



INHOUD

1.	ALGEMEEN.....	3
1.1.	Peil.....	3
1.2.	Grondwerk.....	3
1.3.	Buitenriolering.....	3
1.4.	Bestrating.....	3
1.5.	Terreininrichting.....	4
1.6.	Fundering.....	4
1.7.	Vloeren.....	4
1.8.	Balkons / galerij / daktuin.....	4
1.9.	Buitengevels.....	4
1.10.	Binnenwanden.....	4
1.11.	Gevelkozijnen.....	5
1.12.	Beglazing.....	5
1.13.	Daken.....	5
2.	ALGEMENE RUIMTEN.....	6
2.1.	Entree.....	6
2.2.	Trappenhuis.....	6
2.3.	Bergingen.....	6
3.	Appartementen.....	7
3.1.	Buitenkozijnen appartement.....	7
3.2.	Binnendeurkozijnen.....	7
3.3.	Stucwerk.....	7
3.4.	Spuitwerk.....	7
3.5.	Tegelwerk.....	7

3.6.	Dekvloeren.....	8
3.7.	Sanitaire toestellen.....	8
3.8.	Keukeninrichting.....	8
3.9.	Meterkast	9
3.10.	Zonwering.....	9
4.	Technische Installaties.....	10
4.1.	Hemelwaterafvoeren.....	10
4.2.	Binnenriolering.....	10
4.3.	Gas- en waterinstallaties.....	10
4.4.	Verwarmingsinstallatie	10
4.5.	Mechanische ventilatie.....	11
4.6.	Elektrische-, CAI- en telefooninstallatie.....	11
4.7.	Rookmelder	12
4.8.	Liftinstallaties.....	12
4.9.	PV-panelen.....	12
5.	Waarmerkingen	13
6.	Kleur- en materialenstaat	13

In Emmeloord wordt een woongebouw gerealiseerd van vierendertig appartementen verdeeld over twee bouwlagen boven commerciële ruimten. In het gebouw krijgt ieder appartement een eigen berging op de begane grond.

1. ALGEMEEN

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving vóór de contracttekeningen.

1.1. Peil

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree. De hoogte van het peil van de woning ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. In verband met gebruik, wordt de bovenkant van de voordeurdeur 35mm boven peil aangebracht. Er wordt uitgegaan van 20mm vloerafwerking.

1.2. Grondwerk

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen worden uitgevoerd.

1.3. Buitenriolering

Vanaf de diverse afvoerpunten in de appartementen en algemene ruimten worden kunststof afvoerleidingen gelegd. Deze komen via de gezamenlijke hoofdleidingen uit in het gemeentelijk vuilwaterriool.

De hemelwaterafvoeren die in het zicht blijven worden uitgevoerd in PVC en zijn aangesloten op het openbare rioelstelsel.

1.4. Bestrating

Het terrein rondom het complex is openbaar gebied en zal door de gemeente Noordoostpolder worden ingericht.

1.5. Terreininrichting

In de nabije omgeving is voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners van De Schout.

1.6. Fundering

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op betonnen palen met daarover een raster van gewapende betonnen funderingsbalken. De afmetingen worden door de constructeur berekend.

1.7. Vloeren

De begane grond van het gebouw bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

De verdiepingvloeren en dakvloeren van het woongedeelte zijn massieve betonvloeren. De vellingnaden aan de plafondzijde tussen de vloerplaten blijven zichtbaar. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de ventilatie opgenomen. De massieve vloeren worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer.

De dakvloeren van de onderbouw (binnengebied t.p.v. grindvlakken) bestaan uit stalen dakplaten.

1.8. Balkons / galerij / daktuin

De balkons en galerij worden gemaakt van prefab betonplaten, aan de bovenzijde voorzien van een antislip profilering en afwatering via een goot met afvoer. De balustrades op de balkons/galerij worden uitgevoerd als een hekwerk met glaspanelen voorzien van een motief.

De appartementen op de 1^e verdieping zijn bereikbaar via een betegeld voetpad op het lage dak. Deze appartementen worden uitgevoerd met een vlonderterras en sedum-plantvakken. Het voetpad en het middengebied van het dak wordt van elkaar gescheiden door plantenbakken, zoals aangegeven op tekening.

