

# Technische Omschrijving

55 appartementen met parkeervoorziening

**Bouwnummers 1 t/m 55**

7 oktober 2021

## Bouwplan 'De Gere' Ridderkerk



## Inhoudsopgave

- 00. Kopers informatie
- 01. Algemeen
- 02. Peil van het appartementen gebouw
- 03. Grondwerk
- 04. Riolering, hemelwaterafvoer en drainage
- 05. Bestratingen, beplantingen en terreininrichting
- 06. Fundering
- 07. Vloeren
- 08. Bouwmuren
- 09. Gevels
- 10. Gevelkozijnen, ramen en deuren
- 11. Staalconstructies
- 12. Hekwerken
- 13. Binnenwanden
- 14. Postkasten, huisnummering en videfooninstallatie
- 15. Daken
- 16. Binnenkozijnen en -deuren
- 17. Trappen algemene ruimten
- 18. Plafond-, wand- en vloerafwerking
- 19. Sanitair, tegelwerk en keuken
- 20. Loodgieterswerk
- 21. Elektrotechnische installaties
- 22. Verwarmingsinstallatie
- 23. Mechanische ventilatie
- 24. Brandbestrijdingsinstallatie
- 25. Liftinstallaties
- 26. Gevelonderhoud (bewassing)
- 27. Zonwering
- Materialen en Kleurenstaat Exterieur
- Materialen en Kleurenstaat Interieur appartementen
- Materialen en Kleurenstaat Interieur algemene ruimten
- Ruimte- afwerkstaat appartementen
- Ruimte-afwerkstaat algemene ruimte

## 00. Kopersinformatie

Graag geven wij u een overzicht van de gang van zaken na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, en worden er een aantal juridische termen verklaard.

Wij willen u erop wijzen dat de nummers van de appartementen bouwnummers zijn, deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet uw nieuwe huisnummer. Uw huisnummer wordt door de gemeente bepaald, wij zullen uw nieuwe adres aan u doorgeven zodra dit bekend gemaakt is.

De bouwplaats wordt afgesloten met een hek, zodat onbevoegden geen toegang hebben tot het bouwterrein. Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Het is het bouw personeel niet toegestaan opdrachten aan te nemen van anderen dan de bouwleiding. Als u tussentijds vragen heeft over de bouw werkzaamheden van uw woning, staat het verkoopteam u graag te woord.

### **Koopsom v.o.n. (vrij op naam)**

De koopsom van de door u gekochte appartement staat vermeld in de koop- en de aannemingsovereenkomst. Dit is een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden dan ook niet aan u doorberekend. In de koopsom vrij op naam zijn tevens de kosten opgenomen voor ondermeer de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, het verkoopteam, de notaris en de aansluitkosten voor water en elektra. De kosten die vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden, zijn niet begrepen in de koopsom v.o.n.. Dit zijn bijvoorbeeld de afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en - voor zover van toepassing - (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21%) worden wel aan u doorberekend.

### **Appartementsrechten**

De appartementen vormen samen een appartementencomplex.

Appartementencomplexen moeten wettelijk door middel van een akte van (onder)splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

De notaris maakt hierbij de splitsingsakte op, waarin het reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is ondermeer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het complex. Dit betreft het appartement, de berging en de parkeerplaats(en). De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld.

### **Vereniging van Eigenaars**

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt via de notaris de "Vereniging(en) van Eigenaars" opgericht. Iedere eigenaar wordt automatisch van rechtswege lid van de Vereniging. De Vereniging komt minimaal éénmaal per jaar bijeen, of zoveel vaker als gewenst of noodzakelijk is. Op deze vergaderingen worden belangrijke besluiten genomen, zoals de vaststelling van een huishoudelijk reglement, het bepalen van de hoogte van de servicekosten en beslissingen over het treffen van de nodige voorzieningen en maatregelen om het complex in goede staat van onderhoud te houden.

Het bestuur van de Vereniging, waarvan eveneens één of meer administrateurs deel uit kunnen maken, wordt gekozen door de leden. Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals ondermeer het (doen) verrichten van onderhoud, reparaties en schoonmaak. Zij geeft hierbij uitvoering aan de bepalingen van de statuten en van de door de Vereniging genomen besluiten, waaronder de verrekening van de servicekosten. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht, maar noodzakelijk is dit niet.

Het bestuur kan ook worden overgedragen aan een beheersmaatschappij, een administratie- of een makelaarskantoor met specifieke ervaring en deskundigheid op dit gebied.

De ontwikkelaar stelt voor een periode van één jaar een administrateur aan. Deze activeert samen met de kopers de "Vereniging van Eigenaars". Belangrijke taken van het bestuur zijn het opstellen van de begroting voor het komende boekjaar van de Vereniging en het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Aan de hand van de begroting en de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutel wordt het bedrag vastgesteld, waartoe elke appartementseigenaar verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten.

### **Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties**

Voor het project is een bouwgarantie-verzekering aangevraagd bij Woningborg NV te Gouda. Hiermee verbindt de aannemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de aannemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de kwaliteitsomschrijving en de verkoop tekeningen van uw appartement aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, evenals een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat de aannemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg NV wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van de aannemer. In het geval de aannemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om het appartement af te bouwen, zorgt Woningborg NV hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan u als koper. De bouwgaranties zijn bepaald in overeenstemming met de Algemene Voorwaarden van Woningborg NV, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst.

Meer informatie over zekerheden en garanties treft u aan in de brochure "Een appartement met zekerheid", die u bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een appartement onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg NV.

**Koop- en de aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en de aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement. Nadat de overeenkomsten door koper en verkoper zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die de notariële akte van levering opmaakt.

**Oplevering/sleuteloverdracht**

Nadat de aannemer de werkzaamheden heeft afgerond, is uw appartement gereed voor oplevering, en wordt de sleutel aan u overgedragen. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor uw appartement. Twee weken voor de opleverdatum ontvangt u van de aannemer bericht wanneer de oplevering plaats zal vinden. Tijdens de oplevering neemt u samen met de aannemer uw appartement op om gezamenlijk vast te stellen of de bouwkundige staat van uw appartement eventueel gebreken en/of tekortkomingen heeft. Eventuele mankementen worden genoteerd op een opleveringsverklaring, die na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze mankementen worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient door u alle financiële verplichtingen aan de aannemer te hebben voldaan. Bij de oplevering van de algemene ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen zal de Vereniging van Eigenaars van het betreffende appartementengebouw worden vertegenwoordigd door het bestuur. Vaak komt het voor dat bepaalde afwerkingen nog niet op het tijdstip van oplevering worden uitgevoerd om beschadigingen tijdens het verhuizen zoveel mogelijk te voorkomen. Hierover wordt met het bestuur overlegd. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, heeft de aannemer aan zijn leveringsverplichtingen voldaan.

