



**SONNENWIJZER**  
*IJsselmuiden*

Technische omschrijving 29 februari 2024  
27 appartementen Sonnenwijzer te IJsselmuiden

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>3</b>
	Inleiding	3
	Bouwbesluit en overige regelgeving	3
	Daglichttoetreding en krijtstreepmethode	4
	Aansluitingen	4
	BENG	4
<b>2</b>	<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING</b>	<b>5</b>
	Peil	5
	Grondwerk	5
	Rioleringswerken en afvalinzameling	5
	Erfgrens, bestrating en beplantingen	5
	Funderingen	5
	Vloeren	5
	Gevelbekleding	5
	Metselwerk en wanden	5
	Metalen draagconstructies	6
	Daken, dakbedekking en balkons	6
	Kozijnen, ramen en deuren	7
	Hang- en sluitwerk	7
	Trappen en hekwerken	7
	Stukadoors- en behangwerk	8
	Schilderwerk	8
	Tegelwerk	8
	Kunststeen	9
	Dekvloeren	9
	Keukenopstelling	9
	Binnenriolering	10
	Waterinstallatie	10
	Sanitair	11
	Ventilatie	11
	Elektrische installatie	12
	Verwarmingsinstallatie	13
	Koelinstallatie	13
	Liften	14
	Daklichtkoepels	14
	Bellentableau, brievenbus en huisnummer	14
	Kleur- en materiaalstaat	15

# 1 ALGEMEEN

## *Inleiding*

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige appartement. In deze Technische Omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt, wat u in de diverse ruimten mag verwachten en welke documenten hieraan ten grondslag liggen. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

De Technische Omschrijving en verkoopcontracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven, constructeur, adviseurs en/of SWK waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement;
- Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken die genoemd staan in uw (koop)-aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

## *Bouwbesluit en overige regelgeving*

Het ontworpen appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit welke op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is.

In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer of hal maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

### Ruimtebenaming tekeningen

Woonkamer - Slaapkamer-Keuken  
Hal - Entree - Gang  
Toilet  
Meterkast (MK)  
Badkamer  
Berging - Kast

### Ruimtebenaming Bouwbesluit

= verblijfsruimte  
= verkeersruimte  
= toiletruimte  
= meterruimte  
= badruimte  
= overige ruimte

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Bouwbesluit geldende NEN-normen;
- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- Voorschriften diverse nutsbedrijven;
- Voorschriften brandweer.

### ***Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode***

Het kan zijn dat in uw appartement door ontwerp of indeling op sommige plaatsen de daglichttoetreding niet voldoende is. Hiervoor mag binnen de geldende regelgeving de zogenaamde "krijtstreep"-methode worden toegepast.

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamers) fictief kleiner wordt gemaakt zodat er aan de Bouwbesluiteisen voldaan kan worden. Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. Indien van toepassing is dit in uw verkoopcontracttekening aangegeven. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimte minder daglicht aanwezig zijn.

### ***Aansluitingen***

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, electriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen. De verbruikskosten voor eventueel energiegebruik tot het moment van oplevering van uw appartement zijn voor rekening van de aannemer. Bij de oplevering van uw appartement worden de meterstanden opgenomen, zodat u deze kunt opgeven bij de aanmelding van uw energieleverancier.

De individuele water- en electriciteitsmeters worden voor oplevering van uw appartement door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw appartement verzekerd bent van levering van elektra.

Hiervoor heeft u een ean-code (aansluiting identificatie code) nodig. Deze code is ook via [www.eancodeboek.nl](http://www.eancodeboek.nl) te verkrijgen.

De levering van drinkwater wordt tot het moment van de oplevering van uw appartement geregeld. Vanaf dat moment dient u zelf de levering aan te vragen bij het waterleidingbedrijf. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich hier wel tijdig aan te melden.

Het appartement wordt opgeleverd met tenminste één aansluiting in de meterkast voor telefonie, internet en/of televisie (glasvezel).

Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Uw appartement is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie.

U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw appartement kan realiseren.

De kosten voor de aansluiting (glasvezel) zitten in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen, de kosten voor een separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen.

