

Loet 43

1741 BN SCHAGEN

T

0224-752988

M

06-31311182

E

info@geoarchitecten.nl

I

www.geoarchitecten.nl

Technische omschrijving

Datum: 10-11-2025

Project: Nikadel Royaal

Projectnr: 2022042

Betreft: Technische omschrijving t.b.v. verkoop

Opdrachtgever: Amstate en Omega exploitaties



Inhoud

1.	Inleiding	4
ALGEMEEN		5
2.	Projectgegevens	5
3.	Voorrang Bouwgarant bepalingen	5
4.	Aanvullende voorwaarden en bepalingen	5
5.	Wettelijke voorschriften	6
6.	Overige algemeen	6
TECHNISCHE OMSCHRIJVING		8
7.	Ruimtebenamingen	8
8.	Krijtstreepmethode	8
9.	Peil van de appartementen	8
10.	Grondwerk	9
11.	Riolering	9
12.	Bestrating	9
13.	Terreininventaris	9
14.	Funderingen	10
15.	Gevels, bouwmuren en binnenwanden	10
16.	Vloeren	10
17.	Daken	10
18.	Ventilatievoorzieningen	11
19.	Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen	11
19.1	Kozijnen, ramen en deuren	11
19.2	Gevel"betimmering"/kunststof	12
19.3	Trappen en aftimmerwerk	12
19.4	Goten en hemelwaterafvoer	12
19.5	Ventilatieafvoer en rioolbeluchting	12
20.	Vloer-, wand en plafondafwerking	12
21.	Keukeninrichting	13
22.	Beglazing en schilderwerk	13
23.	Sanitair	14
24.	Installaties	14
24.1	Waterinstallatie	15
24.2	Elektrische installatie	15
24.3	Centrale verwarming	16

24.4	Mechanische ventilatie.....	17
24.5	Installatietechnische BENG maatregelen.....	17
25.	Telecommunicatievoorzieningen	17
26.	Schoonmaken met oplevering.....	18
	Bijlage I - Verwarming met lage temperatuursysteem	19

1. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van 21 appartementen aan de Nikadel te De Koog, genaamd Nikadel Royaal. Hierin wordt u per onderdeel geïnformeerd hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

ALGEMEEN

2. Projectgegevens

Het plan Nikadel Royaal omvat in totaal 21 appartementen. (waarvoor deze technische omschrijving van toepassing is) Het project is ontwikkeld door Amstate en Omega exploitaties

3. Voorrang Bouwgarant bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en Waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant.

4. Aanvullende voorwaarden en bepalingen

Met het uitbrengen van deze technische omschrijving zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden vervallen. Aan eerdere documenten kunnen geen rechten worden ontleend. Met name wijzen wij op de artist impressies en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, tuin-inrichting, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair en foto's, zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan. Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt verkoper zich het recht voor om op of aan de appartementen die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de appartement. Deze afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere- of meerdere kosten.

De tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de op verkooptekeningen aangegeven informatie.

Aan de (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte appartement behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten, tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan in de tekening gemeten maten c.q. maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s).

De plaatsen van hemelwaterafvoeren, schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen en cv- en ventilatieapparatuur alsmede afzuigventielen zijn bij benadering op de verkooptekeningen (plattegronden) aangegeven, echter de exacte plaats en/ of positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Maatverschillen tussen tekeningen en werkelijkheid zijn derhalve mogelijk (en niet verrekenbaar).

5. Wettelijke voorschriften

Voor het plan is in 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw appartement zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving).

6. Overige algemeen

Bouwplaatsbezoek

U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arboret- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van de aannemer. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper, zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Bouwtijd/ oplevering

Naast dat er appartementen gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte (inrichting) & nuts-voorzieningen aangelegd moeten worden. De oplevering van de openbare ruimte loopt achter op de bouwtijd van de appartementen. Op dit moment zijn nog geen harde opleveringsdata te geven. U zult op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.

