

18 appartementen te Waddinxveen, Parkrijk  
d.d. 04 mei 2023

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING



## INHOUDSOPGAVE

|                                        |    |                                           |    |
|----------------------------------------|----|-------------------------------------------|----|
| VOORWOORD                              | 2  | BEGLAZING                                 | 10 |
| REALISATIE VAN HET PROJECT             | 3  | NATUUR- EN KUNSTSTEEN                     | 11 |
| VOORSCHRIFTEN, REGELGEVING EN VOORRANG |    | STUKADOORWERK                             | 11 |
| WONINGBORGBEPALINGEN                   | 4  | TEGELWERK                                 | 11 |
| MEER- EN MINDERWERK OPTIES             | 5  | DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN               | 11 |
| BOUWBESLUIT                            | 5  | METAAL- EN KUNSTSTOFWERK                  | 12 |
| BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW          | 5  | AFBOUWTIMMERWERK                          | 12 |
| MAATVOERING                            | 7  | SCHILDERWERK                              | 12 |
| GRONDWERK                              | 7  | BINNENINRICHTING                          | 12 |
| BUITENRIOLERING                        | 7  | BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING  | 13 |
| TERREINVERHARDINGEN                    | 7  | HEMELWATERAFVOEREN                        | 13 |
| TERREININRICHTING                      | 7  | BINNENRIOLERING                           | 13 |
| FUNDERINGSPALEN                        | 8  | WATERINSTALLATIES                         | 13 |
| BETONWERK                              | 8  | SANITAIR                                  | 14 |
| METSELWERK                             | 8  | VERWARMINGSINSTALLATIES                   | 16 |
| VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE       |    | ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES            | 17 |
| ELEMENTEN                              | 8  | COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES | 20 |
| RUWBOUWTIMMERWERK                      | 9  | SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN                  | 20 |
| METAALCONSTRUCTIEWERK                  | 9  | KWALITEITSWAARBORG                        | 20 |
| BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN            | 9  | OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN                 | 21 |
| KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN              | 9  | KLEUR- EN MATERIALENSTAAT                 | 22 |
| TRAPPEN EN BALUSTRADEN                 | 10 | BOUWKUNDIG WOORDENBOEK                    | 27 |
| DAKBEDEKKINGEN                         | 10 |                                           |    |

## VOORWOORD

Deze technische omschrijving behoort bij de appartementen in het project Parkrijk en bestaat uit 18 appartementen te Waddinxveen, bouwnummers 385 t/m 402.

In deze technische omschrijving vindt u informatie over de partijen welke zorgdragen voor de realisatie en de regelgeving (waar deze van toepassing is), een omschrijving van de toe te passen onderdelen en materialen en de in het appartement aanwezige voorzieningen. Ook de omschrijving van het sanitair en tegelwerk is opgenomen in de technische omschrijving.

De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen d.d. 04-05-2023 en is een bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Per appartement zijn de basis plattegronden, gevels en doorsneden op tekening aangegeven.

## REALISATIE VAN HET PROJECT

### Planontwikkeling



BPD Ontwikkeling BV  
Poortweg 2  
2612 PA, Delft  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

### Projectarchitect



STOL architecten  
Hobahostraat 32  
2161 HE Lisse  
[www.stolarchitecten.nl](http://www.stolarchitecten.nl)

### Verkoop



De Pater Makelaardij Waddinxveen  
Kerkweg-Oost 224  
2741 HA, Waddinxveen  
0182-613822

### Ondernemer en bouwkundig aannemer



Ouwehand Bouw Gorinchem BV  
Papland 19  
4206 CK Gorinchem  
T 0183 – 63 13 23

### Kopersbegeleiding



Mevrouw Annemieke De Graaf  
Papland 19  
4206 CK Gorinchem  
T 0183 – 63 13 23 (maandag, dinsdag en donderdag)  
E [annemieke.degraaf@ouwehandbouw.nl](mailto:annemieke.degraaf@ouwehandbouw.nl)

## VOORSCHRIFTEN, REGELGEVING EN VOORRANG WONINGBORGBEPALINGEN

### Garantie- en waarborgregeling

Op het project zijn van toepassing:

- het Bouwbesluit;
- de voorschriften en bepalingen gesteld door de gemeente en de nutsbedrijven;
- de geldende normbladen;
- de richtlijnen en bepalingen van Woningborg garantie- en waarborgregeling Ouwehand Bouw Gorinchem is ingeschreven in het register van deelnemers onder nummer W03941.

Voor meer informatie over de van toepassing zijnde regelgeving kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

### Appartementsrecht

Het appartement dat u koopt, maakt deel uit van een appartementencomplex. Dit appartementencomplex wordt juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u geleverd wordt. U koopt een appartementsrecht in het gebouw. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree en het trappenhuis. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder andere de gevels, de fundering en de algemene ruimten. Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte.

### Vereniging van Eigenaren

U wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) omdat u medeverantwoordelijk bent voor het appartementencomplex. De verkoper zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, het schilderwerk en onderhoud van liften.

### Voorrang Woningborg bepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor de woningen waarop de regeling Woningborg garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van toepassing is.

*'Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg'.*

Zie de brochure 'Alles over uw appartement - aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud' van Woningborg voor de van toepassing zijnde bepalingen.



## MEER- EN MINDERWERK OPTIES

De appartementen worden opgeleverd op basis van deze technische omschrijving. Binnen dit kader is het mogelijk uw woonideeën gestalte te geven. De mogelijkheden hiertoe zijn aangegeven in de aparte meer- en minderwerkbrochure. In deze meer- en minderwerkbrochure treft u tevens de verrekenprijzen (meer- en minderwerkprijzen) aan die voor bepaalde keuzes aan u in rekening zullen worden gebracht.

Buiten deze optionele indelingen en wijzigingen zijn geen andere wijzigingen of individuele opties mogelijk. Wel kunt u individuele keuzes maken voor het tegelwerk, sanitair, binnendeuren en kozijnen en de keukenopstelling. Meer informatie over deze keuze vindt u in de meer- en minderwerkbrochure.

## BOUWBESLUIT

Het project wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd.

Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming.

| <b>Ruimte</b>      | <b>Benaming conform bouwbesluit</b> |
|--------------------|-------------------------------------|
| Entreehal          | verkeersruimte                      |
| Overloop, gang     | verkeersruimte                      |
| Meterkast          | meterruimte                         |
| Wc                 | toiletruimte                        |
| Badkamer           | badruimte                           |
| Woonkamer          | verblijfsruimte                     |
| Keuken, slaapkamer | verblijfsruimte                     |
| Berging            | bergruimte                          |

## BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW

Nieuwe gebouwen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Voor uw appartement is de bouwvergunning aangevraagd na 1 januari 2021, hierdoor voldoet uw appartement aan deze eisen, te weten: BENG. Dit staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw.