### ***BENG***

De isolatie en installatie van het appartement is dusdanig dat de vigerende BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) worden gehaald. Voor uw appartement wordt de warmte opgewekt door middel van de bodemwarmtepomp. Bij oplevering ontvangt u het definitieve energielabel van uw appartement.

## 2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### ***Peil***

Het Peil - P - is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entreerimte van het appartementengebouw. Vanuit dit Peil worden de hoogtematen gemeten, de hoogte is in overleg met de gemeente bepaald.

### ***Grondwerk***

Voor de funderingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met uit de ontgravingen verkregen grond. Daar waar beplanting wordt aangebracht volgens situatietekening wordt tuinaarde aangebracht.

### ***Rioleringswerken en afvalinzameling***

De riolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd. De afvoerleidingen voor vuilwater en hemelwater zijn voorzien van het KOMO-keurmerk. Hemelwater van het dak wordt afgevoerd op het hemelwaterriool van de gemeente. Hemelwater van de balkons en afvoeren van de riolering in de woning wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. Vanaf de platte daken zullen de nodige noodoverstorten worden aangebracht. De positie en de afmeting van de noodoverstorten worden door de constructeur bepaald. In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting en de keuken zone. De standleidingen worden bovendaks ontlucht.

Nabij het appartementengebouw wordt door de gemeente een ondergrondse afvalcontainer geplaatst volgens situatietekening.

### ***Erfgrens, bestrating en beplantingen***

De openbare bestratingen rondom het project wordt ingericht volgens een gemeentelijk beeld- en kwaliteitsplan.

De (terrein)inrichting en bestrating van het mandelig terrein is weergegeven op de situatietekening. De plantenbak op de derde verdieping type C wordt opgevuld met Hydro korrels en grond, er wordt geen beplanting aangebracht.

### ***Funderingen***

Het appartementencomplex is voorzien van een betonnen fundering op in het werk aangebrachte boorpalen en funderingsbalken volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

### ***Vloeren***

De begane grondvloer van het appartementencomplex bestaat uit geïsoleerde betonvloeren. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd in een ongeïsoleerde systeemvloer welke in het werk wordt afgestort. De diktes van de vloeren worden door de constructeur bepaald.

### ***Gevelbekleding***

Er wordt houten gevelbekleding volgens de geveltekeningen aangebracht. De aluminium lamellen, ter plaatse van de bovenste bouwlaag, zijn niet beweegbaar. De belettering boven de entree wordt in een later stadium door de architect bepaald.

### ***Metselwerk***

#### *Gevelmetselwerk*

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd in baksteen. Keuze kleuren steen conform ontwerp architect.

Het gevelmetselwerk wordt met een geïsoleerde spouw uitgevoerd.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. De banden om de balkons worden voorzien van steenstrips gelijkend aan de gevelsteen.

De monsterstenen geven een indicatie van het uiteindelijke resultaat. Gemeld dient te worden dat het eindresultaat kan afwijken van wat is weergegeven doordat er kleurverschillen kunnen optreden in de verschillende productiestadia van de bakstenen. Aan de monsterstenen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

### ***Bouwmuren/eindwanden***

De appartement scheidende wanden en dragende eindwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, de dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur en volgens de geldende geluidsvoorschriften.

### ***Binnenwanden***

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton, de dragende wanden in kalkzandsteen, volgens verkoopcontracttekening. De dragende binnenwanden in de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen tot plafondhoogte. De niet dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken met een open ruimte onder het plafond van maximaal 10 cm t.b.v. ventilatie.

Daar waar nodig worden voorzetwanden in de algemene ruimtes en appartementen begane grond aangebracht, deze zijn op de tekening aangegeven. De voorzetwanden worden uitgevoerd in een hard plaatmateriaal. In het appartement worden deze voorzetwanden behangklaar afgewerkt, in de algemene ruimtes worden de wanden volgens kleur- en materiaalstaat afgewerkt. In de berging van bouwnummer 1, 2, 3 en 4 worden deze niet nader afgewerkt.

### ***Metalen draagconstructies***

Voor het opvangen van het buitenmetselwerk boven de gevelopeningen worden stalen lateien of geveldragers toegepast. Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen. Op verschillende balkons worden er stalen kolommen ten behoeve van de draagconstructie geplaatst.

