk.



De gevels zijn plaatselijk voorzien van open stootvoegen en dilataties.

Ventilatieroosters
In de parkeergarage worden ten behoeve van de ventilatie roosters aangebracht, deze zijn aan de oostzijde gesitueerd.

Nestkasten
Op diverse gevels van de gebouwen zijn enkele nestkasten voor vleermuizen, vogels en insecten aanwezig. Deze zijn indicatief op de geveltekening aangegeven.

9 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de appartementen zijn van kunststof voorzien van houtlook verbinding. De kleur van de kozijnen is aan de binnenzijde wit, aan de buitenzijde zijn de kozijnen beige.
De draaiende delen zijn rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk.

Onder de buitenkozijnen (behalve ten plaatsen van de balkons en loggia's) 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 ramen zijn vanuit binnenuit bewasbaar danwel vanaf de balkons.

De entreepui is van aluminium in rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk. Het kozijn en de deur van de traforuimte (incl. rooster) zijn van aluminium in kleur rood/bruin.
Aan de onderzijde worden kunststenen dorpels in kleur antraciet aangebracht.

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

Beglazing
De beglazing in de buitenkozijnen, -ramen, en -deuren is HR++ isolatieglas.

Dagkantaftimmering en vensterbanken gevelkozijnen
Bij buitenkozijnen in een houtenskeletbouwwand wordt de binnenkant afgewerkt met een wit gegronde aftimmering. Daar waar het kozijn niet doorloopt tot de vloer, vormt de aftimmering aan de onderzijde tevens de vensterbank.

Bij buitenkozijnen in een betonwand wordt de aansluiting met de wand aan de binnenzijde afgewerkt met een wit gegronde aftimmerlat. De onderzijde wordt voorzien van een wit gegronde aftimmering.

Sleutels
Alle buitendeuren van een appartement en de eventueel bijbehorende berging zijn met dezelfde sleutel te openen. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van politie keurmerk.
Per appartement ontvangt u bij de oplevering de volgende sleutels:

- 3 dezelfde sleutels t.b.v. de hoofdentree en entrees naar de bergingen en fietsdeur parkeergarage;
- 6 dezelfde sleutels voor het appartement, eventueel bijbehorende berging en t.b.v. bouwnummer 1 de meterkast;
- 2 dezelfde sleutels voor de postkast;
- Bij de woning zit een parkeerplaats, hiervoor ontvangt u 1 handzender t.b.v. het openen van de toegang tot de parkeerkelder

10 Terras, balkons, loggia's en balustrades

Terrassen, balkons en loggia's
De balkons en loggia's zijn van prefab naturel grijs beton, aan de bovenzijde voorzien van een antislip profiel.

Daar waar op de geveltekening staat aangegeven worden de balkons en loggia's aan de voor- en zijkant voorzien van steenstrips. Deze steenstrips worden in een (staand) tegelverband aangebracht.

Balustrades
Bij de balkons komen balustrades bestaande uit een lamellenhekwerk in rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk

11 Parkeerkelder

De keldervloer is van beton met slijtlaag. De buitenwanden, constructieve wanden en kolommen zijn eveneens van beton. De overige binnenwanden zijn van kalkzandsteen vellingblokken.

De hellingbaan bestaat uit een betonvloer voorzien van een antislip afwerking en elektrische verwarming en is bedoeld voor autovoertuigen. De hellingbaanverwarming wordt automatisch ingeschakeld bij lage temperaturen. Voor de afvoer van water wordt de hellingbaan aan de onderzijde voorzien van een draingoot.
Op de begane grond komt bij de hellingbaan en het kelderdek een balustrades bestaande uit een metalen lamellenhekwerk in kleur grijs.

De toegang tot de parkeerkelder wordt afgesloten met een metalen speedgate in kleur grijs. Voor het naar binnenrijden wordt de speedgate met een handzender bediend. Het naar buiten rijden gaat via een detectielus in de vloer. Het in- en uitrijden wordt met stoplichten geregeld.

Op de vloer komt een belijning en de parkeerplaatsen worden voorzien van een nummeraanduiding.

Het betonplafond wordt niet afgewerkt. Daar waar noodzakelijk wordt het plafond voorzien van geïsoleerde naturel houtwolcementplaten. Onder het plafond zijn diverse installaties in opbouw aanwezig.

De binnenkozijnen en -deuren zijn van hout, afgewerkt in kleur wit.

12 Bergingen, bergingsgangen en fietsenstalling

De begane grondvloer is van beton, voorzien van een zandcement dekvloer, met slijtlaag. De buitenwanden en constructieve wanden zijn van beton, tenzij anders omschreven.

