



VAN RIJN TE RIDDERKERK

TECHNISCHE OMSCHRIJVING & MATERIAALSTAAT

CONCEPT dd. 22-12-2021

bij toewijzing van de appartementen wordt de definitieve technische omschrijving verstrekt

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

AKM projectontwikkeling BV heeft het bouwplan "Van Rijn" ontwikkeld aan de Rembrandtweg in Ridderkerk. Het bouwplan is gelegen op de hoek van de Rembrandtweg en de Burgemeester de Zeeuwstraat, waar momenteel nog een kantoorpand staat.

Het totale project omvat een nieuwbouw appartementencomplex met 35 appartementen over 4 bouwlagen. Bestaande uit 6 starters appartementen en 29 drie- en vierkamer appartementen. Onder het complex bevindt zich een half-verdiepte stallingsgarage met aansluitende bergingen.

Administratieve bepalingen

Het project wordt gerealiseerd conform de bepalingen van het Bouwbesluit zoals van toepassing op het tijdstip van de aanvraag omgevingsvergunning (2020). Verder zijn van toepassing de voorschriften van Bouwen Woningtoezicht gemeente Ridderkerk, de bepalingen van nutsbedrijven en de garantiebepaling zoals omschreven in de Garantie en Waarborgregeling van Woningborg zoals van toepassing op het tijdstip van de aanvraag omgevingsvergunning.

In de technische omschrijving staan de technische specificaties van het woongebouw en de privé-gedeelten, zoals onder andere de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de indeling en maatvoering van de woningen en algemene (verkeers-)ruimten verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen die behoren bij de koop- en aannemingsovereenkomst.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

Garantie en waarborgregeling

Het bouwplan valt onder de Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw (2021) van Woningborg N.V. te Gouda. Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van het bouwplan bestaat uit een in de aannemingsovereenkomst vastgesteld aantal werkbare werkdagen. De nummers van de appartementen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze volgen, wanneer de gemeente een huisnummerbesluit genomen heeft.

Peil en maten

Alle hoogten en diepten worden gemeten vanuit één punt: het peil P. Het peil is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree aan de Rembrandtweg. De hoogte van het peil ten opzichte van het N.A.P wordt nader bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente Ridderkerk. Maatvoering op en schaal van de tekeningen zijn niet bindend.

De indeling van de appartementen is aangegeven op de verkooptekening van het betreffende woningtype. De grootte van de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) wordt volgens het Bouwbesluit mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglicht toetreding.

Bij het opstellen van de daglichtberekening is bij woningtype C gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimten voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. Een deel van de ruimte mag dan niet worden aangemerkt als verblijfsruimte, wat in de verkooptekeningen is aangegeven met een stippellijn. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Sloop- en grondwerk

De bestaande opstallen en beplanting zullen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden verwijderd. De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de bouwputten, rioleringen, beplantingen en bestratingen.

The logo for 'Van Rijn' is a stylized, handwritten-style script in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Terreininrichting

Het project bestaat uit een gemeenschappelijk buitenterrein op straatniveau en een gemeenschappelijk binnentuin op de eerste verdieping. Deze worden uitgevoerd volgens een nog nader uit te werken terreininrichtingsplan, waarvoor de in de impressies getoonde inrichting een indicatie weergeeft.

De beplanting en bomen bestaan uit jonge aanplant en wordt aangebracht in het plantseizoen. Hierdoor is het mogelijk dat bij oplevering nog niet alle groenvoorzieningen aanwezig en/of volgroeid zijn.

De in-/uitrit van de stallingsgarage wordt aangesloten op de openbare weg via het parkeerterrein aan de Adriaen van Ostadestraat. Hiertoe wordt dit parkeerterrein heringericht conform voorschriften van de Gemeente Ridderkerk.

Buitenriolering en hemelwaterafvoeren

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koop inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem en wordt samengesteld uit kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en aangesloten op het bestaande gemeenteriool of oppervlaktewater (in geval van schoon hemelwater).