Voor al het bovenstaande geldt dat het aantal, de positie en de afmetingen bepaald worden volgens opgave van de constructeur en zijn niet altijd op tekening weergegeven.

### ***Daken, dakbedekking en balkons***

De dakconstructie wordt uitgevoerd middels betonvloeren voorzien van isolatie en een nader door aannemer te bepalen bitumineuze dakbedekking met grind als ballastlaag.

Het prefab betonnen balkon wordt niet nader afgewerkt en is voorzien van antislip wafelmotief. Beton is een gestort product en de kleurstelling is mede afhankelijk van de omstandigheden tijdens de productie. Hierdoor kunnen kleurverschillen ontstaan. Ook waar het beton wordt bijgewerkt of bijvoorbeeld ter plaatse van het opvullen van de hijsogen of door invloed van reiniging, regen, o.d. kunnen er kleurverschillen ontstaan.

Voor de afwatering komt er een gootje in de betonplaat.

Op het terras op de derde verdieping wordt bij type C een kunststof plantenbak geplaatst volgens opgave architect.

Het terras van de buitenruimte op de begane grond en op de derde verdieping het balkon/terras van type C worden voorzien van tegels (conform kleur- en materiaalstaat).

## ***Kozijnen, ramen en deuren***

### *Buitenkozijnen, ramen en deuren*

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hout, voorzien van de nodige deuren en draairamen (zie hiervoor de geveltekeningen). De beglazing bestaat uit HR++ glas. De buitenkozijnen, deuren en ramen worden voorzien van de benodigde beglazingsprofielen en aftimmerlatjes. Aan de binnenzijde van de kozijnen wordt daar waar nodig houten aftimmering aangebracht (wit gegrond).

De dichte voordeuren naar de appartementen, de deuren van de algemene ruimtes, bergingen op de begane grond en werkkasten worden uitgevoerd in HPL (vezelplaat voorzien van top laag) en voorzien van een deurspion op standaard hoogte met houten stomp kozijn. De vormgeving is conform opgave van architect.

### *Binnendeurkozijnen en deuren*

De opdekbinnendeur en -kozijnen in het appartement worden uitgevoerd in stalen nastel kozijnen (kleur wit) en worden voorzien van honinggraatdeuren (kleur wit, fabrieksmatig afgelakt). De bovenlichten worden voorzien van blank glas (badkamer en toilet) of afgelakte dichte panelen (overige ruimtes). De deur van de meterkast wordt voorzien van rooster(s). Uitvoering van de deuren volgens kleur- en materiaalstaat.

### *Brandwerende kozijnen in de algemene verkeersruimte*

In de gang ter plaatse van de toegang tot het trappenhuis van het appartementencomplex worden binnen houten puien geplaatst voorzien van deuren met deurdrangers. Met deze puien wordt het complex opgedeeld in verschillende compartimenten. De puien worden zoveel mogelijk voorzien van glas, zodat het zicht tussen de verschillende delen intact blijft.

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

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een 3-puntssluiting. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren worden uitgevoerd in aluminium kleur. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Alle binnendeuren in het appartement worden voorzien van loopsloten, m.u.v. van de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een kastslot.

De deur van de berging op de begane grond wordt voorzien van een cilindersluiting, gelijksluitend aan de voordeur van het appartement.

Toegangsdeur ter plaatse van het entree bij het appartementencomplex wordt voorzien van een cilindersluiting, gelijksluitend met de voordeur van het appartement.

De deuren naar de algemene toegang tot het trappenhuis en de gang van de berging worden voorzien van loopsloten.

## ***Trappen en hekwerken***

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen geplaatst voorzien van wafelmotief, er wordt een metalen trapleuning gemonteerd.

De balkons worden voorzien van glazen hekwerken in klemprofiel. Langs de plantenbakken bij type C op de derde verdieping wordt een metalen hekwerk met leuning geplaatst.

Ter plaatse van de slaapkamers op de begane grond (bouwnummer 01, 02, 03) worden voorzetramen bij de te openen ramen toegepast, volgens geveltekening.