Het overige deel van het lage dak wordt voorzien van grind in een vakken-patroon. Tussen beide bouwdelen wordt een betegeld voetpad voorzien. Centraal op het dak worden de installaties van de commerciële ruimten op de begane grond geplaatst. Deze installaties worden voorzien van een geluidswerend lamellenscherm.

1.9. Buitengevels

De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd als spouwmuur. Het buitenspouwblad wordt opgebouwd met baksteen in een kleur volgens het kleurenschema. De voegen van het metselwerk worden afgewerkt met een bijpassende voeg. In het metselwerk worden een aantal stootvoegen open gehouden voor de nodige spouwventilatie.

De buitengevels worden voorzien van reclamevoorzieningen ten behoeve van de commerciële ruimten.

1.10. Binnenwanden

De dragende wanden van de appartementen worden uitgevoerd in beton volgens opgave van de constructeur.

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als massieve lichte scheidingswanden met een dikte van 100 mm. De scheidingswanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen blokken.

1.11. Gevelkozijnen

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof. De draaikiepramen in de appartementen worden voorzien van systeemgebonden scharnieren en raamboombediening.

1.12. Beglazing

De beglazing van de buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd als isolerende beglazing.

1.13. Daken

Het platte dak van het woongebouw bestaat uit een massieve betonnen vloer die wordt voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking. De beloopbare delen van het dak worden voorzien van betonnen daktegels op tegel dragers. Op de bovenste verdieping wordt een dakluik aangebracht om het platte dak bereikbaar te maken voor inspectie en onderhoud. Ten behoeve van de veiligheid tijdens toekomstige werkzaamheden wordt er een aanlijnmogelijkheid aangebracht.

2. ALGEMENE RUIMTEN

2.1. Entree

Bij de entree van het woongebouw worden postkasten en een bellentableau geplaatst. Het tableau heeft beldruckers voor de appartementen op de verdiepingen en naamhouders. De appartementen op de verdiepingen worden voorzien van een spreek-luister-installatie. In het bellentableau is een buitenpost opgenomen. Met de bijbehorende binnenpost kan met de bezoeker worden gesproken en kan de hoofdentreedeur worden ontgrendeld. De hoofdentreedeur is behalve met de spreek-luister-installatie ook met een sleutel te openen. Bij de entreedeur wordt een schoonloopmat aangebracht.

2.2. Trappenhuis

De appartementen liggen op de verdiepingen en zijn bereikbaar via de trappenhuisen aan de oost- en westzijde. De trappenhuisen worden voorzien van schoonwerkbeton prefab betontrappen en bijbehorende prefab betonbordessen. De wanden van het trappenhuis worden voorzien van glasvliesbehang. Langs de muren worden stalen muurleuningens geplaatst en de open zijden van de trappen en trapgaten worden voorzien van een stalen hekwerk. De leuningens en het hekwerk worden gecoat in kleur. De begane grond en verdiepingvloeren worden voorzien van vloertegels, afmeting 30x30 cm, met tegelplint. De onderzijde van de vloeren, trappen en bordessen wordt voorzien van akoestisch spuitwerk.

Op de begane grond van de trappenhuisen wordt een berging voor de VvE gerealiseerd.

2.3. Bergingen

Op de begane grond worden (fietsen-)bergingen gerealiseerd. De tussenwanden bestaan uit schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken. Zowel de bergingen als de voorliggende hal worden voorzien van een zandcement dekvloer. De plafonds worden afgewerkt met een houtwolcementplaat. De individuele bergingen worden voorzien van stalen montagekozijnen met stompe binnendeuren. De toegangsdeuren naar de voorliggende hal worden uitgevoerd als aluminium kozijnen. De deuren worden uitgevoerd met hang- en sluitwerk geschikt voor de betreffende ruimte en waar nodig voorzien van deurdrangers en/of windkettingen.