**Verzekering**

Alle appartementen en de gemeenschappelijke ruimten zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de aannemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan de koper per oplevering wordt overgedragen, dan wel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Vanaf dat moment gaat het risico van de aannemer over op de koper. Het is dus zaak dat de Vereniging van Eigenaars c.q. de koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat. De Vereniging van Eigenaars draagt zorg voor de opstalverzekering. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering.

**Mogelijkheden voor maatwerk**

de aannemer stelt u in de gelegenheid om uw appartement nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Bijvoorbeeld op het gebied van sanitair, tegelwerk en invulling rondom uw persoonlijke keuken (keukenaansluitingen). Hierover ontvangt u nadere informatie. We doen ons best om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, maar het is helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Uw appartement maakt deel uit van een (seriematig) bouwproces en de aannemer moet - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product - rekening houden met de technische mogelijkheden, uitvoerbaarheid, wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Daarom zijn bijvoorbeeld wijzigingen in of aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden tot aanpassingen zijn ook afhankelijk van de voortgang van het werk. In verband met de af te geven garanties zijn wij verplicht om uw badkamer(s) en toilet met sanitair en tegelwerk op te leveren. Daarnaast is het aanleveren van eigen materialen en het verrichten van werkzaamheden tijdens de bouw door uzelf of uw onderaannemers niet toegestaan.

**Bezoek aan de bouwplaats**

Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. De aannemer organiseert op verschillende momenten in de bouwfase kijkdagen, zodat u de vorderingen van de bouw kunt bekijken. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.

**Vloerafwerkingen**

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, mits dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Houdt u er bij uw keuze van vloerbedekking rekening mee dat het appartement is voorzien van vloerverwarming.

**Eventuele wijziging van het ontwerp**

De sfeerbrochure met plattegronden en artist impressions is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks is het mogelijk dat er nog wijzigingen in het ontwerp plaatsvinden die van architectonische, bouwtechnische en/of constructieve aard zijn. Ook kunnen er nog wijzigingen plaatsvinden als gevolg van eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Het ontwikkelen van een appartementencomplex is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Ontwikkelaar en/of aannemer behoudt zich dan ook het recht voor, op of aan de opstellen architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven beide partijen géén recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De in de sfeerbrochure opgenomen gevelbeelden, plattegronden en informatie komen bij het ontvangen van de technische omschrijving en verkooptekeningen te vervallen. Dit geldt ook de prijslijst en de gegevens die hierop vermeld staan. Deze gegevens zijn enkel ter informatie en illustratie verstrekt. Aan deze gegevens kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De definitieve kleurstelling van het gebouw wordt bepaald door de architect. De op de verkooptekening opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van ontwikkelaar en/of aannemer. Ten slotte wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

**Maatvoering**

Let op: De op verkooptekening ingeschreven maten zijn "circa" maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. kunt u na oplevering zelf opnemen. Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard, ondanks dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

**Privacy**

Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden persoonsgegevens worden verwerkt, zullen deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt en overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. We verwerken uw persoonsgegevens en de adresgegevens van de woning die door ons gerealiseerd gaat worden en die verkregen zijn uit de koop-/ aannemingsovereenkomst die we met u gesloten hebben.

De persoonsgegevens worden door ons verwerkt om:

- het uitvoeren van het in uw opdracht gegeven of op uw verzoek gevraagde informatie voor het realiseren van uw woning en hierover contact met u te kunnen onderhouden;
- het kunnen informeren en/of indien opgenomen in een overeenkomst uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u te kunnen opnemen;
- het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na realisatie van het appartement;
- om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen;
- om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

## Inleiding

### Bouwbesluit

In 1992 is door de overheid het Bouwbesluit ingevoerd om te komen tot het uniformeren van de bouwvoorschriften. Met dit besluit wordt aan gemeenten niet langer de bevoegdheid toegekend tot het stellen van nadere eisen. Verder zijn in het Bouwbesluit de 'functionele eisen' zoveel mogelijk omgebouwd tot 'prestatie eisen'. Dit heeft tot gevolg dat niet langer de weg waarlangs bouwtechnische kwaliteit wordt bereikt, maar de prestatie door de constructie en materialen geleverd, van primair belang is. Daarmee is de regellast voor de bouwparticipanten verminderd en de [rechts]zekerheid voor u als consument vergroot.

Voor het project geldt de regelgeving zoals deze luidt op het moment van aanvraag bouwvergunning.

Sinds het van kracht worden van het Bouwbesluit [1992] worden vertrekken in appartementen anders genoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna wordt een aantal voorbeelden gegeven van de begripwijzigingen die van toepassing zijn op uw appartement.

### Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Onbenoemde ruimte  
Bergruimte  
Technische ruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Buitenruimte

### Benaming brochure / technische omschrijving

woonkamer, keuken en slaapkamer  
hoofdentree, lifthal, gang, centrale hal en buitenruimte  
hobbyruimte, (nader aangegeven ruimten binnen het appartement)  
berging (inpandig), bijkeuken, garderoberuimte en kast  
meterkast en opstelplaats voor technische installaties  
toilet  
badkamer en douche  
balkon, terras

Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht niet toereikend om het volledige vertrek aan te mogen duiden als verblijfsruimte. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten is van deze methode gebruik gemaakt zoals op tekening aangegeven.

### Energie Prestatie Coëfficiënt

De energiezuinigheid van een appartement wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'energie prestatie coëfficiënt', kortweg EPC genoemd. Hoe lager het EPC-getal, hoe lager het energieverbruik. Volgens de normen, zoals deze van kracht zijn op moment van indiening omgevingsvergunning, moet deze EPC minimaal 0,4 zijn. EPC wordt bereikt door minimale Rc-waarde, eventuele PV-panelen en toepassing van warmtepomp in combinatie met WTW installatie.

Voor deze appartementen realiseren wij een EPC van maximaal 0,0 m.u.v. appartementen type A9 en A9.1. Voor deze types realiseren wij een EPC van maximaal 0,4.

### Rc-Waarde

De Rc-waarde is een getal dat aan geeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie[=warmte]verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in  $m^2K/W$  en is volgens de huidige normen minimaal  $3,5 m^2K/W$  voor de begane grondvloer, gevels  $4,5 m^2K/W$  en daken  $6,0 m^2K/W$ .

Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen.

In dit project worden minimaal de bovengenoemde Rc-waarde voor de uitwendige vloerconstructie en de dakconstructie gerealiseerd. Voor de gevels realiseren we een Rc-waarde van 5,0



## 01. Algemeen

Deze Technische Omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid, Woningborg en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan 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 der partijen enig recht geven tot het verkrijgen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving en bijlagen zijn 'circa' maten.

### Technische Omschrijving

Daar waar de term Technische Omschrijving wordt genoemd, wordt bedoeld:

- Omschrijving
- Ruimtestaat
- Kleuren- en materialenstaat, interieur / exterieur

### Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit 2012
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van gemeente Ridderkerk
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
  - Gemeentelijk bouwtoezicht
  - Openbare nutsbedrijven
  - Brandweer
- De bepalingen van Woningborg zoals deze luiden op het moment van aanvraag bouwvergunning.

### Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Van toepassing is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Woningborg-certificaat. Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de tekeningen prevaleert de Technische Omschrijving.

### Wijzigingen op initiatief van koper

In de Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze het appartement standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen.

## 02. Peil van het appartementengebouw

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid.

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer gemeten achter de voordeur van de centrale entree.

De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald.

## 03. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van funderingen, grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen binnen de erfgrenzen van het appartementencomplex. Het terrein ter plaatse van het appartementencomplex wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein vlak opgeleverd. De ruimte onder de begane grondvloer wordt gevuld met grond. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

## 04. Riolering, hemelwaterafvoer en drainage

### Buitenriolering

De buitenriolering begint vanaf de door de gevel gebrachte binnenriolering tot en met de aansluiting op het gemeenteriool. De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buizen, van voldoende capaciteit, en wordt met de nodige hulpstukken aangesloten op het gemeenteriool.

Ter plaatse van de doorvoer van het binnenriool door de gevel wordt, om zettingsverschillen tussen het gebouw en de grond op te kunnen vangen, een flexibele overgang gemaakt met het buitenriool.

### Binnenriolering

De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar de buitenriolering.

De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in zogenaamde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden bovendaks belucht annex ontlucht.

### Hemelwaterafvoer

Het betreft de afvoer van de daken en de buitenruimten (balkons en dakterrassen).

Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. Het leidingstelsel wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het hemelwater zal (deels) worden afgevoerd naar het aangrenzende oppervlaktewater.

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium zoals in de kleuren- en materialenstaat aangegeven.

## 05. Bestratingen, beplantingen en terreininrichting

De entree van het parkeerterrein bevindt zich aan de westzijde. Vanaf de in- en uitrit van het parkeerterrein kan op afstand de automatische speedgate worden aangestuurd.

De individuele parkeervakken zijn toegewezen aan de verschillende appartementen.

De op tekening aangegeven, binnen de erf grenzen liggende, bestrating wordt aangebracht op een verdichte zandlaag. Het binnenterrein wordt voorzien van betonklinkerbestrating. De parkeervakken worden in een afwijkende kleur bestraat gemankeerd door middel van witte klinkers en voorzien van een eigen appartements- indexnummer.

Bestrating wordt uitgevoerd met molgoten en indien nodig opgesloten middels opsluitbanden. Enkele parkeervakken worden voorzien van varkensruggen een en ander zoals op tekening aangegeven.

De verhoogde groenstrook op het binnenterrein wordt beplant met bodembedekkers, struiken en/of bomen. Dit overeenkomstig een nog nadere uit te werken tuinplan.

## 06. Fundering

### Paalfundering

De woningen en het appartementengebouw wordt gefundeerd op een betonnen paalfundering. Over de paalfundering wordt, conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur, een betonnen fundering aangebracht.

## 07. Vloeren

### Algemeen

De afwerking van de vloeren, voorzover in dit hoofdstuk niet benoemd, is beschreven in hoofdstuk 18 "plafond- wand- en vloer afwerking".

### Begane grondvloer

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde  $RC = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  en wordt voorzien van een dekvloer dik 70 mm, een en ander volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

### Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren en aangrenzende algemene ruimten bestaan uit een zogenoemde prefab betonnen breedplaat (schil) vloer met daarop in het werk gestorte betonnen drukvloer die is voorzien van een zwevende dekvloer. Hierbij blijft de v-naad in het plafond in het zicht. Zwevende dekvloer bestaande uit 20 mm isolatie waarop een dekvloer met een dikte van 70 mm.

Deze vloeren worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

### Balkon en galerijvloeren

De balkons en galerijen worden, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De prefab balkons en galerijen worden voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen en afvoergoten.

## 08. Bouwmuren

### Bouwmuren beton

Enkele dragende wanden, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, uitgevoerd in massieve beton.

### Bouwmuren kalkzandsteen

De overige dragende woningscheidende wanden, de dragende binnenwanden en de binnenspouwbladen van het appartementengebouw worden, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, uitgevoerd in massieve kalkzandsteen wanden.

### Geprefabriceerde betonelementen

De volgende onderdelen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton overeenkomstig berekeningen van de constructeur:

- De balkons en galerijen
- De borstweringen balkons
- De trappen en trapborden in de trappenhuizen
- Waterslagen, spekbanden en afdekbanden

## 09. Gevels

### Gevels

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd in gevelmetselwerk en stukwerk.

De buitengevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie.

De gevels bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, isolatie van minerale wol, een luchtspouw en een buitenspouwblad van schoonmetselwerk.

Het gevelmetselwerk wordt zowel horizontaal als verticaal uitgevoerd en voorzien betonnen waterslagen, spekbanden en afdekbanden zoals op tekening aangegeven.

Ter plaatse van de entree in de oost- en westgevel en t.p.v. entree bergingsblokken in de noordgevel bestaat de gevel op de begane grond gedeeltelijk uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, isolatie, een luchtspouw en een gevelbekleding van hout.

De gevels rondom het binnenterrein (achtergevel) bestaan op de begane grond grotendeels uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, een luchtspouw en een buitenspouwblad van schoonmetselwerk. Incidenteel worden de gevels ter plaatse van de bergingsblokken en centrale hal uitgevoerd in betonnen velling blokken.

Op de verdiepingen bestaan deze gevels uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, isolatie welke voorzien van buitenstukwerk.

In de kleur- en materialenstaat exterieur staan de kleuren voor de gevels omschreven.

## 10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

### Gevelkozijnen

De kozijnen, ramen en deuren in de gevels worden gemaakt van hardhout, voorzien van duurzaamheidskeurmerk, dekkend geschilderd in kleur. De kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur geschilderd, volgens de kleuren-materiaalstaat.

Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. De balkondeuren worden uitgevoerd met cilinderslot gelijksluitend met overige deuren. Onder de raamkozijnen met een borstwering worden ter plaatse van het gevelmetselwerk aan de buitenzijde betonnen waterslagen aangebracht. Ter plaatse van de stucwerk gevels worden aluminium waterslagen aangebracht.

Onder de entreedeuuren wordt een kunststeen onderdorpel toegepast.

Onder de raamkozijnen met borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht.

### Entreekozijn

De entreekozijnen ter plaatse van de centrale entrees worden voorzien van geïsoleerde veiligheidsbeglazing.

De houten toegangsdeuren worden uitgevoerd met een automatische deuropener welke middels de videofooninstallatie vanuit het appartement te openen is.

De entreekozijnen van de centrale entrees grenzend aan het binnenterrein zijn zelfsluitend voorzien van een cilinderslot gelijksluitend met de overige algemene toegangsdeuren.