### **Stukadoors- en behangwerk**

Het betonplafond in het appartement wordt standaard voorzien van spuitwerk, m.u.v. het plafond in de meterkast. Tegen het plafond in de berging zone op de begane grond worden houtwolcementplaten aangebracht (kleur: naturel). In de centrale verkeersruimte op de verdiepingen worden de plafonds daar waar nodig voorzien van akoestisch spuitwerk. In de algemene verkeersruimte op de begane grond wordt een verlaagd akoestisch plafond aangebracht. Onder de balkons en buitenruimtes wordt beplating volgens kleur- en materiaalstaat aangebracht.

De steenachtige binnenwanden in het appartement worden behangklaar (\*), dus niet saus- en of muurverfklar, opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden. M.u.v. van de wanden in de werkkasten, meterkast en techniekruimte, deze worden niet nader afgewerkt. De wanden in de algemene verkeersruimten worden afgewerkt met glasweefsel behang en in kleur gesausd (kleur volgens kleur- en materiaalstaat).

De kalkzandsteen wanden in de gangen bij de bergingen worden behangklaar afgewerkt, m.u.v. de vellingblok wanden die hier worden geplaatst en de wanden in en berging bouwnummer 1, 2, 3 en 4. Deze worden niet nader afgewerkt.

Alvorens u de wanden gaat afwerken is het echter raadzaam goed advies in te winnen bij uw afbouwer over de voorbehandeling van de wanden m.b.t. de gewenste wandafwerking.

*(\*)Behangklaar (groep 2): Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort wandafwerking en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom en worden niet als meerwerk aangeboden.*

### **Schilderwerk**

Houten aftimmerwerk in de appartementen wordt wit gegrond.

De houten binnendeurkozijnen t.p.v. de algemene ruimtes worden dekkend geschilderd (kleur volgens kleur- en materiaalstaat).

De houten kozijnen van de buitengevel worden aan de buitenzijde dekkend geschilderd (kleur volgens kleur- en materiaalstaat). Aan de binnenzijde in het appartement worden deze kozijnen in de grondverf geleverd, kleur gelijk aan de buitenzijde.

### **Tegelwerk**

#### Wandafwerking

De wanden in de badkamer en toilet worden betegeld met een wandtegel 25x33 cm, kleur: wit glans. Deze worden voorzien van een zilvergrijze voeg. De tegels worden liggend verwerkt, niet strokend met de vloertegel. In het toilet wordt de wandtegel tot circa 1,5 m aangebracht (hierboven behangklare afwerking), in de badkamer wordt er betegeld tot aan het plafond.

#### Vloerafwerking

De vloeren in de badkamer en toilet worden betegeld met een vloertegel 30x30 cm, kleur: grijs. Deze worden voorzien van een grijze voeg. De tegels worden recht verwerkt, niet strokend met de wandtegel.

In de showroom kan een keuze worden gemaakt voor een andere kleur tegel binnen de basis keuzemogelijkheden. Of kan er een persoonlijke keuze worden gemaakt, waarbij de standaard onderdelen in de showroomofferte zullen worden verrekend.



De entree van het complex wordt voorzien van een schoonloopmat bij de entree deur, de gang in de centrale gang van de algemene verkeersruimte wordt afgewerkt met tegels (600x600 mm) en tegelplint (volgens kleur- en materiaalstaat). De vloer in de gang van de bergingen wordt niet afgewerkt.

### ***Kunststeen***

Daar waar nodig wordt een kunststeen vensterbank Bianco C toegepast.  
Er wordt een kunststeen dorpel geplaatst in de badkamer en toilet, kleur: zwart.

### ***Dekvloeren***

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer (7 cm). In de algemene ruimtes en in de badkamer van het appartement wordt er een dekvloer van 9 cm aangebracht. In de bergingen op de begane grond wordt een slijtlaag in de cementdekvloer toegepast.

Wij adviseren u om uw leverancier van uw vloerafwerking op de hoogte te brengen over de uitvoering van de dekvloer. Uw vloerleverancier kan u dan voorzien van het juiste advies omtrent de aan te brengen vloerafwerking.

In detaillering en uitvoering wordt rekening gehouden met circa 15 mm vloerafwerking welke na oplevering door de bewoner wordt aangebracht.