Opleveringsvolgorde

Het bouwplan wordt gezien als 1 project. Alle appartementen worden opeenvolgend in 1 stroom opgeleverd.

Verzekeringen

De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering van het appartement aan de individuele koper. U dient er zorg voor te dragen dat het appartement vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en

onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u (VvE) hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

7. Ruimtebenamingen

- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bbl. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden.
- Omgezet naar begrippen uit het Bbl dient u deze te lezen als:

Ruimte :	Benaming cf. bouwbesluit:
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Woonkeuken/ keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers (sl.k.)	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

- Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

Bouwnummer 7, 13, 14, 20 en 21 hebben een individuele buitenberging. De overige woningen kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke fietsenstalling.

Bouwnummer 8, 10, 15 en 17 hebben een individueel balkon, maar mogen daarnaast ook gebruik maken van het groen op de binnenplaats. Deze wordt aangemerkt als gemeenschappelijke buitenruimte.

8. Krijtstreepmethode

- De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) wordt onder andere bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Indien de daglichttoetreding beperkt is, mag een gedeelte van de ruimte niet worden aangemerkt / verkocht als verblijfsruimte. Hiervoor is bij verschillende ruimte de 'krijtstreepmethode' toegepast. Dit bouwdeel dient te worden beschouwd als 'onbenoemde ruimte'. Deze manier van werken wordt door het Bbl mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd.

9. Peil van de appartementen

- Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woonkamer.
- Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven.

- De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente.

10. Grondwerk

- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
- De tuinen van de appartementen op de begane grond worden afgewerkt met plaatselijk ontgraven grond.
- Voorbehoud ten aanzien van de grond:
- De grond waarop het appartementencomplex gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing en bewoning. Gezien de samenstelling van de grond ter plaatse kunnen er echter bovengemiddelde zettingen optreden.

11. Riolering

- Het betreft een zogenaamd gescheiden kunststof buizenstelsel aangesloten op de gemeentelijke riolering. Benodigde straatkolken zullen door de grondwerker worden bepaald.
- De hemelwaterafvoeren van de berging en goten aan het appartementencomplex worden aangesloten op het hemelwaterriool.
- Regenwater op eigen terrein (b.v. tuin) dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor zijn geen voorzieningen opgenomen
- Het aansluitpunt in de keuken wordt afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
- De aansluitpunten van de toilet en de fontein in de toiletruimte worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer, indien er gekozen wordt voor de optie casco toiletruimte.
- De aansluitpunten van de douche, toilet en wastafel in de badkamer op begane grond worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer, indien er gekozen wordt voor de optie casco badkamer.
- Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
-

12. Bestrating

- De bestrating naar de entree en terrassen wordt aangebracht zoals aangegeven op de situatietekening.
- Er wordt verder geen bestrating aangebracht die niet op tekening staat aangegeven.

13. Terreininventaris

- Op de hoekpunten van de kavels onderling worden perkoenpaaltjes geplaatst, verder zullen op de erf grenzen van de kavels onderling geen erfafscheidingen worden aangebracht (tenzij anders aangegeven).

14. Funderingen

- Het appartementencomplex wordt op heipalen en een raster van funderingsbalken gefundeerd. De houten bergingen worden op betonnen banden gefundeerd.
- De ruimte onder de begane grondvloer van het appartementencomplex wordt geventileerd door middel van roosters in de gevels en is bereikbaar door middel van een geïsoleerd vloerluik.
- Gezien het peil van het appartementencomplex ten opzichte van het oppervlakte- en grondwaterpeil kan de ruimte beperkt van hoogte zijn en dient u er rekening mee te houden dat er voortdurend water in deze ruimte kan staan.