### Hang- en sluitwerk

De draaiende delen in de kozijnen worden overeenkomstig de voorschriften voorzien van deugdelijk inbraakpreventief hang- en sluitwerk conform het Bouwbesluit. De toe te passen cilindersloten in de deuren zijn gelijksluitend met het appartement. Voor het appartementengebouw is een sleutelplan voorzien, waarmee met één sleutel zoveel mogelijk deuren kunnen worden geopend:

### Gevelbeglazing

De beglazing van buitenkozijnen, ramen en deuren bestaat, voor zover niet anders is aangegeven, uit isolerend dubbel glas (HR ++). Veiligheidsglas kan tegen meerprijs worden toegepast bij de kozijnen welke tot op de vloer doorlopen op de begane grondvloer en ter plaatse van dakterrassen, balkons en galerijen (indien van toepassing). Het toepassen van veiligheidsglas is niet verplicht. Het niet toepassen van veiligheidsglas kan bepaalde risico's met zich meebrengen bij het doorvallen door het glas.

## 11. Staalconstructies

### Hoofddraagconstructie

Voor onderdelen van de hoofddraagconstructie van het appartementengebouw is het noodzakelijk om, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, een staalconstructie toe te passen bestaande uit kolommen, liggers, lateien en geveldraggers.

De staalconstructie wordt indien dit voorschrift technisch noodzakelijk is brandwerend bekleed.

## 12. Hekwerken

### Balkonhekwerken

Ter plaatse van de balkons aan de zuidgevel, 1<sup>ste</sup> verdieping, worden hekwerken aangebracht. Hekwerken bestaan uit een metalen frame met houten regels. De metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur gepoedercoat.

#### Franse balkonhekwerken noordgevel

Ter plaatse van de Franse balkons aan de noordgevel worden hekwerken aangebracht. Hekwerken bestaan uit een metalen frame met houten regels. De metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur gepoedercoat.

#### Balkonhekken

De balkonhekwerken in de voorgevel bestaan uit een prefab betonnen borstwering welke voorzien wordt van steenstrips gelijk aan de buitengevels en afgedekt met een prefab betonnen muurafdekker. Op deze muurafdekker wordt een metalen buisleuning gemonteerd.

Daar waar op tekening is aangegeven worden de balkons en terrassen voorzien van metalen privacy schermen, voorzien van gelaagd glas waartussen een gematteerde folie is aangebracht. De metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur gepoedercoat.

#### Balkonhekwerken

Ter plaatse van dakterras appartement bouwnummer 40, wordt een spijlenhekwerk aangebracht. Het hekwerk bestaat uit metalen spijlen welke een verbinding vormen met een onderregel en een dubbele bovenregel. De metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur gepoedercoat.

#### Hekwerken galerij

Ter plaatse van de galerijen worden lamellenhekwerken aangebracht. Het lamellenhekwerk bestaat uit metalen lamellen welke een verbinding vormen met een onderregel en een bovenregel welke aan de vloer worden bevestigd. De metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur gepoedercoat.

#### Hekwerken vide en schalmgat trappen

Ter plaatse van het schalmgat van de trappen en de vide in de lifthal en trappenhuizen worden lamellenhekwerken aangebracht. Het lamellenhekwerk bestaat uit metalen lamellen welke een verbinding vormen met een onderregel en een bovenregel welke aan de vloer worden bevestigd. De metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur gepoedercoat.

#### Parkeerterrein

Het parkeerterrein is toegankelijk door een automatische speedgate welke door een toegangscontrolesysteem (middels afstandsbediening, 1 afstandsbediening per parkeerplaats) bedienbaar is. Speedgate bestaat uit een metalen frame waartussen metalen spijlen zijn aangebracht. De speedgate wordt voorzien van de vereiste beveiligingsvoorzieningen en in een nader te bepalen kleur afgewerkt.

#### Poorten

Het binnenterrein is toegankelijk door middel van een afsluitbare poort direct naast de speedgate. De poort bestaat uit een metalen frame met metalen spijlen welke in nader te bepalen kleur worden gepoedercoat. De poort wordt voorzien van een cilinderslot gelijksluitend met het appartement.

Het binnenterrein is tevens toegankelijk via de fietsenstaling. Deur fietsenstalling wordt voorzien van een cilinderslot gelijksluitend met het appartement.

In de kleur- en materiaalstaat exterieur staan de kleuren van de benoemde onderdelen omschreven.

### 13. Postkasten, huisnummering en videofooninstallatie

Ter plaatse van de entrees, wordt op een goed bereikbare plaats een bellentableau gemonteerd met hierin geïntegreerd de videofooninstallatie.

Ter plaatse van de entrees worden afsluitbare postkasten gemonteerd uitgevoerd met een metalen frontpaneel. De postkasten zijn vanaf buitenzijde bereikbaar en vanaf de binnenzijde te ledigen. De situering van deze postkasten voldoet aan de geldende eisen van de postbezorger.

De huisnummering wordt door de gemeente bepaald, waarna de nummers op de postkasten en naast de entreedeuken van de appartementen worden aangebracht.

Ter plaatse van de bergingen wordt tevens huisnummering aangebracht.

### 14. Daken

#### Platte daken.

Het platte dak van de appartementen bestaat uit een prefab betonnen breedplaat (schil) vloer met daarop in het werk gestorte betonnen drukvloer waarop isolatie wordt aangebracht. In het onderliggende plafond blijven de v-naden in het zicht. Op deze isolatieplaat komt een bitumineuze dakbedekking.

#### Dakterras

Het dakterras van appartement bouwnummer 40 bestaat uit een prefab betonnen breedplaatvloer. De vloer wordt aan de bovenzijde voorzien van isolatie met bitumineuze dakbedekking. Over de dakbedekking worden betonnen draintegels gelegd. De isolatie onder de dakbedekking is van een beloopbare kwaliteit.

### 15. Binnenwanden

#### Vide / lifthal

De wanden tussen de appartementen en de algemene ruimte (lifthal, vide en verkeersruimte) ter plaatse van de 1<sup>ste</sup> t/m de 4<sup>de</sup> verdieping worden uitgevoerd in kalkzandsteen, voorzien van een geïsoleerde voorzetwand, gestukadoord, en afgewerkt met een dekkende afwerklaag.

#### Appartementen

De niet-dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in massieve gasbetonpanelen. De gasbetonpanelen tussen de verblijfsruimten onderling zijn van een zwaardere kwaliteit dan de panelen tussen de overige ruimten vanwege de benodigde geluidsisolatie.

De niet-dragende binnenwanden in het appartement rondom leidingschachten worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteen blokken.

Dit vanwege de benodigde geluidsisolatie en de vereiste brandwerendheid.

#### Algemene ruimten

De niet-dragende binnenwanden in de algemene ruimten worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteen blokken en daar waar nodig overeenkomstig de kleur- en afwerkstaat afgewerkt.

#### Bergingen en bergingsgangen

De dragende- en niet-dragende binnenwanden welke scheiding vormt met een berging en/of bergingsgang worden uitgevoerd in massieve betonnen vellingblokken en/of massieve kalkzandsteen blokken.