Bij de juiste keuze van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming is het van belang rekening te houden met de warmteweerstand (R- waarde) van het materiaal. Bij een hogere warmteweerstand van het materiaal werkt de vloerafwerking isolerend en werkt dit nadelig voor de warmteafgifte naar de ruimte.

### ***Keukenopstelling***

Voor de keukens is geen stelpost opgenomen. Er wordt door de ondernemer een projectleverancier/showroom aangesteld. U bent vrij om uw keuken bij deze projectleverancier of een andere partij te kopen. Plaatsing van de keukens is alleen toegestaan na de oplevering van het appartement.

De volgende aansluitingen ten behoeve van de keukens worden standaard afgedopt opgeleverd:

#### W-installatie keukens

- Rioleringsaansluitpunt gootsteen;
- Rioleringsaansluitpunt vaatwasser (door T-stuk gecombineerd met gootsteen);
- Warm- en koudwater t.b.v. een spoelbak;
- Koud water t.b.v. een vaatwasser.

#### E-aansluitpunten keukens

- Aansluiting voor elektrisch koken (2 fasen perilex) op aparte groep
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op een aparte groep.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. oven op een aparte groep.

### ***Binnenriolering***

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem wordt belucht is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

In de werkkast op de begane grond is een aansluitvoorziening op de riolering aanwezig voor de uitstortgootsteen die wordt gemonteerd.

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden in elk appartement aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine met T-stuk voor wasdroger;
- de warmtepomp installatie;
- de closetcombinatie toilet;
- de fontein in het toilet;
- de closetcombinatie badkamer;
- de wastafel badkamer;
- de douchehoek badkamer;
- de gootsteen van de keuken;
- de vaatwasser in de keuken;

### ***Waterinstallatie***

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- de wasmachinekraan;
- de warmtepomp installatie;
- de closetcombinatie van de toilet(ten);
- de fonteinkraan in het toilet;
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- aansluitpunt vaatwasser in de keuken;
- de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond;
- buitenkraan op gevel bij appartement type C;
- Hydrofoor in de hydrofooruimte op de begane grond.

Vanaf het verwarmingstoestel worden warmwaterleidingen gelegd naar:

- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- aansluitpunt mengkraan in de keuken;

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de technische ruimte en de keuken, hier zijn de leidingen in het zicht.

De waterleidingen en rioleringen zijn zoveel mogelijk weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers.

## **Sanitair**

Het sanitair wordt aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. Het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit.

Het volgende sanitair wordt aangebracht, daar waar aangegeven op tekening:

Werkkast (algemene ruimte op de begane grond, alleen bereikbaar voor VVE)  
Uitstortgootsteen (opgave door installateur).

### Toilet

Closetcombinatie V&B O Nova  
Bedieningsplaat V&B ViConnect  
Fonteincombinatie V&B O Nova (hoekfontein)  
Koudwaterkraan Grohe Beau Edge, chroom

### Badkamer

Closetcombinatie V&B O Nova  
Bedieningsplaat V&B ViConnect  
Wastafel V&B O Nova 60x49  
Koud- en warmwaterkraan Grohe Beau Edge, chroom  
Douchecombinatie Grohe Grohtherm 1000 Performance, chroom  
Easydrain, RVS  
Spiegel Procasa Square 60x80

In de showroom kan een persoonlijke keuze voor het sanitair worden gemaakt, waarbij de standaard onderdelen in de showroomofferte zullen worden verrekend.

## **Ventilatie**

Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische balansventilatie (WTW-installatie). Het is vanwege stroming van verse lucht door het appartement van belang dat er een ruimte onder de binnendeuren, na aanbrengen van de vloerafwerking, nog minimaal 15mm overblijft. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om er voor te zorgen dat er verse lucht door de hele woning kan stromen.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Keuken;
- Toilet;
- Badkamer;
- Standaard opstelplaats wasmachine.

De toevoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Woonkamer;
- Slaapkamers.

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staan alleen ter indicatie op de verkooptekening aangegeven, de definitieve positie wordt tijdens de uitvoering door de installateur bepaald.

Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. Bij de opstelplaats van de installaties zijn de kanalen/leidingen in het zicht.

De ventilatie-unit wordt in de techniekruimte geplaatst en is indicatief op de verkoopcontracttekening aangegeven.