De binnenwanden zijn van kalkzandsteen vellingblokken. Daar waar op tekening staat aangegeven wordt een geïsoleerde systeemwand of voorzetwand toegepast. De kalkzandsteen binnenwanden van de bergingen zijn i.v.m. ventilatie aan de bovenzijde vrij van het plafond.

De bergingen in de kelder zijn bereikbaar via de fietstrap naast de hellingbaan. De betonnen trap heeft een fietsgoot. Voor de afvoer van water wordt de fietstrap aan de onderzijde voorzien van een draingoot.

De binnenkozijnen en -deuren van de algemene ruimten en bergingen zijn van hout en in een witte kleur afgewerkt. De bergingsdeur is voorzien van een huisnummerbordje.

Het plafond wordt voorzien van geïsoleerde naturel houtwolcementplaten. Onder het plafond zijn diverse installaties in opbouw aanwezig.

De scootmobiel plekken hebben een oplaadpunt.
De individuele bergingen hebben een stroompunt aangesloten op de CVZ.
Individuele bergingen hebben een lichtpunt met bewegingsschakelaar.

Gemeenschappelijke fietsenstalling
In de fietsenstalling zijn 2-laags fietsenrekken aanwezig bestemd voor de appartementen die gaan eigen fietsenberging hebben. Deze appartementen krijgen ieder 4 fietsenplekken toegewezen. 2 lage en 2 hoge fietsplekken.

Brandveiligheid
De parkeerkelder, fietsenstalling, begane grond en alle verdiepingen worden voorzien van de nodige blusmiddelen.

13 Afwerking algemene ruimtes, trappen en lift

Vloerafwerking
Op de begane grond is de vloer ter plaatse van de entree deels voorzien van een schoonloopmat. Daar waar op tekening staat aangegeven komen vloertegels met een afmeting van ca. 60x60cm. De tegels zijn uitgevoerd in de rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk van het gebouw, aangebracht in blokverband. Langs de wanden komt een tegel als plint tot ca. 10cm hoog.

Op de verdiepingen wordt de vloer van de gangen en trappenhuizen voorzien van marmoleum vloerbedekking. Langs de wanden worden witte houten plinten aangebracht.

In meterkasten wordt geen vloerafwerking aangebracht.

Wandafwerking
De wanden van de entree, gangen, en de trappenhuizen worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

De traforuimte, meterkasten en hydrofoorruimte zijn aan de binnenzijde niet afgewerkt.

Plafondafwerking
Het buitenplafond bij de entree bestaat uit geschilderd stucwerk gelijk aan luifel. Binnen komt op de begane grond ter plaatse van de entree en gangen een akoestisch systeemplafond in de kleur wit, tenzij anders omschreven.
De plafonds in de hydrofoorruimte worden voorzien van naturel houtwolcementplaten.
De plafonds van de twee gangen naar de trappenhuizen op de begane grond en de overige plafonds zijn van beton en voorzien van wit spuitpleisterwerk. Daar waar noodzakelijk wordt het spuitwerk akoestisch uitgevoerd.

De meterkasten zijn aan de binnenzijde niet afgewerkt.

Binnenkozijnen en -deuren
De binnenkozijnen en -deuren van de algemene ruimtes zijn van hout en in een beige kleur afgewerkt, de deuren in rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk. Daar waar nodig (tpv kozijnen waar veel fietsen doorgaan) zijn de kozijnen voorzien van hoekbeschermers en hebben de deuren een aluminium schopplaat. (niet tpv individuele bergingen)

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 aangebracht in rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk.

Lift

In ieder gebouw is 1 personenlift aanwezig. De liftinstallatie is voorzien van een telefoonverbinding 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 hoofdentree die toegang geeft tot het gebouw is voorzien van een automatische deur. Deze zijn te bedienen met een tag of intercom voor bezoekers. De brievenbus is buiten gesitueerd dus de postbode hoeft deze deur niet te gebruiken.

Bij het verlaten van het gebouw wordt de deur van binnenuit met een drukknop geopend.

Postkasten
Buiten de entree, onder de luifel zijn metalen postkasten opgenomen, in rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk. In deze kasten is voor ieder 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 omschreven, uit witte stalen deurkozijnen met bovenlicht voorzien van doorzichtig, blank glas. Bij de techniekruimte en meterkasten is het bovenlicht voorzien van een dicht paneel in de kleur wit.
De binnenkozijnen in de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnendeuren bestaan uit vlakke opdekdeuren welke fabrieksmatig zijn afgewerkt in een witte kleur. Daar waar noodzakelijk worden de deuren geluidwerend uitgevoerd. Ten behoeve van ventilatie wordt er extra ventilatieruimte gehouden onder de deur en een sleuf in het paneel van het bovenlicht. De deuren zijn voorzien van aluminium deurgarnituur met schilden.