## 16. Binnenkozijnen en –deuren

### Appartementen

#### Binnenkozijnen staal

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig gelakte stalen kozijnen met bovenlicht met uitzondering van de meterkast en techniekkast. Hier zal een dicht paneel aangebracht worden.

#### Fabrieksmatig afgelakte deuren

Alle kozijnen worden uitgevoerd als montagekozijnen voor opdek binnendeuren welke fabrieksmatig zijn afgewerkt. Deuren zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De deuren van de badkamer en toiletten worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles in kozijnen.

De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel, de overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

### Algemene ruimten

#### Binnenkozijnen hout

De kozijnen in de lifthal op de begane grond en de verdiepingen, bergingen, bergingsgangen en de kozijnen die toegang geven tot de appartementen, technische ruimten, algemene meterkasten en trappenhuizen worden vervaardigd van hardhout, dekkend geschilderd in kleur en indien noodzakelijk voorzien van een deurdranger en brandwerende beglazing. De kozijnen worden aan beide zijden in dezelfde kleur geschilderd.

De kozijnen die toegang geven tot de appartementen en de trappenhuizen worden voorzien van een kunststenen onderdorpel. Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Alle kozijnen worden uitgevoerd met een stompe deur en dekkend geschilderd.

De bergingskozijnen worden tevens voorzien van een geperforeerd bovenpaneel t.b.v. de ventilatie.

De voordeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte vlakke deuren voorzien van een deurspion.

In de kleur- en materiaalstaat interieur en exterieur staan de kleuren van de benoemde onderdelen omschreven.

## 17. Trappen algemene ruimten

### Prefabbeton trap

Een prefabbeton trap is een fabrieksmatig in een mal gestorte trap die is voorzien van de benodigde opstanden en oplegprofielen.

De trappen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefabbeton waarbij het loopvlak is voorzien van antislip-profilering

### Prefabbeton trapbordes

Een prefabbeton trapbordes is een fabrieksmatig in een mal gestort vloerelement dat is voorzien van de benodigde opstanden en oplegprofielen en wordt aangebracht als tussenvloer tussen twee trapelementen, die gezamenlijk de trap tussen de verdiepingen vormen.

De trapbordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton met antislipprofilering.

### Muurleuningen trappenhuizen

De trappen in de trappenhuizen worden aan 1 zijde voorzien van een metalen muurleuning op leuninghouders die op de muur wordt gemonteerd. De muurleuning wordt in een nader te bepalen kleur afgewerkt.

In de kleur- en materiaalstaat interieur en exterieur staan de kleuren van de benoemde onderdelen omschreven.



## 18. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### Appartementen

Voor de afwerking wordt verwezen naar de Ruimte- en afwerkstaat appartementen.

De vloeren binnen het appartement worden voorzien van een dekvloer. Een dekvloer is een vlakke afwerkvloer. In deze vloer worden de vloerverwarmingsleidingen aangebracht.

De betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk waarbij de v-naden niet worden dichtgezet. Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd zonder plinten. Voor het wandtegelwerk en het vloertegelwerk is het mogelijk een keuze te maken via de showroom.

Behangklaar wil zeggen dat met een geringe inspanning de wanden vlak genoeg zijn te maken om daar direct over te behangen. Bij stevig behang zijn oneffenheden in de ondergrond praktisch niet zichtbaar. Behangklare wanden zijn niet geschikt voor sauswerk. Daarvoor zullen de wanden eerst moeten worden gestucadoord.

### Algemene ruimten

#### Parkeerterrein

Het binnenterrein en het overdekte parkeergedeelte worden voorzien van betonklinkerbestrating zoals in hoofdstuk 5 aangegeven.

Het plafond tussen appartementen op de 1<sup>ste</sup> verdieping en overdekte parkeerterrein bestaat uit een prefab betonnen plaatvloer welke aan de onderzijde wordt voorzien van geïsoleerde houtwol cementplaten.

#### Hoofdentree en lifthal

Ter plaatse van de hoofdentrees van het appartementengebouw wordt, om vuilinloop bij de entree tegen te gaan, achter de toegangsdeur een schoonloopmat opgenomen.

De wanden in de hoofdentree en lifthal worden voorzien van sauswerk.

De vloer is afgewerkt met nader te bepalen vloerafwerking. Het plafond wordt voorzien van een akoestische plafondafwerking.

#### Lifthal en trappenhuis verdiepingen

De vloeren op de verdiepingen worden afgewerkt met nader te bepalen vloerafwerking. De wanden worden voorzien van sauswerk. De onderzijde van de vloeren van de verkeersruimte worden afgewerkt met een akoestische plafondafwerking.

#### Bergingsblokken

De kalkzandsteen wanden in de bergingen worden behang klaar afgewerkt. De betonnen vellingblokken worden niet afgewerkt. De wanden tussen bergingsblok en naastgelegen woningen wordt voorzien van geïsoleerde houtwol cementplaten.

De dekvloer is onafgewerkt. Het plafond tussen bergingsblok en bovenliggende appartementen wordt voorzien van geïsoleerde houtwol cementplaten.

## 19. Sanitair en keuken

### Sanitair appartementen

In de appartementen wordt het volgende sanitair aangebracht van het merk Villeroy & Boch type O.Novo conform ruimtestaat. De standaard kleur is wit.

#### Closetcombinatie:

- een vrijhangend toiletcombinatie met spoelonderbreker.
- een kunststof toiletzitting met deksel softclose
- een 2-knops bedieningspaneel closet in de kleur wit

#### Fonteincombinatie

- een verglaasd kristalporseleinen (hoek)fontein ca. 280 x 360mm.
- een verchromde fontein kraan.
- een verchromde sifon met muurbuis.

#### Wastafelcombinatie:

- een wastafel ca. 600\*400 mm.
- een verchromde sifon met muurbuis.
- een verchromde mengkraan.
- een spiegel, afmeting 600 x 800 mm.

#### Douchecombinatie:

- een verdiepte tegelvloer ter plaatse van de douchehoek, afmeting volgens tekening.
- douchegoot WTW met RVS rooster.
- een thermostatische douchemengkraan met glijstang met waterbesparende handdouche en slang van 150 cm.

-

#### Douchecombinatie: type A9 en A9.1

- een verdiepte tegelvloer ter plaatse van de douchehoek, afmeting volgens tekening.
- douchegoot met RVS rooster.
- een thermostatische douchemengkraan met glijstang met waterbesparende handdouche en slang van 150 cm.

#### Wasmachine kraan (tevens t.b.v. het vullen van de verwarmingsinstallatie, indien in dezelfde ruimte)

- een verchromde messing kraan met beluchter met een zwart kunststof handgreep voorzien van een slangkoppeling.

#### Keuken

- een buissifon met aansluiting t.b.v. een eventuele vaatwasmachine.

### **Keuken**

Er wordt geen keuken geplaatst voor oplevering van de woning.