De definitieve positie wordt tijdens de uitvoering door de installateur bepaald, ook zijn de benodigde kanalen en leidingen in deze ruimte niet ingetekend.

De hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst nabij de thermostaat in de woonkamer en is voorzien van een CO<sub>2</sub>-opnemer. In de badkamer wordt een extra bedieningsschakelaar geleverd. De hoofdslaapkamer heeft een CO<sub>2</sub> opnemer.

De bergingen op de begane grond, nummer 1-15 worden natuurlijk geventileerd middels roosters in de gevel.

De algemene ruimtes en de bergingen nummer 16-27 worden mechanische geventileerd, de installatie wordt door de installateur ingeregeld.

### ***Elektrische installatie***

De elektrotechnische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

Het aantal en de positie van de lichtpunten, loze leidingen en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte (hartmaat) van ca. 1050 mm boven de vloer, de wandcontactdozen op ca. 300mm, tenzij deze in combinatie worden uitgevoerd met een lichtschaakelaar of de plattegronden anders aangegeven. De buisleidingen zijn weggewerkt in de wanden en de vloeren. Wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, kleur standaard wit. M.u.v. de meterkast en techniekruimte, hier kan het elektra in opbouw worden uitgevoerd.

De op tekening (positie ter indicatie) aangegeven rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

De bergingen op de begane grond worden voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos uitvoering in opbouw, welke worden aangesloten op de meterkast van het appartement.

De elektrische installaties van de verlichting inclusief de algemene ruimte, hal, trappenhuis, bergings- en nutsruimten, galerij en dergelijke zijn aangesloten op de algemene elektra-aansluiting van het complex (CVZ), evenals de lift. De verlichting in de algemene ruimten op de begane grond krijgen een zgn. dag- en nachtschakeling met tijdsoverbrugging. De toegepaste armaturen wordt door de architect bepaald. De uitvoering van de verlichting, aantallen en posities, wordt in een later stadium door de architect uitgewerkt.

Als voorbereiding voor het plaatsen van een elektrische laadpaal(voorziening) wordt er een loze leiding vanaf de meterkast van het appartement naar de parkeerplaats aangebracht.

Uw appartement wordt voorzien van een videofoon installatie voor de bediening van de algemene entree deur.

Ter voorbereiding op zonnepanelen wordt er een loze leiding in de technische ruimte naar de meterkast in het appartement en naar het dak aangebracht.

## **Verwarmingsinstallatie**

De appartementen worden verwarmd en voorzien van warm tapwater door middel van een bodem gekoppelde warmtepomp. De warmtepomp wordt aangesloten op een gesloten bron, collectief uitgevoerd, van voldoende capaciteit.

Opstelling binnenunit in de technische ruimte van het appartement. Leidingwerk van de installatie in deze ruimte blijft in het zicht. De bodembronnen worden onder het parkeerterrein aangebracht volgens opgave van de installateur.

De capaciteitsberekening van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald:

- woonkamer/keuken: 22 ° C
- slaapkamers : 22 ° C
- bad- en doucheruimte : 22 °C
- hal/toilet: 18 ° C
- centrale trappenhuis : onverwarmd
- algemene ruimten: onverwarmd
- onbenoemde ruimten : onverwarmd

Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt in de woonkamer een ruimtebediening aangebracht, waarmee de warmtepomp kan worden uitgelezen en de stooklijn kan worden ingesteld. De warmtepompinstallatie is weersafhankelijk geregeld met een buitenvoeler. Voor de resterende verblijfsruimten wordt er, volgens master-slave principe, een naregeling aangebracht welke de stelmotoren van de betreffende groepen op de vloerverwarmingsverdeler open of dicht sturen. Hierbij vindt er geen sturing plaats vanuit de verblijfsruimte (slaapkamer naar de warmteopwekker (warmtepomp)). De verblijfsruimtes zijn individueel naregelbaar, hierbij is de thermostaat in de woonkamer leidend. De temperatuur in de verblijfsruimtes kan lager worden ingesteld dan hoofdthermostaat, niet hoger.

De te verwarmen ruimtes zullen worden voorzien van vloerverwarming (als hoofdverwarming), welke in de afwerkvloer zal worden opgenomen. Spijkeren in de vloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden. De vloerverwarming functioneert als een laag temperatuursysteem.