Vanaf 1 januari 2021 wordt de energiezuinigheid niet meer uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC), maar in 3 energie prestatie-indicatoren, te weten;

- De energiebehoefte indicator (BENG 1)
- De primaire fossiele energie indicator (BENG2)
- Het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)

Om u meer inzicht te geven in BENG en bijbehorende energie prestatie-indicatoren, volgt hieronder een korte uitleg:

*De energiebehoefte (BENG 1) is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor zowel verwarming als koeling, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Naast thermische isolatie hebben zaken als zon-oriëntatie en kierdichtheid daar invloed op. Ook wordt er rekening gehouden met een vaste hoeveelheid ventilatielucht.*

*De hoeveelheid primaire fossiele energie (BENG 2) is het best voor te stellen als de energie-inhoud van de oorspronkelijke brandstof, bij voorbeeld in de elektriciteitscentrale.*

*Doordat er een aandeel hernieuwbare (duurzame) energie wordt gevraagd (BENG 3), is te concluderen dat dit verplicht wordt. Daarbij telt niet alleen directe opwek mee, zoals in zonnepanelen of – collectoren, maar ook het gebruik van omgevingswarmte uit bijvoorbeeld bodem of lucht via een warmtepomp.*

Hoewel de drie BENG indicatoren sterk verschillen van de EPC, kent het ook overeenkomsten. De energiestromen in en aan een gebouw veranderen niet met de nieuwe eis; wel de manier waarop deze worden beoordeeld. Met andere woorden; er is een nieuw berekeningsmethode waaraan uw appartement moet voldoen.

Ook komt er een nieuwe indicator bij: de “TO-juli”.

Deze indicator zegt iets over het risico op temperatuur overschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand Juli in de BENG- berekening. De oriëntatie ( hoe staat uw appartement ten opzichte van de zon) van uw appartement speelt een grote rol in deze indicator.

Als uw appartement is voorzien van koeling, door bijvoorbeeld het toepassen van een bodem warmtepomp, is de kans op overschrijding van de TO-juli indicator klein.

Bijna Energie Neutraal Gebouw houdt niet in dat u geen kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

### **Energie Neutraal Gebouw (ENG)**

Uw appartement is een stapje “beter” dan BENG. Bij een ENG-appartement (BENG2=0 op het woongebouw) wekken de PV-panelen voldoende elektriciteit op voor het warme water, de ventilatie en het verwarmen en/of koelen van het appartement. De kosten voor het gebruik voor de verlichting en huishoudelijke apparatuur blijven nog wel, net als de kosten van uw energieleverancier.

### **Groenverklaring**

Uw appartement is opgenomen in het openbaar register voor nieuwbouwprojecten die voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Groenprojecten. Met een Groenverklaring kunt u in aanmerking komen voor specifieke hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting. Uw appartement heeft tevens een voorlopig energielabel van A+++.

## MAATVOERING

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

De netto verdiepingshoogte van de appartementen is circa 2,65 m. Volgens het bouwbesluit mag de bovenzijde van de drempel van de toegangsdeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van 15 mm om een vloerafwerking aan te brengen. Wij adviseren dan ook om de door u gewenste vloerafwerking niet tot aan de voordeur te leggen en direct achter uw voordeur een ruimte te creëren voor een eventuele vloermat o.i.d.

## GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, rioleringsleidingen, paden en nutsvoorzieningen wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de begane grondvloer, in de kruipruimte, wordt een bodemafluiting van het aanwezige grond/zand aangebracht. Het terrein rondom het appartementencomplex wordt aangevuld met uitkomende grond.

De kruipruimte onder de appartementen en algemene ruimte op de begane grond is toegankelijk.

## BUITENRIOLERING

### Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de appartementen zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief. De rioolontluchting(en) worden via doorvoeren door het dak afgevoerd.

### Drainage

Ten behoeve van de terreinontwatering, uitgevoerd door derden, worden drainageleidingen toegepast onder de bouwblokken welke worden geloosd op het riool of open water.

## TERREINVERHARDINGEN

Het pad naar de hoofdentree wordt voorzien van betonklinkers. Het pad langs de voordeuren en naar de berging wordt ook voorzien van betonklinkers.

Ter plaatse van de buitenruimte van de appartementen op de begane grond komt een terras van grijze betontegels 600 x 400 mm.

## TERREININRICHTING

### Erfafscheiding/ beplanting

De erfgrenzen tussen de terrassen op de begane grond worden aangegeven door middel van een privacy scherm, zie hiervoor de verkoop tekeningen. Ook op de verdiepingen worden de balkons van elkaar gescheiden middels privacy schermen.

Op enkele posities worden er hagen, hekwerken en draadmathekwerken met beplanting geplaatst. Zie de verkooptekeningen voor de exacte posities. De erfafscheidingen dienen door de koper



onderhouden en/of de VVE en in stand gehouden te worden. De beplanting valt niet onder de Woningborg garantie.

## **FUNDERINGSPALEN**

Het appartementencomplex staat op betonnen palen met daarop een betonnen fundering. E.e.a. conform het advies van de constructeur.

## **BETONWERK**

Ter plaatse van de bouwmuren, de voor- en achtergevel zal een betonnen balkenfundering opgenomen worden. E.e.a. conform het advies van de constructeur.

De buiten- en diverse binnenwanden, fundering en diverse wanden op de begane grond worden vervaardigd van gewapend beton.

## **METSELWERK**

### **Gevels**

Het gevelmetselwerk zal worden aangebracht volgens de kleur- en materialenstaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een verdiepte doorgestreeken voeg. De gevels worden voorzien van isolatiemateriaal. Zie ook het overzicht isolatiewaarden.

### **Dilataties en accenten**

In het gevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. In het metselwerk worden diverse accenten aangebracht.

### **Raamdorpels**

Onder de buitenkozijnen worden keramische raamdorpelstenen aangebracht m.u.v. de (deur)kozijnen op de begane grond welke op peilniveau staan.

### **Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden worden opgebouwd uit lichte scheidingswanden, behoudens eventuele stabiliteitswanden.

## **VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN**

### **Vloeren**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer. Zie ook het overzicht isolatiewaarden.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een systeemvloer van prefabbeton, breedplaatvloer. De V-naden tussen de vloerplaten onderling blijven aan de onderzijde in het zicht.

De dakhoeft van bouwnummer 397 t/m 402 wordt tevens uitgevoerd als systeemvloer van prefabbeton, breedplaatvloer. De V-naden tussen de vloerplaten onderling blijven in het zicht. Tevens is een gedeelte hiervan de onderzijde van de prefab dakhoeft.

### **Wanden**

De appartementscheidende wanden, de kopgevelwanden, eventuele stabiliteitswanden en de voor- en achtergevel zijn opgebouwd uit klakzandsteen elementen.

### **Trappen**

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trap. Deze worden niet nader afgewerkt.

### **Balkons en galerijen**

De balkons en galerijen worden uitgevoerd als prefab betonplaat voorzien van een antislipmotief. Het balkon wordt ondersteund door stalen kolommen welke met metselwerk ingesloten zijn, conform tekening.

Er worden betonnen afdekbanden toegepast t.p.v. het balkon/dakterras daar waar van toepassing.

## **RUWBOUWTIMMERWERK**

### **Daken**

Het dakbeschot van de hellende daken bestaat uit vlakke, zelfdragende en geïsoleerde prefab dak elementen (zie ook het overzicht isolatiewaarden). De zogenaamde knieschotten, die als ondersteuning van de dakplaten dienen, zijn constructief benodigd en mogen derhalve niet verwijderd worden. De binnen beplating van deze prefab dak elementen bestaat uit watervaste houtvezelplaten, afgewerkt met gipsplaat (behangklaar).

### **Dakkapel (vlak)**

De platte dakvlakken van de dakkapellen hebben een geïsoleerde houten dakconstructie. De constructie heeft een minimaal afschot volgens de daarvoor gestelde eisen. De zijwangen van de dakkapellen worden aan de buitenzijde afgewerkt conform de kleur en materiaalstaat. De binnenzijde van de dakkapel wordt voorzien van watervaste houtvezelplaten gelijk aan de prefab dak elementen. Tevens afgewerkt met gipsplaat.

## **METAALCONSTRUCTIEWERK**

Daar waar noodzakelijk worden metselwerkondersteuning toegepast als stalen geveldragers en/of lateien. Deze worden thermisch verzinkt en voorzien van poedercoating.