Voor de toekomstige keukeninrichting worden standaard aansluitpunten aangebracht zoals op tekening aangegeven.

De standaard aansluitpunten komen overeen met de projectaanbieding van Bruynzeel. Uiteraard is elke keuken persoonlijk en het is dan ook mogelijk, door middel van meerwerk, om te kiezen voor andere aansluitpunten bij een andere keukenopstelling

### **Algemeen**

In de hydrofooruimte wordt een uitstortgootsteen aangebracht

## 20. Loodgieterswerk

### Waterinstallatie (algemeen)

De koudwatervoeding van het waterleverend bedrijf voor het appartementengebouw bestaat uit één centrale aansluiting, vanwaar de waterleiding wordt vertakt naar de watermeter in de meterkast van het appartement en of de watermeter voor de collectieve voorzieningen, waaronder de uitstortgootsteen in de werkkast. Om voldoende waterdruk voor de bovenste appartementen in het appartementengebouw te kunnen waarborgen wordt het appartementengebouw voorzien van een drukverhoginginstallatie (hydrofoor). De installatieleidingen lopen door de algemene (buiten) ruimten, en leidingkokers naar de meterkasten van de appartementen.

### Warmwaterinstallatie (algemene ruimte)

Ten behoeve van warmwatervoorziening uitstortgootsteen, gemonteerd in de werkkast op de begane grond, wordt er een elektrische boiler aangebracht.

### Koudwaterinstallatie (individueel)

De installatie in het appartementengebouw tot de watermeter in de meterkast van het appartement behoort tot de collectieve installatie.

Vanaf de watermeter wordt een ééngroeps koudwaterinstallatie aangebracht waarop de aansluitpunten worden aangesloten, alsmede de keuken en de wasmachine. De installatieleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden.

### Warmwaterinstallatie (individueel)

Het warm tapwater voor de aansluitpunten (wastafel, aanrecht en douche) wordt geleverd middels in de warmtepompinstallatie opgenomen warmwatertapvoorziening.

Vanaf de in de techniekruimte in het appartement gemonteerde warmtapwatervoorziening tot de aansluitpunt en wordt de warmwaterinstallatie aangelegd die zoveel mogelijk wordt weggewerkt in vloeren en wanden en voorzien van een beschermhuis.

Het systeem voldoet aan de eisen van Woningborg en waarborgt dat er aan capaciteit voldoende warm tapwater en verwarming is met de voorgeschreven temperatuur.

### Gasinstallatie

De appartementen worden niet voorzien van een gasaansluiting.

## 21. Elektrotechnische installaties

De voeding voor de elektrotechnische installatie wordt collectief ingevoerd in de centrale voorzieningen kast in de algemene ruimte. Vanaf deze kast wordt de collectieve installatie verdeeld naar de meters in de meterkasten van de appartementen. De individuele installatie naar de meter in de meterkast bestaat uit de aansluitingen in de ruimten van het appartement. Leidingen worden uit het zicht gemonteerd met centraaldozen en inbouwmaterialen. De wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers worden voornamelijk aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer. In de keuken, hal en berging worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van ca. 1050 mm boven de vloer m.u.v. de wandcontactdoos voor de mechanische ventilatie, de verwarmingsinstallatie en de wasmachine, die op daartoe geëigende hoogtes worden aangebracht. In de technische ruimte en berging wordt de installatie deels opbouw uitgevoerd. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van ca. 1050 mm boven de vloer.

Boven de standaard positie van het aanrecht zijn wandcontactdozen aangebracht, voor zover mogelijk, op een hoogte van ca. 1200 mm boven de vloer.

Loze leidingen zijn voorzien van een controledraad. Elk appartement wordt apart geaard aan een centraal aardpunt in de meterkast. Binnen in de appartementen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Buiten de appartementen komt bij de voordeuren, welke aan de buitengevel zijn gelegen, een buitenlichtpunt met armatuur welke geschakeld door middel van een schemerschakeling.

Dit buitenlichtpunt heeft tevens de functie als algemene galerijverlichting en hierop berust een instandhoudingsverplichting.

### Berging 220 V

De individuele bergingen in de algemene ruimte op de begane grond worden voorzien van een lichtpunt met armatuur op aanwezigheidsdetectie en een dubbele wcd welke aangesloten op het algemene stroomvoorziening.

### Data en telefooncommunicatie

Ten behoeve van de data en telecommunicatie en/of centrale antenne installatie worden in de meterkast aansluitpunten verzorgd.

De onbedrade buisleidingen worden conform de verkooptekeningen aangebracht. Deze buisleidingen zijn allen te bereiken in de meterkast en zijn voorzien van controledraad van waaruit, naar wens optioneel, een aansluiting gerealiseerd kan worden. De inbouwdozen worden aangebracht op circa 300 mm boven de vloer.

De entree- en abonnementskosten voor telefonie, beeld en geluid en internet zijn niet in de koopsom inbegrepen.

### Deurtelefoon / videofooninstallatie

Voor de toegangscontrole van de entree naar het appartementengebouw wordt de entree voorzien van een toegangscontrole door middel van een videofooninstallatie. Dit is een spreekinstallatie met een ontsluitingsknop voor de entreedeur, gecombineerd met een camera bij de entree en een beeldscherm in het appartement zodat de bewoner vanuit het appartement kan zien en horen, wie er voor de entreedeur staat.

### PV-systeem

Op het dak worden PV-panelen geplaatst welke zorgdragen voor opwekking van elektra ten behoeve van de appartementen m.u.v. woningtype A9 en A9.1. Het aantal PV panelen kan per type appartement verschillen. Totaal aantal PV panelen en positie ervan overeenkomstig de EPC berekening.

### Elektrotechnische installaties algemene ruimten

Bij gestapelde bouw is er een collectieve installatie voor de algemene ruimten noodzakelijk. De algemene ruimten zijn voorzien van aansluitpunten inclusief armaturen. De verlichting van de algemene ruimte zal worden uitgevoerd middels LED-verlichting. Extra aansluitpunten zijn als volgt voorzien:

- Buitenlichtpunten bij hoofdentree en bij elke uitgang/entree bergingsgangen en trappenhuis.
- Lichtpunten parkeerterrein.
- In de lifthal, traphal een wandcontactdoos per bouwlaag en benodigde verlichting.
- In de bergingsgangen en in de individuele bergingen.

De verlichting wordt als volgt geschakeld:

- De hoofdentree, lifthallen en trappenhuisen op aanwezigheidsdetectie (100%-10%).
- De bergingsgangen op aanwezigheidsdetectie waarbij het verlichtingsniveau wordt ingeschakeld voor (100%-10%) continu brandend.
- De buitenlichtpunten t.p.v. gemeenschappelijke verkeersruimten op schemerschakeling.