In de badkamer wordt naast de aanwezige vloerverwarming een elektrische handdoekradiator aangebracht.

Voor de vloerverwarming is een verdeler benodigd welke naar inzicht van de installateur in het appartement wordt geplaatst, op tekening is deze alleen ter indicatie bijvoorbeeld in de technische ruimte of hal aangegeven.

Wanneer deze in de hal wordt geplaatst, wordt deze voorzien van een omkasting.

De posities en afmeting van de verwarmingsinstallatie (bijv. warmtepomp en verdeler) zijn indicatief op de verkoopcontracttekening aangegeven. De definitieve positie wordt tijdens de uitvoering door de installateur bepaald, ook zijn de benodigde kanalen en leidingen niet ingetekend.

## **Koelinstallatie**

De in het appartement aanwezige warmtepomp kan in de zomer periode koeling leveren (zogenaamde topkoeling). De koeling wordt door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd. De koeling is geen geklimatiseerd systeem maar kan tot maximaal 3-4 graden van de buiten temperatuur terug koelen. Deze koeling heeft tevens tot doel om de bodem gekoppelde bron in de zomer te regenereren en kan dus niet uitgeschakeld worden.

### ***Liften***

In het appartementengebouw wordt een lift geplaatst, deze heeft per verdieping een stopplaats. De liftcabine is voorzien van een kunststofwandbedekking. De deuren en kozijnen aan de cabinezijde worden uitgevoerd in roestvaststaal. Aan de binnenzijde wordt een spiegel en aan één zijde wordt een leuning aangebracht.

### ***Daklichtkoepels***

In de dakvloer van de derde verdieping worden volgens tekening twee daklichtkoepels aangebracht, één van deze koepels geeft toegang naar het dak ten behoeve van inspectie en onderhoud.

### ***Bellentableau, brievenbus en huisnummer***

Aan de buitenzijde bij de entree van het appartementencomplex worden brievenbussen aangebracht, inclusief een bellentableau met camera voor de videofooninstallatie. De entreedeur van het appartementencomplex is voorzien van een zelfsluitende deurdranger. Vormgeving van deze onderdelen conform opgave architect. Nabij de voordeuren van het appartement en de bergingen worden de huisnummers op een RVS huisnummerbordje met zwarte letters gemonteerd.