Iedere berging wordt voorzien van een lichtpunt (opbouw armatuur met ingebouwde bewegingsmelder). De voeding hiervan komt uit de meterkast algemene ruimte en niet vanuit het appartement.

De scheidingswanden van de bergingen zijn niet verdiepingshoog in verband met ventilatie.

3. Appartementen

3.1. Buitenkozijnen appartement

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof en zijn voorzien van isolerende beglazing. De kunststof gevelkozijnen worden uitgevoerd in de kleur zoals in de kleurenstaat is aangegeven.

De deuren worden voorzien van een driepuntsluiting en degelijk hang- en sluitwerk. De draaikiepramen worden voorzien van systeemgebonden hang- en sluitwerk. Er wordt in het woongebouw gebruik gemaakt van een sleutelplan. Dit betekent dat de sleutel van de appartement-toegangsdeur ook toegang geeft tot de bijbehorende berging en de entree van het woongebouw.

3.2. Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht (floatglas). De montagekozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

De binnendeuren zijn voorzien van een loopslot en deurkrukken met schild. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. De deuren van de badkamer en toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

Bij de binnendeurkozijnen van de toiletruimte en de badruimte worden aan de onderzijde kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen stofdorpels geplaatst.

3.3. Stucwerk

In de appartementen worden de niet betegelde binnenwanden “behangklaar” afgewerkt. Uitzondering is de meterkast, deze wordt niet nader afgewerkt. Behangklaar wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om te behangen of een andere afwerking met enige verdichtende structuur aan te brengen. Voordat u gaat behangen, moet u nog wel de daartoe behorende voorbereidingen treffen, zoals kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht of geleverd.

3.4. Sputwerk

De plafonds in de appartementen worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur (spackwerk). De velling-naden in het plafond (overgang tussen de verschillende betonplaten) blijven zichtbaar.

Ook de wanden in de toiletruimte worden boven het wandtegelwerk voorzien van spuitpleisterwerk.

3.5. Tegelwerk

Op de hieronder genoemde plaatsen worden standaard wandtegels met de afmeting 15x20 cm aangebracht. De wandtegels worden in blokverband aangebracht.

Toilet: rondom tot circa 1,2 meter boven de vloer.

Badkamer: rondom tot plafond.

In de badkamer en in het toilet worden vloertegels met de afmeting 30x30 cm op de afwerkvloer aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels iets verdiept op afschot naar de douchegoot aangebracht ten opzichte van de rest van de vloer. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht (dit wil zeggen dat de voegen van de wandtegels niet overgaan in de voegen van de vloertegels).

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een bijpassende waterdichte voeg. De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit. Voor uitwendige hoeken worden witte kunststof hoekprofielen toegepast. Het is mogelijk af te wijken van het standaard tegelpakket. Uw woonadviseur kan u hierin adviseren.

3.6. Dekvloeren

Ter plaatse van de appartementen worden “zwevende” dekvloeren aangebracht. Dit houdt in dat de dekvloer los ligt van de constructieve ondervloer en ook van de wanden. Dit draagt bij aan de verbetering van de contactgeluidsisolatie tussen de appartementen onderling. Hierin is onder andere de vloerverwarming opgenomen. In de Algemene Verkoopinformatie is meer informatie opgenomen over de zwevende dekvloeren in uw appartement.

3.7. Sanitaire toestellen

Keramisch sanitair: kleur wit, fabricaat en type overeenkomstig het sanitairoverzicht in de keuzelijst.

Toiletruimte:

- wandcloset diepspoel voorzien van zitting met deksel (soft close) met een inbouwreservoir;
- fontein met verchroomde afvoer (muurbuis) en stopkraan, voorzien van een verchroomde mengkraan.

Badkamer:

- wastafel met verchroomde afvoer (muurbuis), stopkraan, voorzien van verchroomde mengkraan;
- rechthoekige spiegel boven de wastafel;
- een verchroomde thermostatische douchemengkraan compleet met verchroomde handdouche, doucheslang en glijstang.

Overig:

- tapkraan met beluchter, waterkeerklep en slangwartel voor aansluiting wasmachine in was-/techniekruimte;
- de warm- en koudwaterleiding in de keuken wordt beëindigd met stopkranen;
- tapkraan voor warmtepomp.