## **22. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening**

De woning wordt door Eonic voorzien van een warmtepomp met aansluiting op een warmtebron. De warmtepompinstallatie onttrekt warmte aan een in de grond aangebrachte bron om de woning op een duurzame manier te voorzien van verwarming, koeling en warmtapwater.

De warmtepomp bestaat uit een warmtewisselaar met ingebouwde boiler van 200 liter. De plaats van de warmtepomp is conform de Ruimtestaat en is berekend op het aantal m<sup>2</sup> vloerverwarming in de woning. De boiler waarborgt dat er aan capaciteit voldoende warm tapwater en verwarming is om aan de voorgeschreven temperatuur te voldoen.

De warmtepomp verwarmt wanneer het buiten koud is en koelt wanneer het buiten warm is. De maximale hoeveelheid koelwater is gelijk aan de maximale hoeveelheid verwarmingswater. De geleverde temperatuur koelwater (ca. 17 – 18° C) is afgestemd op het bieden van maximaal comfort voor u en op luchtcondities om overmatige condensvorming te voorkomen. Door de geleverde koude is het mogelijk uw woning enkele graden te verlagen ten opzichte van de buitentemperatuur.

U kunt ervoor kiezen om de warmtepomp en boiler te huren of te kopen. Meer informatie over de werking van het warmtepompsysteem en over het huren of kopen vindt u in de bijgevoegde brochure van Eonic.

## 23. Mechanische ventilatie

### Mechanische afzuiging en toevoer appartementen

De verblijfsruimte en de toiletten, de keuken, de badkamer, de berging (techniek) en eventueel de kast worden aangesloten op een mechanisch ventilatiesysteem met meerstanden regeling. Het mechanisch ventilatiesysteem is uitgerust met een warmte terugwinning systeem.

In de verblijfsruimten wordt middels plafondroosters lucht ingeblazen, in de toilet, badkamer, de berging en eventueel de kast wordt lucht afgezogen zodanig dat er evenveel lucht ingeblazen als afgezogen wordt (balans). Een meerstanden schakelaar wordt gemonteerd in de keuken.

De ventilatie unit wordt aangebracht in de berging en aangesloten op de collectieve kanalen in de leidingschachten die buitendaks uitmonden zoals aangegeven op tekening en in de ruimtestaat.

### Mechanische ventilatie algemene ruimte

Om de ventilatiemogelijkheid in de algemene ruimten te waarborgen wordt een individuele mechanische ventilatie-installatie aangebracht met eigen regeling welke wordt aangesloten, indien nodig, op kanalen die buitendaks of buiten de gevel uitmonden.

De inpandige entreehal, lifthal, trappenhuisen, bergingsgangen en techniekruimten worden mechanisch geventileerd. Toevoer van verse lucht middels roosters in de buitengevel.

## 24. Brandbestrijdingsinstallatie

### Brandmelders appartementen individueel

De appartementen worden overeenkomstig de voorschriften uitgevoerd met optische rookmelder zoals op tekening aangegeven. Deze rookmelder worden aangesloten op het lichtnet. [Deze zijn niet aangesloten op een doormeldcentrale.]

## 25. Liftinstallaties

Het appartementengebouw wordt voorzien van energiezuinige elektrisch aangedreven liften, geschikt voor 13 personen (hefvermogen 1000 kg)

De liften worden uitgevoerd met telescopische opengaande- en sluitende rvs deuren.

De liften zijn voorzien van een intercomtoestel met spreek/luister verbinding naar een 24-uurs bezette post.

## 26. Gevelonderhoud (bewassing)

### Wassen van ramen en onderhoud gevel

Alle gevelopeningen in de gevels zijn van binnenuit bewasbaar. De glazen pui bij de hoofdentree dient door een gecertificeerd glazenwasbedrijf in opdracht van de VVE onderhouden te worden.

## 27. Zonwering

Het is mogelijk om optioneel zonwering te laten plaatsen in de vorm van zogenaamde screens.

De kleur van de toe te passen zonwering zal door de architect worden bepaald.

**Materialen- en Kleurenstaat Exterieur**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen, waalformaat	geel/wit genuanceerd
Voegwerk	n.t.b.	geel
Lateien en geveldragers	metaal	in kleurteint metselwerk
Waterslagen en spekbanden	prefab beton	in kleurteint metselwerk
Muurafdekker	prefab beton	in kleurteint metselwerk
Gevels (binnenterrein) 1 <sup>ste</sup> t/m 4 <sup>de</sup> verd	buitenpleisterwerk	licht geelteint
Waterslagen (stucwerk)	aluminium	grijsbruin
Muurafdekker (stucwerk)	prefab beton	in kleurteint metselwerk
Dakbedekking	bitumineus	antraciet
Hemelwaterafvoeren	aluminium	grijsbruin
Gevelbekleding	hout blank behandeld	grijsbruin
Kozijnen algemene ruimte	hout dekkend geschilderd	grijsbruin
Hoofdtoegangsdeur	hout dekkend geschilderd	grijsbruin
Toegangsdeur bergingsgangen	hout dekkend geschilderd	grijsbruin
Toegangsdeur trappenhuis	hout dekkend geschilderd	grijsbruin.
Hang- en Sluitwerk	staal/ aluminium	natuur
Voordeurkozijnen appartementen	hout dekkend geschilderd	grijsbruin
Voordeur appartementen buiten	hout dekkend geschilderd	grijsbruin
Overige kozijnen	hout dekkend geschilderd	grijsbruin
Speedgate	metaal	grijsbruin
Brievenbussen	metaal	als kozijn grijsbruin
Frans balkonhekwerk	metaal	grijsbruin
Bekleding frans balkonhekwerk	hout blank behandeld	grijsbruin
Balkon hekwerk 1 <sup>ste</sup> verd. zuidzijde	metaal	grijsbruin
Bekleding balkonhekwerk 1 <sup>ste</sup> verd. zuidzijde	hout blank behandeld	grijsbruin
Hekwerk dakterras	metaal	grijsbruin
Balkon / terrashekwerken / galerij	metaal,gepoedercoat	grijsbruin
Privacyschermen	metaal, paneel: glas met folie	grijsbruin
Vloer balkons	prefab beton	betongrijs

- Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.
- Kozijnen buitengevels inclusief draaiende / schuivende delen aan binnenzijde kleur wit
- De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

**Materialen- en Kleurenstaat Interieur appartementen**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafond	sputpleisterwerk	wit
Wanden m.u.v. betegelde wanden	behang klaar	-
Binnenkozijnen	metaal	wit
Binnendeuren	hout	wit
Hang- en Sluitwerk	metaal	naturel
Onderdorpels	kunststeen	antraciet
Vloertegels	keramisch 30 x 30 cm	keuze koper
Voegwerk vloertegels	cement / kunsthars gebonden	grijs
Wandtegels	keramisch 25 x 33 cm	keuze koper
Voegwerk wandtegels	cement / kunsthars gebonden	wit
Vensterbanken	kunststeen	crème gemêleerd
Sanitair	porselein	wit
Kranen		verchromd
Afzuigventielen	kunststof	wit
Elektrotechnisch schakelmateriaal	kunststof	wit

- Onder "wit" te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikaat.