Ter plaatse van de trappen worden metalen raveelconstructies toegepast, welke aan de onderzijde van de plafonds in het zicht komen en worden meegespoten met de plafondafwerking.

De balkons en galerijen worden voorzien van balkonhekken uitgevoerd als metalen hekken.

Aan de voorzijde van het gebouw wordt een metalen hekwerk geplaatst, c.a. 750 mm hoog.

## **BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN**

Ten behoeve van de rioolontluchting(en) en mechanische ventilatie worden er dak doorvoeren op het dak geplaatst.

## **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

### **Algemeen**

Het beslag op de buitenkozijnen en – deuren is vervaardigd van aluminium. De raamkozijnen worden uitgevoerd als draaikiëp raam en/of vast raam, volgens de verkooptekening.

### **Algemene ruimtes**

De buiten- en binnenkozijnen van de algemene ruimten worden in hout met een duurzaamheidsklasse II uitgevoerd.

### **Houten gevel- en bergingskozijnen**

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout met een duurzaamheidsklasse II. Er wordt een voordeur aangebracht voorzien van een glasstrook. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit. Voor de kleur van de buitenkozijnen zie de materialen staat.

### **Binnendeurkozijnen**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte plaatstalen nastelkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Ter plaatse van de meterkast, technische ruimte wordt het kozijn uitgevoerd met een dicht paneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte hardboard opdekdeuren in de kleur RAL 9010 met honingraatvulling. De deur van de meterkast wordt voorzien van 2 ventilatieroosters. Het hang- en sluitwerk en beslag t.b.v. de binnendeurkozijnen en -deuren is vervaardigd van aluminium.

Via het kopers meer- en minderwerk kunt u kiezen voor verschillende deurenpakketten met eventueel een ander type hang- en sluitwerk.

## **TRAPPEN EN BALUSTRADEN**

### **Hoofdtrappenhuis**

De hoofdtrap zal worden uitgevoerd als een prefab betonnen trap, inclusief metalen leuning en evt. hekwerken.

### **Noodtrappenhuis**

De noodtrap zal worden uitgevoerd als een stalen trap met kooi en een poortdeur op de begane grond.

### **Balustraden**

Ter plaatse van de galerij en de balkons worden er een metalen (spijlen)hekwerken toegepast.

## **DAKBEDEKKINGEN**

### **Schuine daken**

Op de schuine daken worden dakpannen aangebracht.

### **Platte daken**

Het platte dak van de appartementen wordt voorzien van dakbedekking met daaronder isolatie inclusief dakrand voorzien van een blank aluminium daktrim. De platte dakconstructies hebben een minimaal afschot volgens de daarvoor gestelde eisen.

## **BEGLAZING**

De buitenkozijnen, inclusief het dakvenster, worden voorzien van isolerende beglazing. Daar waar aangegeven zullen roedes worden toegepast op de beglazing.

In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen in de appartementen wordt enkel blank glas geplaatst. Boven de deur van de meterkast en techniekruimte wordt een dicht paneel geplaatst.

De beglazing waar van toepassing in de algemene ruimtes zal uitgevoerd worden als helder glas.

De buitenbergingsdeur wordt voorzien van mat veiligheidsglas.

## NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Onder de voordeurkozijnen zullen kunststeen dorpels worden aangebracht. Ter plaatse van de badkamerkozijnen worden vlakke kunststeen dorpels aangebracht.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden kunststenen vensterbanken, in de kleur wit, toegepast.

## STUKADOORWERK

### Algemene ruimten begane grond t/m 2e verdieping

De wanden van de entree en de daar boven gelegen algemene ruimtes worden voorzien van spuitpleisterwerk.

### Plafonds en wanden appartementen

De plafonds zullen worden voorzien van spuitwerk (m.u.v. het hellende dakgedeelte). De naden tussen de vloerplaten blijven zichtbaar in het plafond. Ter plaatse van de meterkast en techniekruimte wordt er geen spuitwerk op het plafond toegepast. De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt (m.u.v. techniekruimte en de meterkast).

## TEGELWERK

### Algemene ruimten

In de entreehal op de begane grond worden vloertegels 600x600 mm toegepast. Deze worden in deze zone rondom voorzien van plinttegels. Zie ook de kleur- en materiaalstaat.

### Appartementen

In de badruimte worden vloertegels met een afmeting van 300 x 300 mm toegepast, m.u.v. de douchehoek, hier worden tegels van 150 x 150 mm toegepast. U heeft hierbij standaard de keuze uit een viertal kleuren. Het vloertegelwerk t.p.v. de douche wordt verdiept aangebracht. De vloertegels worden in de kleur grijs gevoegd en in de hoeken voorzien van grijze kitvoegen.

De wandtegels worden toegepast met een afmeting van 200 x 250 mm in de kleur wit (mat of glanzend). Het wandtegels zal liggend worden aangebracht. Het vloer- en wandtegels wordt niet strokend aangebracht. Ter plaatse van de buitenhoeken van het tegelwerk worden kunststof witte tegelprofielen aangebracht. Het wandtegels wordt wit gevoegd en in de inwendige hoeken worden voorzien van een witte kitvoeg.

De wandtegels worden als volgt uitgevoerd:  
badruimte : hoogte tot plafond

*Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u via de n.t.b. tegelshowroom naar wens een offerte laten maken voor ander tegelwerk dan u standaard is aangeboden.*

## DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

### Algemene ruimten

Op de ruwe constructievloer van de entree op de verdiepingen zal een zandcement dekvloer worden aangebracht.

### Appartementen

Op de ruwe constructievloer wordt een zwevende zandcement dekvloer aangebracht. Deze bestaat uit een isolerende onderlaag i.c.m. een dekvloer. Ter plaatse van de badkamers wordt de isolerende onderlaag uitgevoerd met een extra drukvast materiaal.

## METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

### **Bellentableau**

Nabij de hoofdentree wordt een bellentableau aangebracht, voorzien van een videofoon.

### **Brievenbussen / postkast**

In de entreehal worden 18 stuks postkasten aangebracht, voor elk appartement één.

### **Huisnummering**

Bij de voordeur van de appartementen zal een huisnummerbordje worden geplaatst. Tevens zal er per verdieping een overzicht gehangen worden.

### **Kruipluik**

Ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte (plaats n.t.b.) is een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kruipluik, voorzien van een luikoog.

## AFBOUWTIMMERWERK

### **Algemene ruimtes**

De trapgaten in de algemene ruimtes worden afgetimmerd en voorzien van plaatmateriaal. In de algemene verkeersruimtes, op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, worden houten plinten aangebracht. Op de begane grond waar tegelwerk wordt aangebracht zal dit een tegelplint zijn.

### **Appartementen**

In de appartementen worden geen plinten geleverd en aangebracht. De prefab kap aansluitingen op de bouwmuren, de nok, elementnaden, dakdoorvoeren en schachten zullen worden afgetimmerd.

## SCHILDERWERK

### **Buitenschilderwerk**

Het buitenschilderwerk van de kozijnen en betimmeringen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. In de kozijnfabriek wordt een dekkende beitsverf aangebracht (zowel aan de buiten – als de binnenzijde dezelfde kleur), waarna de kozijnen op de bouw nog eenmaal worden afgeschilderd. De kleuren van het buitenschilderwerk worden uitgevoerd volgens de kleur- en materialenstaat.

### **Binnenschilderwerk**

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met een dekkend systeem watergedragen-beitsverf van voldoende laagdikte. De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde. De in het zicht blijvende metalen waterleidingen worden in de verblijfsruimtes geschilderd, m.u.v. de meterkast, techniekruimte en buitenberging.