3.8. Keukeninrichting

De woning wordt opgeleverd zonder keukeninrichting. Wel wordt een uitgebreid aantal installatietechnische voorzieningen aangebracht, een en ander overeenkomstig de

keukeninstallatietekening. Uitgangspunt voor de keuken is de toepassing van een recirculatie(afzuig)kap. Er wordt niet voorzien in een afzuigkanaal naar buiten.

3.9. Meterkast

De wanden, vloer en het plafond worden niet nader afgewerkt. De meterkast wordt afgewerkt met een stalen binnendeurkozijn, opdekdeur en een sleutelslot. De meterkast wordt voorzien van een dubbele wandcontactdoos (opbouw).

3.10. Zonwering

De appartementen worden niet voorzien van zonwering of voorbereiding hiervoor.

4. Technische Installaties

4.1. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren, die aan de buitenzijde van het woongebouw lopen, worden uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoeren welke in schachten door het woongebouw lopen zijn van PVC/PE, en worden geïsoleerd uitgevoerd tegen condensatie. Beide afvoeren worden onder het maaiveld middels PVC-buizen aangesloten op het gemeentelijk riool.

4.2. Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit PVC-buis en voorzien van de nodige stankafsluiters en beluchting door een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. Alle sanitaire toestellen, de wasmachineaansluiting en de afvoer in de keuken voor gootsteen en vaatwasser worden op de binnenriolering aangesloten. Zo ook de afvoer van de warmtepomp.

4.3. Gas- en waterinstallaties

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd.

Ieder appartement krijgt een individuele watermeter, die door het nutsbedrijf wordt geplaatst in de eigen meterruimte.

Koudwaterleidingen uitgevoerd in kunststof leidingen die worden aangelegd vanaf de watermeter in de eigen meterruimte naar de volgende punten:

- opstelplaats keuken voor aanrechtmengkraan en vaatwasser, voorzien van stopkraan;
- spoelinrichting closet in toiletruimte;
- fonteinbakje in toiletruimte, voorzien van stopkraan;
- mengkraan op wastafel in badkamer, voorzien van stopkraan;
- thermostatische mengkraan bij douche in badkamer;
- aansluitpunt voor de warmtepomp in de was-/techniekrumte;
- vulkraan t.b.v. vloerverwarming in de was-/techniekrumte;
- tapkraan voor de wasmachine in de was-/techniekrumte.

Warmwaterleidingen uitgevoerd in kunststof leidingen worden aangelegd vanaf de warmtepomp naar de volgende punten:

- opstelplaats keuken voor aanrechtmengkraan voorzien van stopkraan;
- mengkraan op wastafel in badkamer voorzien van stopkraan;
- thermostatische mengkraan bij douche in badkamer.

De aansluitkosten op het openbare waterleidingnet zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

4.4. Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een centraal verwarmingssysteem dat bestaat uit een individuele ventilatiewarmtepomp (in de was-/techniekrumte). De woning wordt verwarmd door vloerverwarming

(lage temperatuur). In de badkamer wordt naast de vloerverwarming een elektrische radiator voor extra comfort geplaatst. De verdeler van de vloerverwarming wordt in de was-/techniekruimte geplaatst.

De warmwatervoorziening wordt geregeld door elektrische boiler met een voorraadvat van 100 liter in de was-/techniekruimte.

De te behalen en te handhaven temperatuur voldoet aan de vereisten van Woningborg.

De temperatuur is regelbaar met een thermostaat in de woonkamer en een thermostaat in elke slaapkamer.

De algemene ruimten in het woongebouw worden niet verwarmd, m.u.v. het trappenhuis.

4.5. Mechanische ventilatie

Elk appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische afzuiging en mechanische toevoer. De keukenopstelplaats, badkamer, toilet en de was-/techniekruimte worden voorzien van afzuigventielen in het plafond. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van inblaasventielen in het plafond. De ventilatie kan bestuurd worden vanuit de woonkamer en badkamer door middel van een standschakelaar. De positie en het aantal ventielen in het plafond is indicatief aangegeven op verkooptekening.