Het woningtoegangskozijn van de appartementen is van hout in kleur beige, de deuren rood/bruin bij goudaarde en groen bij weelderijk. Het kozijn wordt voorzien van een kunststeen onderdorpel. De deur is voorzien van een glasopening.

16 Binnenwanden appartementen

Binnenspouwblad
De binnenspouwbladen zijn van beton of houtskeletbouw. Eén en ander zoals in de tekening aangegeven. Een houtskeletbouwwand is een houten regelwerk met isolatie, 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 gipsblokken en, daar waar op tekening staat aangegeven, metal stud of kalkzandsteen.

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 worden, tenzij anders omschreven behangklaar opgeleverd. In de technische ruimte niet achter de technische installaties en in de meterkast. Daar worden de wanden niet afgewerkt.

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

18 Badkamer en toiletruimte

In de badkamer en toiletruimte is standaard sanitair en tegelwerk aanwezig.
Er worden tegels uit de Natura serie aangebracht.

Vloertegels Natura Block afmeting 30x30cm, typ douchehoek 15x15cm
Deze zijn te verkrijgen in Ivoor, Licht grijs, Grijs en Donker grijs

Wandtegels Natura Wit 20x40cm in basis, de tegels zijn in glans of mat te verkrijgen.
In badkamer zijn de wandtegels tot het plafond, in toilet tot 140cm, daarboven wordt wit spuitwerk aangebracht.
In de Afbouwbrochure badkamer en toilet tonen wij u de standaard afwerking en de verschillende optionele mogelijkheden de badkamer verder af te stemmen op uw persoonlijke wensen.

19 Schilderwerk

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

20 Keuken

In de woning is geen keuken opgenomen. In plaats daarvan heeft de ontwikkelaar een keukencheque beschikbaar gesteld van €3.630,- incl. BTW.
Deze keukencheque krijgt u door de ontwikkelaar uitgekeerd bij het passeren van de akte van levering bij de notaris.
Het bedrag van de keukencheque wordt op dat moment verrekend met de door u te betalen grondtermijn en wanneer de bouw is gestart ook de te betalen vervallen bouwtermijnen.
Voor alle details verwijzen wij u naar de koopovereenkomst. De keuken cheque maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en valt daarmee buiten de leveringsomvang van de aannemer.

21 Water- en rioleringsinstallatie

In onderstaand overzicht zijn de aanwezige water- en riool aansluitingen aangegeven.
Voor de keuken, badkamer en toiletruimte zijn tevens de aansluithoogtes vermeldt.
Dit zijn de aansluithoogtes wanneer u de woning casco wilt laten opleveren. Dus zonder sanitair en tegelwerk.

	koud water	warmwater	riool
keuken	ca. 10 cm	ca. 10 cm	ca. 10 cm
closetcombinatie	ca. 10 cm	-	ca. 10 cm
fontein	ca. 74 cm	-	ca. 66 cm
wastafel	ca. 69 cm	ca. 69 cm	ca. 61 cm
douche	ca. 115 cm	ca. 115 cm	ca. 1 cm
wasmachine	ja	n.v.t.	ja

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

De tapcapaciteit is ca. 7,5 liter per minuut (CW-klasse 4). Bij het gelijktijdig gebruik van meerdere warmwater tappunten kan een onderlinge beïnvloeding merkbaar zijn.

De afvoerleidingen van het riool worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

De woning 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 Warmtepomp, vloerverwarming en warm water

Lucht-water warmtepomp
Ieder appartement is voorzien van een eigen lucht-water warmtepomp. De opgewekte energie wordt gebruikt om warm tapwater in het aanwezige boilervat op te warmen en ten behoeve van (vloer)verwarming. Bij warm weer is het ook mogelijk de woning met het systeem te koelen.

Voor deze installatie staat op het dak een unit. In de woning is de installatie geplaatst in de technische ruimte van het appartement.

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.

Onder de garderobe is de verdeler geplaatst, welke wordt afgetimmerd en voorzien van een witte laag grondverf. Vanuit de verdeler lopen de vloerverwarmingsleidingen naar de vloer van de verschillende ruimtes in de woning.

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

Verblijfsruimte	22 ºC
Badruimte	22 ºC
Toiletruimte	18 ºC
Verkeersruimte	18 ºC
Onbenoemde ruimte	22 ºC
Technische ruimte	geen norm

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

Bediening verwarming
Voor de aansturing van de verwarming wordt in iedere verblijfsruimte (woonkamer en slaapkamers) een ruimtethermostaat aangebracht. Deze ruimtes zijn daardoor afzonderlijk van elkaar te regelen.

Vloerkoeling
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.