De binnenzijde van de dakkap wordt in basis niet gesausd of geschilderd.

## BINNENINRICHTING

In dit project is er een stelpost opgenomen voor de keuken. De keuken wordt na oplevering geplaatst door de projectshowroom. Meer informatie over de stelpost vindt u in de meer- en minderwerkbrochure.

*Note: er worden standaard aansluitpunten aangebracht, conform de indeling van de basiskeuken. Daarnaast kunt u via het kopers meer- minderwerk een keuze maken uit verschillende keukeninstallatie pakketten – de voorwaarden hiervan vindt u in de meer- en minderwerkbrochure.*

## BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

### Algemene ruimten

De vloer in de algemene in pandige verkeersruimtes worden op de verdiepingen voorzien van vloerbedekking, met uitzondering van de hoofdtrap.

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

### Appartementen

In de appartementen is er standaard geen behangwerk en vloerbedekking o.i.d. opgenomen.

## HEMELWATERAFVOEREN

Zie hoofdstuk ruwbouwtimmerwerk voor de omschrijving van de goten en evt. luifel. De hemelwaterafvoerleidingen (hwa) zijn van aluminium en worden met een stankafsluiter aangesloten op de riolering.

## BINNENRIOLERING

### Algemene ruimtes

De gehele binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc. Op de volgende plaatsen zal een afvoer worden aangebracht:

- afvoer wasautomaat
- afvoer toilet
- afvoer keuken (afgedopt)
- afvoer douche (douchegoot-wtw)
- afvoer wastafel
- afvoer t.b.v. warmtepomp
- afvoer t.b.v. ventilatie

De rioolontluchting(en) worden via doorvoeren door het dak afgevoerd. Positie in het dakvlak nader te bepalen

## WATERINSTALLATIES

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de koop- /aanneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

### Algemene ruimtes

Ter plaatse van de werkkast komt een koud waterleiding t.b.v. een uitstortgootsteen. In de werkkast wordt een uitstortgootsteen aangebracht incl. mengkraan en elektrische warm waterboiler, merk en type nader te bepalen.

### Appartementen

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- wasautomaat
- toilet
- keukenkraan (afgedopt)
- douche
- wastafel



- warmtepomp

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- keukenkraan (afgedopt)
- douche
- wastafel

## SANITAIR

In de appartementen wordt het volgende sanitair inclusief kranen geplaatst. Aantallen per appartement zoals op tekening is aangegeven.

### Basis badkamer

- Wastafel afm. ca. 600 x 450 mm met wastafel mengkraan met chromen muurbuis en syfon
- Douchegoot (met warmteterugwinning) met RVS rooster
- Thermostatische douche mengkraan, een glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop
- Inbouwreservoir met bedieningsplaat i.c.m. wandcloset en wit kunststof toiletbril.

Wastafel Kraan Grohe Euroeco



Wastafel Villeroy&Boch Onovo



Grohe 800 thermostaat douchekraan



Doucheset Grohe New Tempesta –  
Glijstangset met handdouche 2 stralen



Douchegoot WTW met rvs-rooster



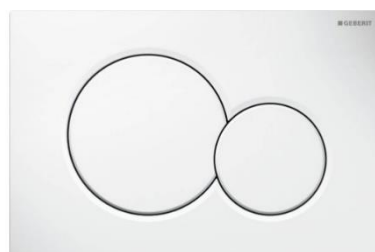
Badkamer radiator



Wandcloset Villeroy&Boch Onovo



Bedieningsplaat Geberit



*Foto's zijn ter indicatie, kleuren kunnen in werkelijkheid afwijken. Deze brochure / kleur- en materiaalstaat is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.*

Techniekruimte, positie volgens tekening:

- wasautomaat kraan (koud);

*Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u een keuze maken voor ander sanitair dan u standaard wordt aangeboden.*

## **BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES**

In de trappenhuizen wordt een droge blusleidingsysteem in het zicht opgenomen, dit conform eisen van de brandweer.

## **VERWARMINGSINSTALLATIES**

De appartementen worden voorzien van een individuele (bodem)warmtepomp. Deze zorgt voor de verwarming, koeling en het warmtapwater. De warmtepomp staat in de technische ruimte. Ten behoeve van de warmtepomp wordt er een gesloten bron aangebracht op het kavel. Dit kan voor, onder of achter het gebouw zijn. De boordiepte van deze bron is afhankelijk van de berekening van de installateur. De installateur berekent dit om verzekerd te zijn dat deze voldoende warmte levert middels de warmtepomp in het appartement. De balans van onttrekking van warmte aan de bodem in de winter en het onttrekken van warmte aan het appartement in de zomer is hiermee gewaarborgd. In de zomer gaat de warmtepomp automatisch koelen als de temperatuur oploopt. De bron wordt bij realisatie gecontroleerd op lekkage. De bron valt buiten de Woningborg garantie.

De warmtepomp is voorzien van een voorraadvat van 150 liter. Met dit voorraadvat, in combinatie met de douchewarmte-terugwinning, kunt u comfortabel douchen; circa 40 minuten bij een douche van 6 liter mengwater per minuut. Bij een douche die meer water gebruikt dan 6 liter per minuut, wordt de douche-tijd korter. Ook het warm water in de keuken komt in de basis uit het voorraadvat.

Het opwarmen van het water in het voorraadvat duurt ongeveer 2 uur (comfort stand). Op de thermostaat kunt u instellen of de warmtepomp alleen 's-nachts warm water maakt (eco stand=standaard). Handmatig kunt u op de thermostaat kiezen voor de comfort stand, hierdoor zal de warmtepomp het water direct gaan verwarmen.

Verwarming van de ruimten geschiedt door middel van vloerverwarming. De temperatuurregeling gebeurt door middel van de kamerthermostaat in de woonkamer/ keuken. In de slaapkamer wordt een extra thermostaat geplaatst om het verblijfsgebied in te regelen. De badkamer is uitgerust met vloerverwarming welke gedeeltelijk in de vloer is aangebracht (i.v.m. legionella). Tevens zal er een elektrische wandradiator worden gemonteerd als aanvulling op de vloerverwarming. De radiator wordt voorzien van een aan/uitknop.

De verdelers voor de vloerverwarming worden geplaatst in de technische ruimte. Als bij de uitwerking door de installateur blijkt dat een verdeler geplaatst moet worden in een verblijfsruimte, dan zal deze worden afgewerkt met een omkasting.

De gehele installatie is qua verwarming, koeling en warmtapwater berekend op het ontwerp en de afmetingen van uw appartement zoals weergegeven op verkooptekeningen.

*Note: met het kiezen van uw vloerafwerking dient u te controleren of uw vloerkeuze geschikt is voor vloerverwarming/ koeling. De maximale Rc-waarde (warmteweerstand) van uw vloer mag 0,09 m<sup>2</sup> K/W zijn.*

Het systeem is gebaseerd op relatief lage temperaturen. Dit betekent dat temperatuursveranderingen langzamer gaan dan bij radiatoren. De thermostaat zal dus zowel overdag als 's-nachts zoveel mogelijk op dezelfde temperatuur ingesteld moeten zijn voor optimaal gebruik.

Onderstaande minimale temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers) : 22 °C
- verkeersruimten (entree) : 18 °C
- douche- en/of badruimte : 22 °C
- buitenberging : niet verwarmd

*Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u een keuze maken voor een 200 liter voorraadvat.*

*Een eventuele subsidie op energiemaatregelen is reeds verwerkt in de VON-prijs van uw appartement.*

## **VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES**

De appartementen worden voorzien van mechanische balansventilatie. De aan- en afvoer van de lucht in de appartementen vindt mechanisch plaats. Er wordt evenveel lucht ingeblazen als er wordt afgezogen. Uw appartement heeft geen ventilatieroosters, wel kunnen diverse ramen open.