15. Gevels, bouwmuren en binnenwanden

- De gemetselde buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk'. Enkele accenten in de gevel worden geschilderd.
- In de spouw van de buitengevels van het appartementencomplex wordt isolatie aangebracht.
- De buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de spouwventilatie en/of afwatering.
- Ter plaatse van gevelopeningen wordt het metselwerk ondersteund door middel van stalen of betonnen lateien of geveldragers.
- In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.
- De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd als massieve muur van kalkzandsteen, 1x21,4/30 cm dik.
- Binnenspouwbladen van de voor- en de achtergevel worden in kalkzandsteen van 10 cm dik uitgevoerd. Waar dit constructief noodzakelijk is, zal kalkzandsteen van 12 cm worden toegepast.
- Niet-dragende binnenwanden worden in blokken of elementen van 7 of 10 cm dik uitgevoerd.
- De wanden van de vrijstaande houten bergingen zijn opgebouwd uit een ongeïsoleerde houten stijl- en regelwerk met houten bekleding.

16. Vloeren

- De begane grondvloer van de appartementen (alle appartementtypen) wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer.
- De vloer van de vrijstaande berging is een niet nader afgewerkte ongeïsoleerde betonvloer.
- Verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd in een bekistingsplaatvloer.

17. Daken

- De hellende dakconstructie van de appartement bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen en is afgedekt met keramische pannen.

- De daken zijn (indien noodzakelijk) op tweede verdieping voorzien van constructieve knieschotten. In deze knieschotten is een afschroefbaar paneel opgenomen. Aan de constructie van de knieschotten mogen geen wijzigingen worden aangebracht.
- De platte daken worden voornamelijk uitgevoerd in een bekistingsplaatvloer
- De platte daken van de houten bergingen bestaan uit plaatmateriaal op een houten balklaag, de daken zijn ongeïsoleerd.
- De platte daken worden voorzien van een bitumineuze en/of EPDM dakbedekking.

18. Ventilatievoorzieningen

- De appartementen worden geventileerd middels een gebalanceerde ventilatie-installatie met warmteterugwinning. Dit betekent dat de toevoer van verse lucht wordt gerealiseerd door mechanische toevoer. Ook de afvoer van lucht wordt op mechanische wijze uitgevoerd. De kanalen voor zowel toe- als afvoer worden ingestort in de bekistingsplaatvloeren.
- De ruimte onder de begane grondvloer van de appartement wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.
- De bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd door roosters en/of ventilatiespleten.

19. Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

19.1 Kozijnen, ramen en deuren

- Buitengevelkozijnen, ramen en tuindeuren worden in hardhout uitgevoerd.
- In de geveltekeningen zijn de te openen ramen aangeduid met diagonaalstrepen.
- De te openen ramen in de gevel worden uitgevoerd als zogenaamde draaikiepramen.
- De entreedeur van de appartementen zijn samengestelde houten deuren, zoals op tekening is aangegeven.
- De deurkrukken, deurschilden, raambomen, uitzetters en briefplaat worden uitgevoerd in geëloxeerd aluminium.
- Alle ramen en deuren van de appartement en berging worden voorzien van hang- en sluitwerk en gelijksluitende cilindersloten (alleen de deuren).
- Conform NEN 5087 worden bereikbare ramen en deuren voorzien van hang- en sluitwerk met inbraakwerendheidsklasse 2.
- Onder de buitenkozijnen die aansluiten op maaiveld wordt een kunststof dorpel aangebracht.
- Onder de gevelraamkozijnen worden aan de buitenzijde waterslagen van aluminium aangebracht, met anti-dreunfolie.
- Aan de binnenzijde worden bij kozijnen die niet tot op de vloer doorlopen composiet vensterbanken aangebracht.
- Bij bouwnummer 15, 20 en 21 worden enkele dakramen aangebracht. Deze dakramen zijn aan de binnenzijde wit afgewerkt.
- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen met een bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren worden aangebracht.
- De binnendeuren worden voorzien van metalen krukken en schilden.