Warm tapwater
De warmtepomp zorgt voor het verwarmen van het water in het boilervat. Het boilervat is circa 160 liter groot.
Ter indicatie: voor een gemiddelde douchetijd van 10 minuten wordt ongeveer 30 liter warm water uit de boiler verbruikt. Wij adviseren, wanneer u zelf een douchekop plaatst een waterbesparende douchekop te installeren, met een verbruik van maximaal 5,8 liter per minuut gemengd water van 38 graden, om onnodig energie- en waterverbruik te voorkomen.

24 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

Algemene ruimtes en bergingen
De fietsenstalling, bergingen, verkeersruimten en trappenhuizen worden mechanisch geventileerd. Ter plaatse van de bergingsgangen zijn de kanalen grotendeels in het zicht aangebracht en hangen onder het plafond. Om te voorkomen dat de ruimtes te koud worden zijn er op een aantal plaatsen elektrische radiatoren aangebracht die bij lage temperatuur indeden.

De liftschacht en parkeerkelder worden op een natuurlijke manier geventileerd.
In de parkeerkelder wordt de lucht toegevoerd via de inrit. Voor de doorstroming worden aan het plafond ventilatoren aangebracht. De lucht wordt afgevoerd via openingen in het plafond en komt uit in de antracietkleurige ventilatiekappen in de daktuin.

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.

De installatie is voorzien van een hoofdbediening. Het bedieningspaneel bevindt zich naast de kamerthermostaat in de woonkamer/keuken. Tevens wordt een draadloze bediening met timerfunctie in de badkamer geleverd. Deze wordt bij de oplevering los geleverd.

De ventilatie unit bevindt zich in de techniekruimte. De kanalen van de mechanische installatie zijn opgenomen in de vloeren, plafonds en leidingkokers. In de techniekruimte komen deze ook in het zicht.

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

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

25 Elektrotechnische installaties

Elektra in de appartementen
Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van 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.

Het elektra van de bergingen in de kelder en op de begane grond is aangesloten op de elektrameter van de algemene CVZ-kast.

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. 105 cm
- wandcontactdoos wasmachine	ca. 105 cm
- loze leiding droger	ca. 105 cm
- loze leidingen	ca. 30 cm
- data-aansluiting	ca. 30 cm
- wandlichtpunt badkamer	ca. 160 cm
- overige wandlichtpunten (binnen)	ca. 180 cm
- buiten lichtpunt incl. armatuur (aan de gevel)	ca. 230 cm
- bediening WTW	ca. 150 cm
- thermostaat	ca. 150 cm
- videofoon	ca. 150 cm

Het elektra ten behoeve van de technische installatie (zoals WTW-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)
- oven en/of vaatwasser
- wasmachine
- lucht-water warmtepomp
- PV-panelen

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

PV-panelen

Op het dak komen PV-panelen te liggen, ca. 2-3 per woning, aangesloten op de meterkast van de woning.

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.

Data aansluiting
In de woonkamer wordt een data aansluiting aangebracht.

De aansluitkosten van data, 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.

Videofoon installatie
Buiten in de wand naast de hoofdentree en in de entreehal zijn bellentableau's met videofoon installatie opgenomen. Via de binnen unit in het appartement kan gezien worden wie er bij de entree heeft aangebeld en er kan met deze persoon worden gesproken. Met de videofoon installatie kunnen de schuifdeuren en 2^{e} toegangsdeur op de begane grond worden geopend.

Bij de voordeur van het appartement is een beldrukker aanwezig. Deze is aangesloten op de videofoon installatie in de woning maar heeft een afwijkend signaal.

Verlichting algemene ruimtes
De entreehal, (bergings) gangen en trappenhuizen zijn continu verlicht. De aansturing van de verlichting in de parkeerkelder, fietsenstalling en techniekruimten gebeurt middels bewegingssensoren. Daar waar noodzakelijk is ook voorzien in een noodverlichtingsinstallatie.

De algemene buiten verlichting wordt geschakeld middels een schemer schakelaar.

Oplaadpunt elektrische voertuigen
Voor de parkeerplekken in de garage worden loze voorzieningen aangebracht naar de CVZ als voorbereiding voor laadpaalvoorzieningen.

26 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.

Contracttekening	Benaming volgens het Bouwbesluit:
woonkamer	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
entree/hal/gang	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
meterkast (mk)	meterruimte
techniek	technische ruimte
terras / balkon / loggia	buitenruimte

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten is gebruik gemaakt van de toegestane “krijtstreepmethode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De verblijfsruimten, die volgens de eisen van het Bouwbesluit 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.

Het voorlopige energielabel is gebaseerd op de geldende regelgeving ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning. 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 invloedsfeer liggen kan dit gevolgen hebben voor het definitieve energielabel. Aan het voorlopige energielabel kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Het definitieve energielabel is bepalend.

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

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

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 op contracttekeningen 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 ervan uit 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.

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:

- Bouwbesluit Bouwwerken Leefomgeving
- 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’.