De ventilatie box/unit met warmteterugwinning (WTW) wordt geplaatst in de techniekruimte.

De aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van ventilatielucht vindt plaats op dakniveau. Bij de warmteterugwinning worden de luchtstromen niet met elkaar vermengd. De vervuilde lucht gaat rechtstreeks naar buiten maar de warmte blijft binnen doordat de "warme" afvoerlucht de schone "koude" buitenlucht verwarmt.

De aan- en afvoer van de ventilatielucht in het appartement gebeurt door inblaas- en afvoerroosters in verschillende ruimtes. In de verblijfsruimtes worden inblaasroosters gemonteerd en in de keuken, badkamer en de techniekruimte worden afvoerroosters geplaatst. De bediening van de balansventilatie wordt in de woonkamer aangebracht. Deze kan niet verplaatst worden. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in plaatstalen of kunststof buizen, opgenomen in de betonvloer, met uitzondering van de techniekruimte, waar de kanalen in het zicht lopen. De op tekening aangegeven aantallen, afmeting en posities voor de afzuig- en inblaasopeningen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van de door de installateur te maken berekeningen.

## **ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES**

### **Algemene ruimtes**

Ten behoeve van de algemene voedingen wordt er op de begane grond een CVZ-kast (centrale voorzieningen) opgesteld, positie volgens tekening. Op deze hoofd- verdeelinrichting worden de installaties van algemene ruimtes aangesloten.

In de algemene verkeersruimten worden diverse wandcontactdozen opgenomen t.b.v. schoonmaak doeleinden. Alle binnenverlichting in de algemene ruimtes wordt uitgevoerd met energiezuinige lichtbronnen.

## Appartementen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koop-/ aanneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

U heeft een gasvrij appartement gekocht. Het appartement is in de basis voorzien van een bodem warmtepomp in combinatie met vloerverwarming en PV-panelen. Door het gebruik van de duurzame installaties in uw appartement wordt er meer stroom gevraagd en zijn er meer aparte elektra groepen benodigd in uw meterkast. Om de apparaten in uw appartement naar behoren te kunnen laten functioneren, wordt uw meterkast uitgevoerd met diverse aparte groepen. Bij oplevering vindt u in de meterkast de groepenkaart met daarop aangegeven welke groep waarvoor dient. Uitgaande van uw huidige basisaansluiting zal deze veranderen van (vermoedelijke) 3x25A of wellicht zelfs 1x40A naar een huisaansluiting van hoogstwaarschijnlijk 3x25A/3x35A. Wij willen u er op voorhand op wijzen dat daardoor de kosten van het vast recht (capaciteitstarief) hoger zullen liggen dan dat u gewend bent (u kunt de huidige tarieven terugvinden bij uw energieleverancier). De elektriciteit die bijvoorbeeld vanuit de PV-panelen (meerwerk) opgewekt wordt kan in het voordeel op het eindverbruik werken.

Mocht u uw appartement willen voorzien van extra aparte groepen (meerwerk) in de meterkast voor bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten als vaatwasser, quooker, combimagnetron, oven en droger, zal uw meterkast hierop met deze hoofdaansluiting al grotendeels voorbereid zijn. Het kan echter voorkomen dat ook 3x25A/3x35A in deze niet toereikend is en de aansluiting verzaamd zal moeten worden naar 3x50A. U kunt uw eventuele aanvullende wensen in deze doorgeven aan uw kopersbegeleider middels de meerwerkopties dan wel keukenpakketten. Mocht de meterkast aanvullend verzaamd moeten worden dan zullen de kosten hiervan worden opgenomen in uw totale meer- en minderwerkoverzicht.

Vanuit de meterruimte in het appartement wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zgn. centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging en techniekruimte.

Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit en is op tekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door technische uitvoerbaarheid niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) worden deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst.

De dubbele wandcontactdozen worden verticaal en in 1 doos uitgevoerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof van het type inbouw (opbouw t.p.v. meterkast) in de kleur RAL 9010 en geplaatst op de volgende hoogtes:

|                                                                            |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| wandcontactdozen en loze leidingen in verblijfsruimte                      | : ca. 300 mm  |
| wandcontactdoos t.b.v. koelkast                                            | : ca. 50 mm   |
| loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser                                      | : ca. 700 mm  |
| schakelaars en/of schakelaar met wandcontactdoos, wandcontactdoos badkamer | : ca. 1050 mm |
| wandcontactdozen nabij keukenblok                                          | : ca. 1250 mm |
| schakelaars t.p.v. badkamer                                                | : ca. 1350 mm |
| thermostaat / mechanische ventilatie bediening                             | : ca. 1500 mm |
| wandlichtpunt badkamer                                                     | : ca. 1800 mm |

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator badkamer | : ca 300 mm   |
| beldrukker                                           | : ca 1500 mm  |
| buitenwandlichtpunt                                  | : ca. 2100 mm |
| wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap                     | : ca. 2200 mm |

De opgegeven hoogtes zijn circa en gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer t.o.v. het hart van de inbouwdoos van het betreffende onderdeel.

De appartementen krijgen een aansluitpunt t.b.v. een buitenlichtpunt ter plaatse van de balkondeur. Ook wordt er een lichtpunt aangebracht ter plaatse van de buitenberging, welke tevens wordt voorzien van een armatuur met schemerschakelaar. Deze aansluiting wordt uitgevoerd als constante spanning en niet voorzien van een aparte schakelaar.

De berging wordt voorzien van een wandcontactdoos, schakelaar en lichtpunt binnen aangesloten op de algemene installatie.

### **Rookmelders**

Ter plaatse van de verkeersruimten (entree) worden rookmelders aangebracht. Deze zijn aangesloten op het elektrische net.

### **Belinstallatie**

De appartementen worden voorzien van een bellentableau bij de hoofdentree met een intercomtoestel ter plaatse van de hal in uw appartement. De appartementen worden tevens voorzien van een belinstallatie met beldrukker ter plaatse van de voordeur van het appartement.

### **Loze leidingen**

De appartementen worden voorzien van twee onbedrade (loze) leidingen met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld televisie en een onbedrade leiding voor bijvoorbeeld telefoon/netwerk in de woonkamer. Tevens zal er in slaapkamer 1 een onbedrade leiding worden aangebracht. De loze leidingen komen uit in de meterkast en worden voorzien van een controledraad (geen trekdraad) en een wit afdekplaatje. De aansluitkosten voor televisie, internet en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen.

### **Fotovoltaïsche panelen (PV-panelen)**

Op het dak van het appartementencomplex worden Fotovoltaïsche panelen aangebracht, zoals aangegeven op verkooptekening. Middels PV-panelen wordt zonne-energie omgezet in elektriciteit. Aantallen conform onderstaand overzicht:

|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| BNR 385, 390, 397 en 402                                                 | 4 PV-panelen |
| BNR 386, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 398, 399, 400, 401 | 3 PV-panelen |

Het exacte type, de positie en de opbrengst worden in een later stadium aan u bekend gemaakt. De installatie van de PV-panelen wordt uitgevoerd conform de hiervoor gestelde installatievoorschriften, in dit geval geen uitvoering conform Scope12 (een certificatieregeling voor zonnestroominstallaties) maar conform Bouwbesluit.