- De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij bezetslot. De meterkast krijgt een kastslot. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.
- De deur van de meterkast zal worden voorzien van ventilatieroosters.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

19.2 Gevel"betimmering"/kunststof

- Op de geveltekening is aangegeven waar gevelonderdelen, zoals dakoverstekken, dakrandelement en luifels worden aangebracht. Deze onderdelen worden uitgevoerd in multiplex, geschilderd.
- De dakkapel van bouwnummer 20 wordt bekleed met kunststof/zinken gevelbekleding

19.3 Trappen en aftimmerwerk

- De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton met een metalen balustrade.
- De vluchtrap aan de buitenzijde wordt geheel in staal uitgevoerd

19.4 Goten en hemelwaterafvoer

- De hellende daken worden voorzien van een houten goot met een zinken bekleding.
- Langs de gevels worden, daar waar op de tekening weergegeven, metalen hemelwaterafvoeren aangebracht. Deze afvoeren worden aangesloten op het hemelwaterriool.

19.5 Ventilatieafvoer en rioolbeluchting

- De appartementen worden voorzien van een ventilatieafvoerkanaal voor de mechanische ventilatie en een buis voor het beluchten van de riolering. Voornoemde afvoerleidingen worden aangesloten op separate doorvoeren of een gecombineerde schoorsteen.

20. Vloer-, wand en plafondafwerking

- De betonvloeren van de appartementen worden voorzien van een zandcement afwerklaag op een laag isolatie. De meterkast en de vloer achter het knieschot worden niet voorzien van een dekvloer.
- De meterkast wordt voorzien van een geïsoleerde vloerplaat volgens de voorschriften van het nutsbedrijf
- De houten berging heeft een vlakke onafgewerkte betonvloer.
- In de badkamer en de toiletruimte worden vloer- en/of wandtegels aangebracht. Wandtegelerwerk in de toiletruimte wordt aangebracht tot een hoogte van 1200mm +

vloer. Wandtegels in de badkamer wordt aangebracht tot een hoogte van 2100mm + vloer.

- De wanden in de badkamer en toiletruimte boven het tegelwerk worden afgewerkt met spuitpleisterwerk, overeenkomstig het plafond.
- De overige wanden in de appartementen worden behangklaar* afgewerkt, met uitzondering van de meterkast, achter het knieschot en ter plaatse van de opstelruimte van de technische installatie. Er wordt geen behang aangebracht.
*) oppervlak uitgevoerd als reparatie- of filmwerk geschikt voor dikker behang, sierpleister en dergelijke.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.
- De betonnen plafonds in de appartement worden voorzien van spuitpleisterwerk met uitzondering van de meterkast. V-naden aan de onderzijde van verdiepingsvloeren worden niet opgevuld.
- De dakplaten in de appartementen en de binnenzijde van de dakkapellen worden voorzien van een gipsplaat afwerking op rachelwerk.
- De knieschotten bestaan uit een houten regelwerk bekleed met vezelbeplating welke niet wordt afgewerkt.
- De onderzijde van de dakplaten en de houten balklaag van de houten bergingen blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

21. Keukeninrichting

- In de appartement wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de installatievoorzieningen.
- De installatie-aansluitpunten (elektra, water en riolering) worden op standaard plaatsen aangebracht en zijn indicatief aangegeven.
- Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Deze keuken is uitgesloten van de Appartementborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Het verplaatsen van de afvoerventielen van de mechanische ventilatie in het betonnen plafond is niet mogelijk.

22. Beglazing en schilderwerk

- In gevelkozijnen, dakramen en buitendeuren van de appartement wordt HR++ isolatieglas aangebracht.
- De bovenlichten boven de binnendeuren worden in enkelglas uitgevoerd. In het bovenlicht van de meterkast komt een dicht paneel.
- Buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
- De gevel wordt op enkele posities voorzien van schilderwerk. De posities zijn aangegeven op de geveltekeningen.
- De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, -ramen en deuren, in de appartementen, worden met een grondverf systeem afgewerkt in dezelfde kleuren als buiten. De overige buitenkozijnen worden aan de binnenzijde dekkend afgewerkt.
- Aftimmeringen in de appartement worden met een watergedragen grondverfsysteem afgewerkt met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.