**Materialen- en Kleurenstaat Interieur algemene ruimten**

Onderdeel	Materiaal	kleur
Wanden entree	sauswerk	wit
Plafond entree	akoestische plafondafwerking	wit
Plafond entree boven vide en lifffront	akoestische plafondafwerking	wit
Vloer entree en lifthal	n.t.b.	n.t.b.
Vloer lifthallen verdiepingen	n.t.b.	n.t.b.
Vloer trappenhuis	n.t.b.	n.t.b.
Wanden lifthal verdiepingen	sauswerk	wit.
Plafond lifthal verdiepingen	akoestische plafondafwerking	wit
Wanden trappenhuis	sauswerk	wit
Plafond trappenhuis	akoestische plafondafwerking	wit
Trapborden en trappen	prefabbeton	lichtgrijs
Onderzijde trapborden en trappen	prefabbeton	lichtgrijs
Voordeuren	hardhout kozijn + vlakke deur	grijsbruin
Meterkastkozijnen/ deuren	hardhouten kozijn + multiplex deur	als wand
Deuren trappenhuis	hardhouten kozijn + vlakke deur	grijsbruin
Hekwerk lifthal vide	metaal	grijsbruin
Deur bergingsgang	hardhouten kozijn + vlakke deur	wit
Hang- en sluitwerk	metaal	naturel
Onderdorpels	kunststeen	antraciet
Leuningen trappenhuis	metaal	grijsbruin
Liftoegangsdeuren en muurkopomkleding	metaal, rvs	naturel
Wanden bergingsgangen	steenachtig	naturel
Wanden bergingen	steenachtig	naturel
Vloer bergingsgangen	zandcement	onbehandeld
Plafond bergingen en bergingsgangen	geïsoleerde plafondplaat	naturel
Elektrotechnisch schakelmateriaal	kunststof	wit

- Onder "wit" te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikaat.

<b>"Binnenrijk" Ridderkerk</b>					
<b>RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN</b>					
<b>RUIMTE</b>	<b>AFWERKING</b>			<b>TEMP</b>	<b>VOORZIENINGEN</b>
	<b>VLOER</b>	<b>WAND</b>	<b>PLAFOND</b>		
<b>HAL</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	18° C	rookmelder, bel;
<b>METERKAST</b>	onafgewerkt	onafgewerkt.	onafgewerkt		benodigde technische inrichting electra, water, cai en telefonie.
<b>TOILET</b>	Vloertegels volgens monster.	wandtegels volgens monster tot ca 1250+vloer, overige structuurspuitwerk.	structuurspuitwerk.	18° C	wandcloset met fontein; mechanische ventilatie.
<b>WOONKAMER</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	22° C	loze leiding, videofoon, ruimte thermostaat, mechanische ventilatie;
<b>WOONKEUKEN</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	22° C	Mogelijke keukenopstelling; aansluiting t.b.v. kooktoestel; koelkast; aansluiting recirculatie wasemkap; mechanische ventilatie met 2 ventielen; aansluiting vaatwasser, magnetron/oven; meerstanden schakelaar mechanische ventilatie.
<b>SLAAPKAMERS</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	20° C	loze leiding, mechanische ventilatie; naregeling;
<b>BADKAMER</b>	vloertegels volgens monster.	wandtegels volgens monster tot onderkant plafond.	structuurspuitwerk.	24° C	wastafel, verdiept getegelde vloer t.p.v. douche met thermostatische douche mengkraan met glijstang, mechanische ventilatie, elektrische radiator;
<b>BADKAMER (type 12)</b>	vloertegels volgens monster.	wandtegels volgens monster tot onderkant plafond.	structuurspuitwerk.	24° C	wandcloset wastafel, verdiept getegelde vloer t.p.v. douche met thermostatische douche mengkraan met glijstang, wandcloset, mechanische ventilatie, elektrische radiator;
<b>BERGING (techniek)</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	18° C	opstelplaats warmtepomp, boiler, vloerverwarmingsverdeler, mechanische ventilatieunit, mechanische ventilatie; aansluiting opstelplaats wasmachine en wasdroger.
<b>BERGING (techniek) (type A3 en A13)</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	18° C	opstelplaats warmtepomp, boiler, vloerverwarmingsverdeler, mechanische ventilatieunit, mechanische ventilatie;
<b>BERGING (type A3 en A13)</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	18° C	aansluiting opstelplaats wasmachine en wasdroger, mechanische ventilatie;
<b>BERGING (type A6)</b>	dekvloer.	behangklaar.	structuurspuitwerk.	18° C	
<b>BALKONS</b>	beton.	Schoon metselwerk	prefab beton.		buitenlichtpunt exclusief armatuur op schakelaar.

<b>"Binnenrijk" Ridderkerk</b>				
<b>RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE</b>				
<b>RUIMTE</b>	<b>AFWERKING</b>			<b>VOORZIENINGEN</b>
	<b>VLOER</b>	<b>WAND</b>	<b>PLAFOND</b>	
<b>ENTREEHAL</b>	vloerafwerking n.t.b. schoonloopmat.	sauswerk.	akoestisch spuitpleisterwerk.	Postkasten; lichtpunten incl. armatuur op bewegingsmelding.
<b>TRAPPENHUIS</b>	vloerafwerking n.t.b.	sauswerk.	onderzijde trappen en trapbordessen prefab beton;	lichtpunten incl. armatuur op bewegingsmelder.
<b>ALGEMENE METERKAST</b>	dekvloer onafgewerkt	onafgewerkt.	geïsoleerde houtwolcementplaten.	benodigde technische inrichting electra, water, cai en telefonie.
<b>BERGINGSGANGEN</b>	dekvloer onafgewerkt	steenachtig onafgewerkt.	geïsoleerde houtwolcementplaten.	lichtpunten incl. opbouwarmatuur op bewegingsmelder.
<b>BERGINGEN</b>	dekvloer onafgewerkt	steenachtig onafgewerkt.	geïsoleerde houtwolcementplaten.	lichtpunt incl. opbouwarmatuur op schakelaar; wandcontactdoos.
<b>HYDROFOORRUIMTE</b>	dekvloer onafgewerkt	steenachtig onafgewerkt.	geïsoleerde houtwolcementplaten.	lichtpunt incl. opbouwarmatuur op bewegingsmelder; opstelplaats hydrofoor.
<b>LIFTHAL (1ste t/m 4de verd)</b>	vloerafwerking n.t.b.	sauswerk.	akoestisch spuitpleisterwerk.	lichtpunten incl. armatuur op bewegingsmelder.
<b>TRAPPENHUIS (1ste t/m 4de verd)</b>	vloerafwerking n.t.b.	sauswerk.	akoestisch spuitpleisterwerk.	lichtpunten incl. armatuur op bewegingsmelder.