In de techniekruimte zal de omvormer ten behoeve van de PV-panelen worden gemonteerd. De omvormer wordt op een aparte groep in de meterkast aangesloten. De exacte positie van de

omvormer is nader te bepalen. De PV panelen die bij uw appartement horen zijn aangesloten op uw appartement.

#### **0% BTW PV-panelen vanaf 1 januari 2023 niet geïntegreerde PV-panelen**

De in de (koop-/) aannemingsovereenkomst begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21 % conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Vanaf 1 januari 2023 geldt er vanwege het BTW-nultarief op niet- geïntegreerde PV-panelen op die algemene regel een uitzondering voor het leveren en aanbrengen van niet-geïntegreerde PV-panelen. In het bepalen van uw VON prijs is hier al rekening mee gehouden.

De appartementen 385 t/m 402 met uitzondering van bouwnummer 390 en 402 hebben niet geïntegreerde zonnepanelen en worden voorzien van het aantal PV-panelen zoals genoemd in het overzicht.

Voor de indak PV panelen van bouwnummer 390 en 402 op het hellende dak blijft wel de BTW-regeling van kracht.

### **COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES**

#### **Intercominstallatie**

De appartementen worden voorzien van een videofoon installatie, gecombineerd met de intercom. Bij de entree van het woongebouw wordt een bellentableau/intercom bedieningspaneel met camera geplaatst, waarmee contact kan worden gelegd met de bewoners in de appartementen. In de appartementen wordt er in de gang een videofoon aangesloten, waarmee de entree deur van het woongebouw kan worden ontgrendeld.

#### **Belinstallatie**

Ter plaatse van de entree deur van de appartementen wordt een bel drukker aangebracht, welke een ander belsignaal heeft dan de intercom / videofoon.

### **SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN**

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij het appartementencomplex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Alvorens de appartementen worden opgeleverd zal het gebouw, de gevels en de algemene ruimtes en centrale voorzieningen etc. aan de Vereniging van Eigenaren worden opgeleverd.

### **KWALITEITSWAARBORG**

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen doen nooit afbreuk aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.



Op het moment van het vaststellen van deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen zijn het leidingverloop, de exacte plaats van de installaties (bijvoorbeeld: de opstelplaats van de warmtepomp, ventilatie unit, omvormer, vloerverwarmingsverdelers de elektrische radiatoren etc.) maar ook de exacte locaties van lichtpunten en het kruipluik nog niet bekend. Op de tekening is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Pas later, in de voorbereiding, worden de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

De maatvoering op de tekeningen is ter indicatie en niet geschikt voor opdrachten door kopers aan derden. De maatvoering kan om technische redenen aangepast worden. Tijdens een speciale inmeetmiddag, welke tijdens de bouw georganiseerd wordt, kunt u de exacte maten inmeten.

Aan de artist-impressions op o.a. de voorzijde van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening, waarop de appartementen met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dient u rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN

- |                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| • gevels                 | : $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ |
| • begane grondvloer      | : $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ |
| • dakconstructie hellend | : $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ |
| • dakconstructie plat    | : $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ |

## KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

| ONDERDEEL                                   | MATERIAAL               | KLEUR                           |
|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Metselwerk, wildverband                     | Vogelensangh / baksteen | Zacht-rood, gemêleerd           |
| Rollagen boven gevelopeningen               | Vogelensangh / baksteen | Zacht-rood, gemêleerd           |
| Metselwerk, accentsteen                     | Vogelensangh / baksteen | Donkerbruin                     |
| Metselwerk, kroonlijst                      | Vogelensangh / baksteen | Midden donkerbruin<br>gesinterd |
| Voegwerk kroonlijst, blokverband of staand. | Doorstrijkmortel        | Donkergrijs                     |
| Voegwerk                                    | Doorstrijkmortel        | Wit                             |
| Plint                                       | Cementstuc              | Licht grijs                     |
| Dakpannen                                   | Dubbele Pan HP 20       | Gevlamd rustiek                 |
| Kozijnen                                    | Hout                    | Zuiverwit                       |
| Kozijnen hoofdentree                        | Hout                    | Steengrijs                      |
| Luifel hoofdentree / galerij ontsluiting    | Aluminium               | Steengrijs                      |
| Draaiende delen                             | Hout                    | Kwartsgrijs                     |
| Voordeur                                    | Hout                    | Kwartsgrijs                     |
| Voordeur verlichting                        | Nostalux Soho o.g.      | Kwartsgrijs                     |
| Huisnummerbord                              | Aluminium               | Wit / zwart                     |
| Postkasten                                  | Metaal gepoedercoat     | Steengrijs                      |
| Bel- en postpaneel                          | Trespa                  | Steengrijs                      |
| Ventilatioorosters trappenhuis              | Aluminium               | Steengrijs / Kwartsgrijs        |
| Daktrim dakrand                             | Aluminium               | Steengrijs                      |
| HWA's                                       | Aluminium               | Ombergrijs                      |
| Mastgoten                                   | Aluminium               | Ombergrijs                      |
| Nood overstorten                            | Aluminium               | Signaalbruin                    |
| Dakkapellen boeiboord                       | Rockpanel o.g.          | Steengrijs                      |
| Dakkapellen daktrim                         | Aluminium               | Steengrijs                      |
| Dakkapellen zijwangen                       | Rockpanel o.g.          | Steengrijs                      |
| Verticale opstand achterdakvlak             | Rockpanel o.g.          | Notenbruin                      |

|                                   |                                        |                |
|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| Afdekplaat schoorstenen           | Prefab beton                           | Naturel, grijs |
| Afdekplaat penanten               | Prefab beton                           | Betongrijs     |
| Balkonplaat                       | Prefab beton                           | Betongrijs     |
| Galerijplaat                      | Prefab beton                           | Betongrijs     |
| Hekwerk balkon / galerij          | Metaal                                 | Steengrijs     |
| Privacy schermen                  | Metaal                                 | Steengrijs     |
| Vulling privacy scherm            | Gelaagd glas met mat melkwitte folie   |                |
| Noodtrappen                       | Metaal                                 | Steengrijs     |
| Raamdorpelstenen                  | Terca keramische raamdorpels           | Lichtbruin     |
| Lateien                           | Staal in kleur gemoffeld               | Signaalbruin   |
| Zonnepanelen plat dak             |                                        | Zwart          |
| Zonnepanelen hellend dak          |                                        | Rood           |
| Vrijstaande bergingen             | Hout linnwood naturel / Waxedwood o.g. |                |
| Hemelwaterafvoer bij berging hout | PVC                                    | Grijs          |
| Buitenkozijn berging              | Hout                                   | Kwartsgrijs    |
| Bergingsdeur                      | Hout                                   | Kwartsgrijs    |
| Daktrim berging                   |                                        |                |



Vogelensangh, 366.R  
Triangel mix 20-3-2020



Vogelensangh,  
Kroonlijst 2.89R



Dubbele Pan HP 20  
Gevlamd rustiek, 36166



Nostalux,  
Buitenlamp Soho o.g.