De zichtbare leidingen van de hemelwaterafvoeren bestaan uit zinken buizen en worden waar nodig voorzien van bladafscheider. De niet zichtbare leidingen worden uitgevoerd in pvc en voorzien van de nodige onstoppingspunten. Er wordt geen drainage onder of rond het complex aangelegd.

Constructie

De exacte materialen en diktes van alle constructieve onderdelen wordt bepaald volgens de opgave van de constructeur en eventuele leveranciers.

Fundering

De fundering bestaat uit een in het werk gestorte betonnen fundering op geprefabriceerde betonnen heipalen. De afmetingen van de palen en het aantal wordt vastgesteld op basis van sonderingen. In de fundering worden de benodigde spelingen ten behoeve van het invoeren van nutsleidingen (water, elektra, telefonie en televisie) opgenomen.

Souterrain

Het half-verdiepte souterrain en de inrit zullen worden uitgevoerd met een in het werk gestorte ongeïsoleerde betonnen vloer en wanden. Daar waar nodig en vereist worden dilatatie- en afwateringsvoorzieningen aangebracht. In het souterrain wordt een draagconstructie toegepast van geprefabriceerde kolommen en balken.

Vloeren

De vloeren in de woningen, trappenhuis en lifthal worden uitgevoerd als massieve betonvloer. De vloer van de begane grond, grenzend aan bergingen- en stallingsgarage, wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie. De vloer van de binnentuin bestaat uit een zogenoemde kanaalplaatvloer, welke niet verder geïsoleerd wordt.

De verdiepingvloeren en dakvloeren worden als massieve betonvloeren met V-naden aan de onderzijde (plafonds van de appartementen) uitgevoerd. In de vloeren worden de nodige leidingen en kanalen opgenomen en worden tevens voorzien van de nodige spelingen.

Constructieve wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in gestort beton of kalkzandsteen van verschillende diktes. Plaatselijk zullen voor de opvang van vloer-, balkon- en gevelconstructies stalen kolommen of balken worden toegepast.

Daken

De platte daken van de woningen worden voorzien van isolatie. De daken worden waterdicht afgewerkt met bitumen of kunststof dakbedekking. In de dakbedekking worden de benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties en rioolontluchting, alsmede de benodigde hemelwaterafvoer en noodoverstorten aangebracht. De dakranden worden uitgevoerd met aluminium daktrim. Het dak is bereikbaar middels een dakluik met ladder in de lifthal. Op het dak worden tegels ten behoeve van onderhoudsstroken, grind en de benodigde zonnepanelen aangebracht.

Het platte dak het souterrain, ter plaatse van de binnentuin, wordt voorzien van dakbedekking met daarop deels een groen dak systeem, welke geschikt is voor sedum beplanting, en deels looppaden van betontegels (afmeting 50 x 50 cm) voor toegang naar de woningen op de begane grond.

De appartementen op de vierde verdieping beschikken over een dakterras. De afwerking van de terrassen bestaat uit betontegels (afmeting 50 x 50 cm). Deze betontegels liggen op beloopbare isolatie en volgen het afschot van het dak. Dit betekent dat de dakterrassen licht schuin aflopen.

The logo for 'Van Rijn' is a stylized, handwritten-style signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Aangezien er leidingen in de vloer lopen en het dak waterdicht moet zijn, mag er niet in het dak en in de dakbedekking geboord of geschroefd worden. Daarnaast is het gezien de maximale opgelegde belasting van niet toegestaan een jacuzzi of soortgelijke zware elementen te plaatsen op het dakterras.

Balkons en galerijen

De balkons, galerijen en de luifel bij de hoofdentree worden in geprefabriceerd beton uitgevoerd. De balkons en galerijen worden voorzien van antislip profiel en worden niet nader afgewerkt. Voor de afwatering van de balkons en galerijen wordt er een goot aangebracht in de betonplaten (exclusief gootroosters). De vloerafscheidingen worden uitgevoerd als gepoedercoat metalen hekwerk.