23. Sanitair

- In de aanneemsom van de woning is standaard badkamer- en toiletinrichting en afwerking opgenomen.

Algemeen:

Het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit;

De kranen worden verchroomd.

Toiletruimte

Wandcloset vrijhangend diepspoeler en rimfree met softclose closetzitting;

Spoelbediening, 2-toetsspoeltechniek, kleur wit;

Fontein keramisch wit met fonteinkraankraan.

Badruimte

Enkele keramische wastafel 60cm , hoogglans wit;

Wastafelmengkraan eenhendelmengkraan, chroom;

Thermostatische douchemengkraan met waterbesparende douchekop en glijstang;

Draingoot (eventueel douchegoot/pijp WTW indien benodigd vanuit BENG (Bijna-Energie-Neutraal-Gebouw) berekening);

Planchet 60cm hoogglans wit keramisch en spiegel;

Wandcloset vrijhangend diepspoeler en rimfree met softclose closetzitting;

Spoelbediening, 2-toetsspoeltechniek, kleur wit;

Elektrische handdoekenradiator, met digitale thermostaat wit.

- Amstate biedt u de mogelijkheid om het sanitair aan te passen middels de projectshowroom binnen het leveringsprogramma van de onderaannemer.
- Er bevinden zich vrije vloerverwarmingszones in de douchehoek en ter plaatse van het bad indien van toepassing.

24. Installaties

- De getekende opstelling van de installaties in de technische ruimte is indicatief.

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de water- en elektrische installatie zijn bij de koopsom inbegrepen.

24.1 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven.
- Water wordt in de keukens grond afgedopt boven de vloer op de locatie van de opstelplaats aangebracht.
- Het warm tapwater wordt geleverd door de warmtepomp.
- Tappunten op de koudwaterleiding: ten behoeve van de keuken, wastafel, douche, wasmachinekraan, toilet(ten) en de fontein.
- Tappunten op de warmwaterleiding die worden aangelegd vanaf de warmtepomp: ten behoeve van de keuken, wastafel en douche.
- De warmtepomp heeft een boilervat. De appartementen hebben een boilervat van 200 liter. Dit levert circa 240 liter gemengd water van 40°C wanneer de boiler volledig verwarmd is. Hiermee heeft u ruim 30 minuten douchewater (verbruik 7 liter per minuut) tot uw beschikking. Het opnieuw op temperatuur brengen van een leeg boilervat duurt zonder elektrische bijverwarming circa 1,5-2 uur. Naarmate de buitentemperatuur onder de 8°-10°C komt kan deze laadtijd oplopen. Doordat de boiler wordt bijgevuld met koud water kan het voorkomen dat u merkt dat de warmwatertemperatuur bij gelijke instelling van de kraan daalt.
- Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten kan mogelijk niet worden voldaan aan door Appartementborg gestelde eisen, dit is derhalve uitgesloten van de Appartementborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Naarmate u meer warm tapwater verbruikt zal de installatie meer elektriciteit verbruiken.
- Het boilervat zal middels elektrische bijverwarming periodiek boven de 60°C worden verwarmd om legionellagroei te voorkomen.

24.2 Elektrische installatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het net nutsbedrijven en gebruik gereed opgeleverd. Het benodigd vermogen wordt bepaald door de installateur.
- Uitvoering volgens het centraaldozensysteem.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen wordt standaard uitgevoerd als inbouw. In de woonkamer, keuken, en slaapkamers worden de schakelaars op ca. 105 cm boven de vloer en de wandcontactdozen (verticaal) op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht. Op overige plaatsen op ca. 105 cm boven de vloer. Ter plaatse van de op tekening door stippellijn aangegeven opstelplaats van de keuken naast elkaar op ca. 125 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven.
- In de keuken wordt een 2-fasen aansluiting op een aparte groep voor een kooktoestel op ca. 8 cm boven de vloer aangebracht.
- de aansluitingen in de woningen conform de verkoopteekeningen;
- In de buitenbergingen, de meterkast, en de binnenbergingen wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.