Voorbeeld postvakken

| ONDERDEEL                         | MATERIAAL                                       | KLEUR                          |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Interieur algemene ruimtes</b> |                                                 |                                |
| Wandafwerking                     | Sputpleisterwerk                                | Zuiverwit                      |
| Droogloopmat                      | Storax combimat o.g.                            | Avant 1989 grijs<br>gespikkeld |
| Vloertegel hal BGG                | Marazzi Technica o.g.<br>(sistemB), 600 x 600mm | Base Grigio Medio Bocc         |
| Vloerbedekking verdiepingen       | Vloerbedekking tegels<br>Modu Lyss o.g.         | Grijs/ zwart authentiek        |
| Plafondafwerking entreehal        | Systeemplafond inlegtegel                       | Wit                            |
| Plafondafwerking verdiepingen     | Systeemplafond inlegtegel                       | Wit                            |

*Deze brochure / kleur- en materiaalstaat is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.*

## WERKZAAMHEDEN NA DE OPLEVERING

### Werkzaamheden na oplevering

Bij de werkzaamheden aan uw appartement, na de oplevering, dient u zich adequaat door een deskundige te laten informeren en/of te laten uitvoeren inzake:

- de juiste toepassingen en eigenschappen van materialen
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

Tevens attenderen wij u erop dat aangebrachte wijzingen in het opgeleverde appartement tot gevolg kunnen hebben dat de garantie op het desbetreffende onderdeel kan komen te vervallen.

### Vloerbedekking

Het is niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren omdat er in de dekvloer diverse leidingen lopen. Tapijt en vloerbedekking daarom los leggen of lijmen.

Voordat u de definitieve vloerafwerking aanbrengt, moet het vochtgehalte van de dekvloer gecontroleerd zijn door uw leverancier. Een te hoog vochtgehalte geeft zeker problemen (blazen in vloerafwerking, loslaten van de lijm enz.). Een vloerafwerking altijd ca. 5 mm van alle wanden vrijhouden.

Let er op bij de keuze van een vloerafwerking dat deze geschikt is voor vloerverwarming/ -koeling.

De bouwkundige vloeren van uw appartement worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen, zowel de begane grond, verdieping als zoldervloer. In de bouwkundige afwerkvloer kan een geringe scheurvorming te zien zijn op posities waar een aansluiting is van de geprefabriceerde vloerelementen onderling. Bij een aan de vloer gehechte vloerbedekking (bijvoorbeeld pvc of gietvloeren) zal deze scheurvorming zich kunnen tonen. **Kiest u toch voor een gehechte vloerbedekking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor mogelijke scheurvorming in de vloerafwerking.**

### Plafondafwerking

Zoals hierboven vermeld zijn de bouwkundige vloeren van uw appartement worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen. Deze vloerelementen zijn voorzien van zogenaamde v-naden. Deze zijn aangebracht om de geringe scheuringvorming op te vangen. Het vlak maken van het plafond wordt daarom afgeraden. De geringe scheurvorming zal zich mogelijk vertonen in de vlakke plafondafwerking. **Kiest u toch voor een vlakke plafondafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor mogelijke scheurvorming in de plafondafwerking.**

### Wandafwerking

Uw appartement is vanuit de bouw niet voorzien van behang, de wanden zijn 'behangklaar'. Afhankelijk van het door u gekozen behang of wandafwerking en hoe kritisch u zelf bent, is het gewenst de wanden nog eens na te lopen en waar nodig plaatselijk uit te vlakken.

Naden en krimp-scheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in het appartement en ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen. Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/bewegen (de toelaatbare doorbuiging) van de vloer door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (wanden) en de belasting door woongebruik. De hierop geplaatste scheidingswand

'buigt/zakt' mee. Afhankelijk van de vloeroverspanning, de plaats en lengte van de wand zullen zich naden/scheuren aftekenen bij de aansluiting met andere wanden en het plafond. Bij toepassing van binnen kozijnen zonder bovenlichten (optioneel) dient u rekening te houden met een geringe scheurvorming in het wandgedeelte boven het binnendeurkozijn.

Aangezien er in het appartement nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog “werkt” is de kans groot dat volledig afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleisters en gesausde wanden op korte termijn zullen gaan scheuren, daarom raden wij u aan de wanden te behangen.

**Kiest u toch voor een harde wandafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor enige scheurvorming.**

#### **Afzuigkap**

De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte-afzuiging voor de woonkamer/keuken. Hier kan geen afzuigkap op aangesloten worden. Deze bevinden zich dan ook niet recht boven de opstelplaats van het kooktoestel. Het toepassen van een afzuigkap met motor zal de mechanische ventilatie installatie ontregelen. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw appartement.

#### **Zonwering**

Indien u zonwering op de gevel wenst aan te brengen of te laten aanbrengen dient u door een deskundige te laten beoordelen of de gevel waarop de zonwering zou worden aangebracht sterk genoeg en geschikt is voor de gekozen zonwering. Houdt u er tevens rekening mee, in het geval van een appartement, dat er eerst toestemming van de VvE dient te zijn en er tevens aanvullende eisen kunnen zijn ten aanzien van uitvoering en kleur.

## BOUWKUNDIG WOORDENBOEK

### Afschot

Schuin verloop van vloeren, daken, leidingen, goten e.d. om water snel af te kunnen voeren.

### Armatuur

Een armatuur is een draagconstructie voor één of meerdere lichtbronnen. Een armatuur bevat een fitting met een lichtbron. Armaturen kunnen aan de muur of aan het plafond bevestigd worden.

### Balansventilatie

Balansventilatie voert vervuilde en vochtige lucht in huis af. Dat gebeurt via de afzuigroosters in onder andere de badkamer, woonkamer, toilet en keuken. De frisse lucht van buiten komt binnen via toevoerroosters in diverse verblijfsruimtes.

### Bitumineuze dakbedekking

Ook wel dakleer genoemd wat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

### Behangklaar

Voor het behangen (renovlies o.i.d.) of aanbrengen van een andere wandafwerking dient u er rekening mee te houden dat er voorbereidingen moeten worden getroffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden (beton en gipsblokken). Kleine oneffenheden en gaatjes worden tot een minimum beperkt, binnen de marge van de gestelde en voorgeschreven eisen ten aanzien van het afwerkingsniveau.

### Berging/ garage

Garages zijn geschikt voor het stallen van motorvoertuigen. Bergingen zijn niet geschikt voor het stallen van motorvoertuigen. Dit heeft te maken met o.a. de eisen aan ventilatievoorzieningen in het bouwbesluit.

### Bodemafsluiting

Een laag zand van ongeveer 100 mm dik, die als afwerking op de bouwgrond in de kruipruimte wordt aangebracht.

### Boeidelen

De opstaande afwerking van een dakrand of dakgoot.

### Bovenlicht binnendeurkozijn

Glasvlak of paneel boven een deur- of raamkozijn.

### Breedplaatvloer

Een breedplaatvloer bestaat uit prefab betonnen bekistingsplaatvloer, met daarop een laag met daarin diverse installaties en wapening, afgewerkt met in het werk gestorte beton. De vorm en afmeting van de breedplaatvloeren worden per appartement bepaald, tussen de elementen blijft een v-naad zichtbaar.

### Dakdoorvoer

Waterdichte passende plaat met pijp in de dakbedekking voor de ventilatiekanalen en rioolontluchting.



**Dekvloer**

Een afwerklaag op de constructievloer (met daarin installatieleidingen) van circa 50 mm, waarop na oplevering de vloerafwerking (vloerbedekking, parket, marmoleum, etc.) wordt aangebracht.

**Dilatatievoeg**

Een uitzet- of dilatatievoeg is een voeg tussen twee constructiedelen die de uitzetting en krimp van beide delen, ook wel werking genoemd, opvangt. Zo wordt voorkomen dat er bij zettingen of grote temperatuurwisseling scheuren ontstaan. De afstand die tussen twee dilatatievoegen moet worden aangehouden is afhankelijk van de oriëntatie van het bouwdeel en de toegepaste materialen.

**Douchegoot wtw**

Een warmtewisselaar, waarmee het koude douchewater wordt (voor)verwarmd door het gebruik te maken van het warme douche afvalwater. Hierdoor bespaart u energie op het verwarmen van het douchewater.