Gevels

De gevels van het appartementencomplex worden grotendeels uitgevoerd als kozijnen met daartussen plaatselijk onderhoudsarme beplating in de kleur olijfgel, bevestigd op een geïsoleerde houten achterconstructie. Plaatselijk wordt voor de beplating een scherm met klimbeplanting geplaatst.

De kaders langs de entree overlopend in luifels aan weerszijden van het gebouw worden uitgevoerd met onderhoudsarme beplating in de kleur wit.

Buitenkozijnen en -deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn vervaardigd van duurzaam bebost hardhout of gelijkwaardig en voorzien van dubbele beglazing en het benodigde hang- en sluitwerk, één en ander conform warmte-isulerende en geluidwerende eisen. Ter plaatse van bewegende delen in de kozijnen worden tochtwerende voorzieningen aangebracht. De voordeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van een beglazingsstrook.

De beweegbare delen in de kozijnen zijn voorzien van alle hang- en sluitwerk, dat benodigd is voor het goed functioneren hiervan. De kozijnen, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van hang- en sluitwerk in weerstandsklasse II en cilinders met SKG** norm.

Binnenkozijnen en -deuren

De kozijnen in de algemene ruimten en van de bergingen zijn vervaardigd van duurzaam bebost hardhout met fabrieksmatig afgewerkte stompe deuren en worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.

De kozijnen binnen de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De binnendeuren in de appartementen zijn stompe deuren, fabrieksmatig afgelakt en voorzien van solide hang- en sluitwerk in RVS uitvoering. De kozijnen en deuren in de appartementen worden uitgevoerd in de kleur standaard wit. De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

Beglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig letsel- of doorvalveilig uitgevoerd, kwaliteit hoog rendement, conform geluidwerende eisen. De binnenkozijnen worden (daar waar aangegeven) voorzien van blank letselveilig enkel glas.

De glasbewassing van de algemene ruimten, aan de buiten- en binnenzijde, is voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Glasbewassing van de beglazing van de individuele woningen is mogelijk van binnenuit en vanaf de balkons en galerijen.

Niet dragende scheidingswanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als massieve lichte scheidingswanden. De scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd als kalkzandsteen vellingblokken. Ten behoeve van de ventilatie van de bergingen blijven deze wanden los van het plafond.

De woningscheidende wanden tussen slaapkamer 2 van woningtype C en de entree van woningtype D worden met een dubbel metalen framework en met dubbele gipsbouwplaten uitgevoerd, waarbij de benodigde geluidreductie conform de eisen van het Bouwbesluit worden gerealiseerd.

Trappen en balustraden

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden in geprefabriceerd beton uitgevoerd, voorzien van antislip profiel. Langs de trappen en bij de vide in de lifthal worden metalen hekwerken met balusters en regels geplaatst.

Vanaf de binnentuin naar het gemeenschappelijke buitenterrein op straatniveau wordt een stalen trap geplaatst. Deze trap dient als vluchtweg vanaf de binnentuin en is derhalve niet afgesloten.

The logo for Van Rijn, featuring the name in a stylized, cursive script font.

Stukadoorswerk en plafondafwerking

Alle afwerkingen binnen het project worden uitgevoerd in een door de architect te bepalen materiaal, afmeting en kleurstelling.

Appartementen

De plafonds van de woningen worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De wanden welke niet zijn voorzien van tegelwerk, worden behangklaar opgeleverd. Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Let op, op de wanden kan niet direct sauswerk worden aangebracht. Een voorbehandeling (finishing) is dan noodzakelijk.

De wanden van de badkamers en toiletten worden voorzien van tegelwerk.
Het plafond en de wanden van de meterkast worden niet afgewerkt.

Algemene ruimten

De vlakke plafonds en wanden in de algemene ruimten worden voorzien van wit structuurspuitwerk. Het betonnen plafond van de stallingsgarage en de bergingen, waarboven zich de woningen bevinden, worden afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten, welke niet verder worden afgewerkt.