4.6. Elektrische-, CAI- en telefooninstallatie

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door het nutsbedrijf. Van de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem.

De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. De schakelaars worden gemonteerd op 1050 mm hoogte, wandcontactdozen op 300 mm hoog. Dit geldt niet voor de combinatie wandcontactdoos/schakelaar (hoogte 1.050 mm) en de elektra punten in de keuken (hoogte conform keukennultekening) en was-/techniekruimte. Het schakelmateriaal is van Gira systeem 55, standaard wit, uitgevoerd als vlak inbouw materiaal. Uitzonderingen zijn de meterruimte en de bergingen op de begane grond. Hier wordt opbouw materiaal toegepast.

Alle wandcontactdozen in de gehele woning zijn voorzien van randaarde. In de woonkamer en slaapkamers worden loze leidingen (met controledraad) aangebracht. Desgewenst kunt u deze zelf (laten) bedraden en afmonteren ten behoeve van CAI, telefoon of data. In de meterruimte worden CAI, water en elektra aangesloten op het aanwezige netwerk.

In de was-/techniekruimte in het appartement wordt in een wasmachineaansluiting voorzien. Deze wordt in de meterkast op een eigen groep afgemonteerd.

De woning wordt standaard voorzien van een 3-fasen meterkast. De meterkast is uitgerust met voldoende groepen voor de aansluitpunten die (in basis) staan vermeld in de verkoopstukken.

De appartementen worden voorzien van een spreek-luister-installatie ten behoeve van het ontgrendelen van de hoofdentree van het complex.

De armaturen bij de voordeuren van de appartementen worden voorzien van een schemerschakelaar.

De armaturen in de algemene ruimten worden aangesloten op de algemene gebouwinstallatie.

4.7. Rookmelder

In de appartementen worden conform de geldende voorschriften rookmelders aangebracht, deze zijn aangesloten op het elektranet.

4.8. Liftinstallaties

De verdiepingen zijn bereikbaar via de inpandige liftinstallaties. De liften hebben een hefvermogen van circa 1100 kg. De lift heeft een gebruikssnelheid van circa 1 m/s en is voorzien van verlichting, leuning en spiegel.

4.9. PV-panelen

Op het dak van de 2^e etage worden PV-panelen aangebracht. Het aantal PV-panelen is conform de EPC-berekening. Per bouwdeel wordt een omvormer geleverd en gemonteerd in de VvE-berging van het betreffende trappenhuis. De gehele PV-installatie wordt aangesloten op de centrale meterkast met teruglever-groep; de opbrengst komt ten goede aan de VvE. De appartementen krijgen geen individuele PV-installatie.

5. Waarmerkingen

Deze Technische Omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst zoals die is gesloten tussen ondernemer en verkrijger.

6. Kleur- en materialenstaat

Hieronder vindt u de kleur- / materiaalstaat waarin de toe te passen materialen, de afwerking en de kleur.

Kleur- / Materiaalstaat 'De Schout'		
Onderdeel*	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen	Grijs
Voegwerk	Doorgestreven metselmortel	Wit
Buitenkozijnen, draaiende delen	Kunststof	RAL 7039 kwartsgrijs
Entreedeuuren appartement	Kunststof	RAL 7039 kwartsgrijs
Latei/geveldrager	Staal	RAL 7039 kwartsgrijs
Hekwerk frans balkon, loggia en galerij	Staal Glas, voorzien van motief	RAL 7006 beige bruin (poedercoat) RAL 8003 leembruin
Loggia	Prefab beton met antisliplaag	Gebroken wit
Binnenzijde loggia	FSC houten verticale latten	Beige
Hekwerk dak eerste verdieping	Staal, lamellen	RAL 7006 beige bruin (poedercoat)
Galerij	Prefab beton met antisliplaag	Gebroken wit
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Horizontale band	Beton	Gebroken wit
Dakrand	Beton	Gebroken wit
Deuren berging (begane grond)	Hout	Wit
* Indien van toepassing voor de betreffende woning		