**Dorpel**

Bij kozijnen en raamwerken worden de boven- en onderkant van de omranding dorpel genoemd. De bovenste heet bovendorpel en de onderste de onderdorpel of gewoon dorpel.

Een tussendorpel wordt ook wel een kalf genoemd.

**Draaikiep ramen**

De bewegende delen in de raamkozijnen die naar binnen draaien of kiepen (in een ventilatiestand kantelen). Zichtbaar op de verkooptekeningen (gevel) door een gestippelde lijn in het raam.

**Drainageleidingen**

Drainageleidingen zijn leidingen die het water afvoeren uit de bodem over en door de grond, met als gevolg het verlagen van het grondwaterpeil. Hierbij kan het water worden afgevoerd via drains, kleine sloten of greppels. Via deze waterafvoermiddelen stroomt het water naar grotere watergangen, die de functie van afwatering hebben. De ontwatering kan alleen goed werken als de afwatering ook goed is.

**Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)**

Theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming (isolatie en ventilatie), koeling, bevochtiging, ventilatoren, pompen, warm tapwater, verlichting bij een bepaald gebruikersgedrag. Deze EPC-waarde is een dimensie loos getal en is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp.

**EPDM dakbedekking**

EPDM is een synthetisch rubber, dat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken en goten.

**Frans balkon**

Naar binnendraaiende deuren op bijvoorbeeld de eerste verdieping, waardoor een semi buitenruimte ontstaat. Voor het kozijn wordt aan de buitenzijde een hekwerk geplaatst.

**Fotovoltaïsche panelen**

Een zonnepaneel of fotovoltaïsch paneel, kortweg PV-paneel, is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De door de PV-panelen opgewekte stroom wordt middels een omvormer aan de meterkast doorgegeven.

Deze zonnepanelen kunnen OP het dak worden gemonteerd, dus boven de dakbedekking of dakpannen, deze PV-panelen worden niet-geïntegreerde PV-panelen genoemd. Of INDAK worden gemonteerd, dat zijn de PV-panelen die onderdeel zijn van de dakbedekking c.q. dakpannen. Deze PV-panelen worden geïntegreerde PV-panelen genoemd

### **Hang- en sluitwerk en beslag**

Scharnieren, deurkrukken, raamsluitingen en andere draaimiddelen voor ramen en/of deuren.

### **Hedera**

Groenblijvende plant met kruipende of klimmende eigenschappen uit de klimopfamilie.

### **Hemelwaterafvoer**

Veel gebruikte term voor regenpijp.

### **Kanaalplaatvloer**

Een kanaalplaatvloer bestaat uit vlakke, rechthoekige elementen die gemaakt zijn van voorgespannen prefab beton. In deze platen zijn holle kanalen aangebracht. Deze kanalen maken de platen lichter zonder dat ze veel van hun sterkte verliezen. Omdat kanaalplaatvloeren relatief licht zijn, worden deze veel toegepast in de woningbouw en utiliteitsbouw. Ze zijn ideaal als verdiepingsvloer of als dak. Ook kunnen ze als begane grondvloer gebruikt worden, mits ze aan de onderzijde voorzien zijn van isolatiemateriaal.

### **Krijtstreepmethode**

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de Bouwbesluiten voldaan kan worden. Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht.

### **Kopgevel**

De zijgevel van een appartement of appartementsblok.

### **Kopgeveloverstek**

Ter plaatse van de zijgevel steekt het dak door over het metselwerk.

### **Kunststof dakbedekking**

Kunststof dakbedekking wat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

### **Latei**

Een latei of draagbalk is een draagconstructie die als functie heeft om belastingen boven wanddoorbrekingen over te brengen op de gedeelten van de wand naast deze wanddoorbrekingen. Wanddoorbrekingen zijn bijvoorbeeld een raam of deur.

### **Lepe hoek**

Afgeschuind gedeelte in de buitenhoek van de trap, waardoor verticale leidingen kunnen lopen.

### **Maaiveld**

De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het appartement. Het maaiveld (afgekort MV) is een aanduiding voor de hoogte van het grondoppervlak. De maaiveldhoogte wordt vaak opgegeven ten opzichte van een nationaal nul-niveau. In Nederland is dat het NAP. De aanduiding wordt in de bouwwereld vaak als referentiepunt gebruikt voor het aanduiden van de hoogte van vloeren e.d. in de appartementen. De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer heet dan peil (afgekort P).

**Nutsbedrijven**

Verzamelnaam voor de bedrijven die water, stroom, telefoon, data ed. leveren in Nederland.

**Ontstoppingsstuk**

Een afsluitbaar deel van de riolering dat dient om eventuele verstoppingen te kunnen verhelpen.

**Open stootvoeg**

Een open stootvoeg is een verticale open ruimte tussen twee metselstenen in metselwerk, gemaakt door een voeg tussen de bakstenen open te laten. Open stootvoegen worden gebruikt om de achterliggende spouw te ventileren of om water eruit af te voeren.

**Poedercoaten**

Poedercoaten is een elektrostatisch verfproces waarbij met perslucht, negatief geladen poeder op een positief geladen werkstuk verstoven wordt. Hierdoor blijft het poeder tijdelijk plakken, waarna het in een oven gesmolten of uitgemoffeld wordt.

**Raamdorpels**

Raamdorpels worden, iets schuin, onder de buitenkozijnen aangebracht als lekdorpel, zodat voorkomen wordt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt.

**Rabatdelen**

Een rabat is een plank die aan de ene kant is voorzien van een groef en aan de andere kant van een geschulpte rand. Hierdoor kunnen de rabatdelen in elkaar geschoven worden. Ze worden gebruikt ter afdichting van wanden. De vorm van de schulprand voorkomt dat (regen)water tussen de planken kan blijven "hangen". De naden tussen de planken blijven daardoor droger, waardoor minder snel rot optreedt.

**Rc-waarde**

Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas o.i.d.). De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaal laag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken.

**Ribcassette vloer**

Ook wel een ribbenvloer of een cassettevloerplaat genoemd. Het is een systeemvloer die is opgebouwd als een prefab betonnen vloer met dikkere zijribben en een isolerende onderzijde

**Schemerschakeling**

Dit is een lichtgevoelige sensor in een lamp. Als het duister wordt, laat hij de lamp automatisch aanspringen. Hij schakelt de lamp weer uit bij voldoende daglicht. Deze aansluiting wordt uitgevoerd als constante spanning en wordt niet voorzien van een aparte schakelaar.

**Sonderingen**

Het bepalen van het draagvermogen van de grond door een staaf met kegelvormige punt met een tophoek van 60°, de sondeerconus, in de grond te drukken en daarbij de mechanische weerstand van de grond te meten.

**Spuwer**

Een uitmonding van een goot of een vergaarbak. De spuwer zorgt ervoor dat het hemelwater niet (direct) langs de gevel loopt.

**Stankafsluiter**

Een met water gevuld gebogen stuk buis die verhindert dat de stank van het riool te ruiken is.

**Thermisch verzinken**

Thermisch verzinken is een materiaalkundig proces wat ertoe moet leiden dat staal beschermd wordt tegen corrosie. Het verzinken zorgt voor een beschermende laag die het metaal tegen corrosie beschermt.

**Verdiepte voeg**

Een verdiepte voeg is een voeg in metselwerk die verdiept ligt ten opzichte van de voorkant van de stenen, waardoor de stenen op de voorgrond komen te liggen.

**Waterslag / raamdorpel**

Een waterslag of raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels of waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft eraf te lopen. Vuil dat met het water mee komt loopt hierdoor ook niet direct langs de gevel.