De scheidingswanden van de bergingen blijven onbehandeld (vellingblokken).

Vloerafwerking

Alle afwerkingen binnen het project worden uitgevoerd in een door de architect te bepalen materiaal, afmeting en kleurstelling.

Appartementen

De betonnen vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende zandcement dekvloer met uitzondering van de onafgewerkte vloer in de meterkast. De vloeren van de badkamers en toiletten worden voorzien van tegelwerk.

Algemene ruimten

De hoofdentree wordt voorzien van een brede schoonloopmat. Overige vloeren van de algemene ruimten (met uitzondering van de bergingsclusters) worden voorzien van een door de architect nader te bepalen afwerking.

Stallingsgarage en bergingen

De vloer van de stallingsgarage, de bergingen en de algemene gangen van de bergingen bestaan uit een monolithisch afgewerkte betonvloer. De belijning van de parkeerplaatsen en loopstrook worden hierop geschilderd.

Tegelwerk

Voor de vloer- en wandtegels van de appartementen is een basiskeuze gemaakt:

- vloertegels 60 x 60cm, grijs; lichtgrijze voeg.
- wandtegels 60 x 30cm, wit (liggend verwerkt); lichtgrijze voeg.

De wandtegels worden zowel in het toilet als in de badkamer aangebracht van vloer tot aan het plafond. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Bij de uitwendige hoeken wordt in het wandtegelwerk een aluminium hoekprofiel opgenomen. Kitnaden worden in de kleur van het voegwerk aangebracht.

Binnentimmerwerk

In de algemene ruimten worden houten plinten aangebracht. Waar nodig worden de binnenzijden van de gevelkozijnen en houten binnenkozijnen afgetimmerd met koplatten en/of plaatmateriaal. Verder worden de aansluitingen tussen constructieonderdelen indien deze noodzakelijk zijn voor een correcte uitvoering afgetimmerd.

Schilderwerk en afwerking

Al het schilderwerk wordt uitgevoerd in een watergedragen dekkend verfsysteem. Alle te schilderen houten onderdelen, welke niet reeds fabrieksmatig zijn afgelakt, worden voorzien van grondverf en dekkend behandeld.

Alle fabrieksmatig afgeschilderde/gelakte onderdelen worden op het werk niet meer behandeld.

Keukeninrichting

In de woningen zal een Bruynzeel keuken worden geplaatst. Bij woning type E wordt een wandopstelling gemaakt. De overige woningtypes kunnen standaard kiezen uit een eilandopstelling of hoekopstelling. De in de tekening(en) aangegeven keukens worden op deze opstelling, en kunnen binnen de op

Leidingwerk en de riolering worden aangebracht, gebaseerd op deze opstelling, en kunnen binnen de op tekening aangegeven keukenszone verplaatst worden. De standaard voorzieningen in iedere keuken zijn:

Van Rijn

- een rioolaansluiting voor gootsteen en vaatwasser;
- een warm- en koud wateraansluiting;
- een koud wateraansluiting voor de vaatwasser;
- gevoede enkele wandcontactdozen voor de keukenapparatuur (combimagnetron, vaatwasser, recirculatiekap en koelkast);
- 2-fase aansluiting voor elektrische kookgroep;
- gevoede dubbele wandcontactdoos/-dozen (conform tekening) voor algemeen gebruik op aanrecht hoogte.

Sanitair

In de appartementen wordt sanitair geleverd in de kleur wit (Villeroy & Boch Architectura) en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt compleet afgemonteerd met verchroomde kranen (Grohe Concetto) en bevestigingsmiddelen. Het fonteintje en de wastafel zijn voorzien van verchroomde bekersistifon, welke in het zicht wordt geplaatst. Het glaspaneel in de douchehoek van de badkamer is uitgevoerd als gehard veiligheidsglas met afgewerkte kanten.