- Er kan geen elektra als inbouw bij dakkap worden aangebracht, elektra op posities bij deze onderdelen worden deze uitgevoerd als opbouw (zowel schakelmateriaal als leidingwerk)
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op 185 cm hoogte boven de wastafel aangebracht.
- De buitengevellichtpunten worden op ca. 220 cm hoogte aangebracht
- De appartementen worden voorzien van een intercom-installatie.
- De appartementen worden overeenkomstig de normen van het Bbl voorzien van rookmelders. De rookmelders worden op het lichtnet aangesloten en zijn voorzien van batterijen, zodat deze ook werken wanneer het lichtnet is uitgevallen. Positie door installateur te bepalen.
- Op de daken worden PV panelen “zwevend” boven de dakpannen aangebracht. Het betreffende dakvlak is op tekening aangegeven. De aantallen worden bepaald uit nadere berekeningen.
- Per appartement worden er 2 PV-panelen geplaatst met micro-omvormers. De overige 6 panelen worden geplaatst t.b.v. de algemene voorzieningen.
- De individuele buitenbergingen worden voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos.
- De gemeenschappelijke fietsenstalling wordt voorzien van verlichting met een bewegingssensor. Daarnaast komen er 4 wandcontactdozen voor het opladen van elektrische fietsen.

24.3 Centrale verwarming

- De appartementen worden voor verwarming voorzien van een lucht-water warmtepomp. De warmtepomp haalt de benodigde warmte-energie uit de omgevingslucht Deze warmte wordt gebruikt om water te verwarmen dat nodig is voor verwarming en warm water.
- De warmtepomp bestaat uit een binnen-unit en een buiten-unit. De binnen-unit zal in de hiervoor bestemde technische ruimte worden geplaatst. De buiten-unit zal op het platte dak worden geplaatst.
- De buitenunit produceert geluid en zal indien noodzakelijk worden voorzien van een geluidwerende omkasting.
- In de te verwarmen vertrekken in de appartementen wordt een zogenaamde lage temperatuurverwarming als hoofdverwarming aangelegd. Vanaf de cv-installatie worden leidingen aangelegd op de constructieve vloer welke wordt weggewerkt in de zandcement dekvloer. Derhalve is het niet mogelijk om in de cement dekvloeren te spijkeren, schroeven, boren en/of nieten.
- De keuze van de vloerafwerking is bij vloerverwarming bepalend voor de afgifte van de warmte. Dat betekent dat er een daarvoor geschikte vloerbedekking aangebracht dient te worden.
- De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO publicatie 51, waarbij de nachtverlaging en de opwarmtijd in verband met het vloerverwarmingssysteem niet van toepassing zijn.
- De installatie heeft een thermostaatbediening Dit betreft een (na)regeling in de woonkamer. De installatie zal verder door de installateur ingeregeld worden op de cv-verdeler.

- De thermostaat wordt op een door de installateur te bepalen locatie geplaatst, dit is meestal nabij de lichtschakelaar.
- In de badkamer kan een te klein vloeroppervlakte aanwezig zijn om aan de benodigde verwarmingsoppervlakte te voldoen, daarom wordt hier (waar nodig) aanvullend een aansluitpunt ten behoeve van een elektrische radiator aangebracht.
- Bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

Verblijfsruimten	22°C
(keuken, woonkamer en slaapkamers)	
Verkeersruimten	18°C
(entree en overloop)	
Badruimte (badkamer)	22°C
Toiletruimte	18°C
Inpandige bergruimte	15°C
Buitenberging	Onverwarmd