## Kleur- en materiaalstaat

onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	bijzonderheden
<b>EXTERIEUR</b>				
<i>gevelafwerking</i>				
metselwerk	baksteen		beige-wit gemêleerd	in halfsteensverband
- banden op balkon	baksteen steenstrips		beige-wit gemêleerd	in verticaal halfsteensverband
- voegwerk	doorstrijkmortel		wit	
gevelbeplating	hout		licht bruin	
- verticale lamellen entree	hout		licht bruin	
<i>kozijnen en puien</i>				
kozijnen, incl. draaiende delen	hout		beigegrijs (RAL 7006)	
kozijnen, incl. draaiende delen (interieur)	hout		beigegrijs - gegrond	
glas	HR++	helder		
- onderdorpel	composietsteen		Natura bruingrijs	
waterslagen	composietsteen		Natura bruingrijs	
geveldragers, lateien	staal	thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
<i>balkons en terrassen</i>				
balkons	prefab beton	met antislip wafelmotief	kleur van het beton	
balustrade balkon (thv entree)				
- geperforeerde geprofileerde aluminium beplating	aluminium/staal	in kleur gepoedercoat	grijsbeige	
- hekwerk	staal	thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	grijsbeige	
- bevestigingsmiddelen	aluminium/staal	in kleur	grijsbeige	
glazen balustrade	glas		blank en transparant	tpv plantenbakken onderbroken door stalen balustrade
- vloerprofiel	aluminium/staal	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
- U-profielbuis/handleuning	aluminium/staal	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
plafond onder balkons	houtwol akoestiekplaat		beige	
- plafond onder balkon entree	Geperste plaat		grijsbeige	
kolommen	staal	thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	klezelgrijs	
terragesteg type C	betontegels 500*500mm		grijs	
terragesteg appartementen begane grond	betontegels 500*500mm		grijs	
<i>armaturen</i>				
verlichting onder balkon entree en tpv balkons 3e verdieping				armatuur n.t.b. door architect
<i>daken</i>				
dakbedekking	bitumineuze			
daktrim	aluminium	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
gezette dakkap	aluminium	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
dakrand element	aluminium	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
lamellen	aluminium	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
gevelplaat t.p.v. lamellen	geperste plaat		beigegrijs	
kunststeen afdekker	composietsteen		Natura bruingrijs	
<i>diversen</i>				
hemelwaterafvoeren incl. bevestiging	metaal	thermisch verzinkt	zinkkleurig	
noodoverstorten	staal/aluminium	thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
gebouwnaam op balkon	staal/aluminium	thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	beigegrijs	uitvoering n.t.b. door architect
postkasten	staal	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	uitvoering n.t.b. door architect
digitaal belpaneel	metaal	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	uitvoering n.t.b. door architect
<b>INTERIEUR gemeenschappelijke ruimte</b>				
<i>vloeren algemene ruimten</i>				
schoonloopmat	tapijt		virgin sand	
algemeen	vloertegel	600x600mm	sand beige	
plint	tegelplint	600x95mm	sand beige	
vloeren bergingsgangen, bergingen	cementdekvloer met slijtlaag			
dorpel	composietsteen		lichtgrijs	daar waar nodig
<i>wanden algemene ruimten</i>				
- achter uitstortgootsteen werkkast	beplating		wit	
- ruimte werkkast/berging e.d.	sauswerk		wit	
- wand gang, deels trappenhuis	sauswerk		cremewit	
- accentwand buitenzijde trappenhuis en entree	sauswerk		beigegeel	
- accentwand entree, deels trappenhuis en accentvlak bij entreedeuuren	sauswerk		geel	
gevelbeplating doorlopend vanuit gevel	hout	grof geborsteld	licht bruin	
<i>plafonds gemeenschappelijke ruimten</i>				
plafonds algemeen	sputwerk	fijne vlokken	wit	akoestisch spuitwerk waar nodig
verlaagd plafond t.h.v. entree en algemene verkeersruimte bgg	gipsplaat akoestisch	voorzien van gaatjes	wit	
<i>trappen</i>				
trappen en bordessen	prefab beton	met antislip wafelmotief	kleur van het beton	
muurleuning	staal	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
<i>armaturen</i>				
plafond- en/of wandarmaturen				uitvoering n.t.b. door architect
<i>deuren &amp; kozijnen</i>				
deuren verkeersruimte	HPL		beigegrijs	
- binnendeurkozijn	hout		beigegrijs	met stompe deur, glas waar aangegeven
deuren CVZ, flatkast, data, pompruimte, werkkast, berging	HPL		sandstone MAT	
- binnendeurkozijn	hout		beigegeel	met stompe deur
toegangsdeuren richting bergingen (vanuit entreehal)	HPL		beigegrijs	
- binnendeurkozijn	Hout		beigegrijs	met stompe deur
deuren individuele bergingen	HPL		beigegrijs	met spion
- binnendeurkozijn	staal		beigegrijs	met stompe deur
- huisnummerplaatje	n.t.b.		wit	met zwart cijfer
voordeuren appartementen	HPL		cafe MAT	
- binnendeurkozijn	hout		geel	met stompe deur
<i>diversen</i>				
deurbel	aluminium		rvs geborsteld	

onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	bijzonderheden
<b>INTERIEUR appartementen</b>				
<i>kozijnen en puien</i>				
kozijnen, incl. draaiende delen (interieur)	hout		beigegrijs - gegrond	
aftrimming tpv kozijn (interieur)	hout		wit gegrond	daar waar nodig
<i>deuren &amp; kozijnen</i>				
binnendeuren in appartementen (interieur)	honingraatvulling		wit	
- binnendeurkozijn appartementen	staal		wit	met opdekdeur
- bovenlicht in appartementen	paneel		wit	
- bovenlicht in appartementen, badkamer en toilet	glas		blank	
<i>kunststeen</i>				
vensterbank appartementen	kunststeen		bianco C	daar waar van toepassing
dorpel toilet en badkamer appartementen	kunststeen		zwart	