Uitrusting toiletruimte

- Toilet, kleur wit, met hardkunststof closetzitting met soft-closing deksel (kleur wit);
- Een inbouw kunststof reservoir met waterbesparende drukknop;
- Een fontein (kleur wit);
- Een verchroomde fonteinkraan.

Uitrusting badkamer

- Wastafel, kleur wit, met verchroomde wastafelmengkraan;
- Een spiegel;
- Een verchroomde douchethermostaatkraan met omstelrichting met glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop (Grohe);
- Draingoot met RVS bovenplaat.
- Glaspaneel (hoogte ca. 200cm) in douchehoek, uitgevoerd als gehard veiligheidsglas met afgewerkte kanten met bevestiging.

Bij woningtypes A, B, C, F en K zal een paneel met een breedte van 90cm worden toegepast.

Bij woningtypes G en J zal een paneel met een breedte van 45cm worden toegepast.

Bij woningtypes D en E wordt geen paneel toegepast.

Uitrusting berging/techniek

Ten behoeve van de wasmachine wordt een wasmachineaansluiting gemaakt, bestaande uit:

- Tapkraan met beluchter, terugslagklep en uitloop met slangwartel;
- Afvoergarnituur bestaande uit heet water bestendige buissifon en vloerbuis.

Waterinstallatie

In het trappenhuis wordt conform de eisen van het waterbedrijf op souterrain niveau een gemeenschappelijke watermeterkast opgenomen, waarin de individuele watermeters worden geplaatst.

In de werkkast op souterrain niveau wordt een aansluiting gemaakt op de koud waterleiding ten behoeve van de algemene ruimte, welke op naam komt van de Vereniging van Eigenaars. In de werkkast wordt tevens de algemene hydrofoorinstallatie (waterdrukverhoger) geplaatst.

Alle waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren.

Appartementen

De koud water leiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast van het appartement.

Het warm water is afkomstig van de warmtepomp, geplaatst in de techniek/berging van het appartement.

Aansluitpunten van de koud waterleiding::

- de gootsteenmengkraan en de vaatwasser kraan in de keuken;
- de closetcombinatie in het toilet;
- de tapkraan voor het fonteintje in het toilet;
- de douchemengkraan en de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de wasmachinekraan in de technische ruimte.

Aansluitpunten van de warm waterleiding:

- de gootsteenmengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan en de wastafelmengkraan in de badkamer.

Algemene ruimten

In het gebouw komt vanaf de algemene watermeter een koud waterleiding naar de aansluitpunten van:

- de uitstortgootsteen in de werkkast in het souterrain;

Van Rijn

- de vorstvrije buitenkranen (2 stuks) voor de gemeenschappelijke tuin straatniveau;
- de vorstvrije buitenkraan voor de gemeenschappelijke binnentuin.

Het warm water van de uitstortgootsteen wordt verzorgd door een doorstroomapparaat in de werkkast.

Verwarmings- en warmwaterinstallatie

Elke woning wordt voorzien van een individuele luchtwaterwarmtepomp. De installatie bestaat uit een split-systeem met een binnen- en een buitenunit. De binnenunit wordt geplaatst in de technische zone in de berging-/techniekrimte, aangegeven met een stippellijn in de plattegrond. De buitenunit wordt op het algemene dak geplaatst.

De warmteafgifte vindt plaats middels vloerverwarming (als hoofdverwarming) in de volledige woning met uitzondering van de berging-/techniekrimte. De vloerverwarming wordt aangestuurd middels een verdeler, welke conform opgave van de installateur in de woning wordt geplaatst. De temperatuurregeling in de woning vindt plaats door middel van een regelthermostaat in de woonkamer en een kamerthermostaat per slaapkamer.

De capaciteit van de verwarming is zodanig dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de in de ruimtestaat vermelde temperaturen bereikt en onderhouden kunnen worden bij gesloten ramen en deuren.