24.4 Mechanische ventilatie

- De hoofdbediening, voorzien van een 3-standenschakelaar, is centraal in het appartement aangebracht conform tekening.
- In de keuken, badkamer, toiletruimte(n) en nabij de opstelplaats van de wasmachine worden een door de installateur te bepalen aantal afzuigpunten aangebracht. Deze afzuigpunten zijn indicatief op tekening aangegeven.
- Afzuigpunten voor mechanische ventilatie kunnen niet worden verplaatst.
- De afgezogen lucht wordt door middel van een centraal afvoerkanaal afgevoerd. Aansluiten van afzuigkappen op dit systeem kan leiden tot vervuiling en stankoverlast. Conform Appartementborg kan om deze reden enkel een recirculatie afzuigkap in de keuken worden toegepast.

24.5 Installatietechnische BENG maatregelen

- Om de geldende BENG-eisen te behalen zijn op installatiegebied aanvullende maatregelen getroffen.
- De appartementen worden voorzien van PV panelen.
-

25. Telecommunicatievoorzieningen

- Voor data, telefoon en/of centrale antenne-inrichting worden waar op tekening is aangegeven in de woonkamer en/of de slaapkamer(s) onbedrade aansluitpunten aangebracht, afgedekt met een blindplaat. Onbedrade leidingen worden voorzien van een controledraad.

- De aansluiting vanuit de straat naar de meterkast wordt niet aangebracht, dit dient de verkrijger zelf aan te vragen na oplevering bij de desbetreffende instanties.

26. Schoonmaken met oplevering

- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.
- Het gehele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. De beglazing wordt "zeemschoon" opgeleverd. Het bij de appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bijlage I - Verwarming met lage temperatuursysteem

LT-afgiftesysteem

Uw appartement beschikt daar waar aangegeven over vloerverwarming gebaseerd op een lage temperatuur verwarmingssysteem (LT). Dat wil zeggen dat in de cementdekvloer een leidingnet van buizen is gelegd, waardoor warm water stroomt met een temperatuur met een maximum van circa 35°C. Deze temperatuur is voldoende om een behaaglijk gevoel te krijgen. Immers, dit gevoel wordt in belangrijke mate bepaald door de warmte aan de voeten.

De toepassing van vloerverwarming betekent echter dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de (cementdek) vloer te warm zal worden en schade het gevolg kan zijn. Als vloerbedekking zijn keramische plavuizen of natuursteen tegels zeer geschikt. Deze hebben een lage zogenaamde warmteweerstand (nemen warmte snel op). In de dekvloer van de begane grondvloer is een onbehandeld (krimp)wapeningsnet opgenomen.

In de handel zijn er tapijten, parket, grindvloeren of andere vloerbedekkingen geschikt voor vloerverwarming. Laat u goed informeren of u inderdaad de juiste bedekking aanschaft en of er aanvullende bewerkingen nodig zijn zoals het egaliseren of impregneren van de zandcement dekvloer. Meestal staat in de technische gegevens vermeld welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is. Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand niet hoger mag zijn dan 0,09 m²K/W.

Snelle temperatuurfluctuaties rond een gemiddelde, comfortabele temperatuur zijn hinderlijk, evenals snelle opwarming of afkoeling.

Regelsystemen zijn echter doorgaans niet geavanceerd genoeg om dit te voorkomen. Lage temperatuur verwarmingssystemen leiden vanwege hun grotere thermische massa tot minder klachten over temperatuurfluctuaties.

Rekening dient gehouden te worden met gelijkmatig verwarmen. Als de massa van de appartement te veel afkoelt, zal het langer duren voordat de appartement weer op temperatuur is.

Doordat met lage temperatuur verwarmd wordt zal de opwarmtijd extra lang zijn. Het is daarom ook beperkt mogelijk om een temperatuurverlaging in te stellen bij langere afwezigheid.