- | | |
|----------------------|--|
| - Hal/entree woning | 18 °C |
| - Woonkamer / keuken | 22 °C |
| - Slaapkamer | 22 °C |
| - Toilet | 18 °C |
| - Badkamer | 22 °C (tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator) |
| - Berging/techniek | 15 °C |

De genoemde temperaturen worden berekend met een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 8 m/sec. De berging, eventuele kastuimten en de toiletruimte worden niet verwarmd. De verwarmingsinstallatie wordt ruim voor oplevering van de appartementen in gebruik gesteld.

Koeling

De warmtepompinstallatie biedt tevens de mogelijkheid tot koeling. U kunt dit niet één op één vergelijken met een airco installatie. De aanwezige vloerverwarmingsleidingen worden in het geval van een gewenste lagere temperatuur dan de warmere omgevingstemperatuur, zoals tijdens hete zomerdagen, benut als afgiftesysteem ten behoeve van koeling doordat koel water door de leidingen wordt geleid. Hierdoor kan worden bereikt dat de diversen ruimten in de woning enkele graden lager in temperatuur zijn dan de omgevingstemperatuur, mits de ramen en deuren gesloten zijn.

Omschakeling tussen verwarmen en koelen wordt handmatig gerealiseerd via de hoofdbediening. De badkamergroep is afgesloten zodra de warmtepomp is ingesteld op koelen.

Warmwaterinstallatie

De warmtepomp zal voorzien in warm tapwater. Het warme tapwater wordt opgeslagen in een geïntegreerde boiler van 200 liter. Woningtypes F, G, J en K zullen beschikken over een boiler van 300 liter.

Ventilatie

Conform het Bouwbesluit dient ieder gebouw goed geventileerd te worden. Hiervoor zijn aparte voorschriften voor algemene ruimten en voor verblijfsruimten in woningen.

Appartementen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning wordt er een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning aangebracht (WTW-installatie) met sturing via een CO₂ sensor in de woonkamer en een meerstanden handbediening in de badkamer.

De WTW installatie wordt geïnstalleerd in de technische zone in de berging-/techniekrimte, aangegeven met een stippellijn in de plattegrond. De ventilatievoorziening van verse lucht wordt gerealiseerd middels mechanische inblaasopeningen. In de binnen het bouwbesluit aangewezen ruimten (badkamer, toilet en keuken) worden afzuigopeningen geplaatst, welke de 'gebruikte' lucht afzuigen. De posities van de toevoer- en afzuigventielen zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. Posities en aantallen kunnen echter nog wijzigen. Het systeem heeft geen uit-stand. De aan- en afvoeren van het ventilatiesysteem komen bovendaks uit.

Algemene ruimten

De ventilatie van de algemene ruimten en trappenhuis wordt gerealiseerd door een natuurlijke toevoer, welke mechanisch wordt afgezogen.

De ventilatie van de stallingsgarage wordt gerealiseerd middels natuurlijke ventilatie.

Van Rijn

Elektrische installatie

De bemetering voor de algemeen gebruik wordt geplaatst in een afsluitbare algemene meterkast (CVZ), welke is gelegen in de gang op de begane grond. De verbruiksmeter zal de ontwikkelaar namens de Vereniging van Eigenaren aanvragen. De verbruiks- en vastrechtkosten van deze aansluiting zijn met ingang van de oplevering voor de Vereniging van Eigenaren.

Ieder appartement wordt individueel aangesloten op het elektriciteitsnet met een bemetering in de meterkast in de woning.

De electriciteitsvoorzieningen worden aangelegd conform de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf en de norm NEN 1010 / NPR 5310.

De plaatsbepaling van de elektra op de verkooptekeningen is ter indicatie en derhalve niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

Appartementen

De installatie wordt minimaal verdeeld over voldoende groepen, waarvan één groep ten behoeve van de gecombineerde wasmachine- en drogeraansluiting is.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de appartementen zijn van kunststof in de kleur wit, type Jung AS500 inbouw. Alle wandcontactdozen zijn geaard. Het aantal lichtpunten en wandcontactdozen zijn op de technische tekening in de verkoopbrochure aangegeven. De wandcontactdozen komen op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer, evenals overige aansluitingen en loze leidingen, tenzij anders aangegeven. Voor schakelaars en waar wandcontactdozen gecombineerd zijn met een schakelaar, is de hoogte ca. 105 cm boven de vloer. Wandcontactdozen boven het aanrecht van de keuken worden op een hoogte van ca. 120 cm geplaatst. De buisleidingen en de aansluitdozen worden weggewerkt in de wanden en plafonds, met uitzondering van de meterkast en berging/techniek ruimte.

De levering van apparaten en armaturen is, tenzij anders vermeld, niet bij de koopsom inbegrepen.

Algemene ruimten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de algemene meterkast en verdeeld over verscheidene groepen naar de diverse aansluitpunten.

Op deze algemene installatie wordt aangesloten:

- De verlichting, noodverlichting en de wandcontactdozen in de algemene ruimten en stallingsgarage;
- De buitenverlichting bij de hoofdentree, inrit parkeergarage, galerijen en de binnentuin;
- De individuele bergingen worden aangesloten op de algemene installatie. Iedere berging wordt uitgevoerd met een verlichtingsarmatuur met schakelaar, welke is gecombineerd met een enkele wandcontactdoos.

Telefonie en televisie

In de woonkamer wordt tevens een bedraad aansluitpunt voor telefonie gerealiseerd.

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt een bedraad aansluitpunt voor televisie gerealiseerd.

De voor de aansluitingen benodigde contracten met de kabelexploitant en met het telecommunicatiebedrijf zullen door de Kopers zelfstandig moeten worden afgesloten. De aansluitkosten van telefoon en televisie zijn niet opgenomen in de koopsommen.

Communicatie

Ieder appartement wordt voorzien van een gecombineerde schel-/ deuropener-installatie met videofoon verbinding. Vanuit de appartementen wordt de centrale toegangsdeur ontgrendeld. In de buitengevel nabij de entree worden de postbussen en een bellentableau aangebracht.

Alle appartementen worden tevens voorzien van een zwakstroominstallatie voor een deurbeldrukker in de stijl van het voordeurkozijn.

Brandbeveiligingsinstallatie

In de appartementen zullen volgens de brandweervoorschriften optische rookmelders worden geplaatst, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij. De plaats van de rookmelders is aangegeven in de plattegrond. De definitieve positie wordt door de installateur bepaald conform de norm NEN 2555. Indien er meerdere rookmelders worden aangebracht in één woning worden alle rookmelders geactiveerd bij alarm.

Conform de geldende regelgeving worden er draagbare blustoestellen aangebracht in de stallingsgarage en bij de gemeenschappelijke fietsenberging van woningtypes E.

Zonnestroomsysteem

Op het hoogste dak van het woongebouw worden PV-panelen geplaatst. De plaats en het aantal PV-panelen wordt bepaald door de installateur. Onderling kan er wat kleurverschil tussen cellen / PV-panelen zitten. Dit



geen effect op de energieopbrengst van de PV-panelen. Per woningtype wordt een aantal individuele PV-panelen aangesloten:

- Bij woningtypes A en H worden 4 PV-panelen per woning geplaatst.
- Bij woningtypes B, C en D worden 3 PV-panelen per woning geplaatst.
- Bij woningtypes E worden 2 PV-panelen per woning geplaatst.
- Bij woningtypes F, G, J en K worden 6 PV-panelen per woning geplaatst.

Aansluitingen nutsbedrijven

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom inbegrepen. Ten einde de verwarmingsinstallatie gedurende ca. twee weken te kunnen proefstoken, vind de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. De energiekosten tot aan de oplevering komen voor rekening van de aannemer.

Gemeenschappelijke algemene ruimten

De appartementen, bergingen en stallingsgarage zijn toegankelijk via een algemene entreehal met lift en trappenhuis, ook wel algemene ruimten.

Liftinstallatie

De liftinstallatie is geschikt voor 13 personen, maximaal circa 1.020 kg hefvermogen. De circa inwendige kooimaten zijn: breedte 1100 mm, diepte 2100 mm, hoogte 2100 mm. De liftkooi is standaard afgewerkt met kunststof wandplaten en pvc-vloerafwerking, kooiverlichting, handrails, spreek/ luisterinstallatie middels GSM-module, een leuning en een spiegel. De liftdeuren en bedieningspaneel worden uitgevoerd in plaatstaal en in het werk geschilderd.

De aansluiting van de lift op de GSM-module is voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Na oplevering voldoet de liftinstallatie aan het goedkeuringscertificaat van het Nederlands Liftinstituut.

Stallingsgarage

Met uitzondering van de woningtypes E, heeft iedere eigenaar van een woning de beschikking over één parkeerplaats in de stallingsgarage. De toegang tot de stallingsgarage is afgescheiden middels een geventileerde garagedeur welke bedienbaar is middels een persoonlijke draadloze handzender (standaard 2 handzenders per woning). Voor een optimaal en veilig gebruik wordt er een stoplicht aangebracht. Via de stallingsgarage zijn tevens de individuele bergingen en de gemeenschappelijke fietsenberging voor woningtypes E bereikbaar.

Bewegwijzering en huisnummering

Bij de entree wordt de gebouwnaam uitgevoerd in een door de architect te bepalen materiaal, afmeting en kleurstelling.

Binnen de algemene ruimten wordt op iedere etage voldoende bewegwijzering naar de individuele appartementen aangebracht. Alle appartementen en bijbehorende bergingen krijgen buiten de (voor)deur aan de rechterzijde een standaard metalen plaatje met hierop het huisnummer met eventuele volglletter.

Voorbehoud

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De maatvoeringen betreffen 'circa' maten. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden.

Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Eén en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclame of ontbinding van de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties in de plattegronden getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

De perspectieftekeningen (artist impressies) dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartementencomplex. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen. Bij tegenstrijdigheden tussen artist impressies en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

The logo for Van Rijn, featuring the name in a stylized, cursive script font.

MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Gevelbekleding	De gevel wordt uitgevoerd in beplating op houten achter constructie met isolatie Kleur: olijfgeel
Groene gevelelementen	Plaatselijk wordt voor de gevelpanelen een groen element geplaatst. Deze wordt uitgevoerd met hедера beplanting tegen een gaaspaneel in lichtgewicht plantenbak. Kleur en type : n.t.b.
Gevelkader/luifel	Kaders langs de entree overlopend in luifels aan weerszijde van het gebouw worden uitgevoerd met beplating Kleur: wit
Dakrand smal	De dakrand boven de grijze kozijnen worden uitgevoerd met beplating. Kleur: grijs
Balkons /galerijen	De balkons bestaan uit geprefabriceerde betonnen elementen. Kleur: grijs naturel
Balustraden	De hekwerken van de balkons en galerijen bestaan uit metalen hekwerken; gepoedercoat. Kleur: wit
Privacy schermen	De privacy schermen worden uitgevoerd met hедера beplanting tegen een gaaspaneel in lichtgewicht plantenbakken Kleur en type: n.t.b.
Kozijnen entree/setback	Houten gevelkozijnen; dekkend geschilderd. Kleur: grijs
Kozijnen overig	Houten gevelkozijnen; dekkend geschilderd. Kleur: olijfgeel
Ramen	Houten ramen; dekkend geschilderd. Kleur: gelijk aan kozijn; grijs /olijfgeel
Deuren	Houten deuren; dekkend geschilderd. Kleur: gelijk aan kozijn; grijs /olijfgeel
Panelen kozijnen	Beplating met isolatie. Kleur: gelijk aan kozijn; grijs /olijfgeel
Beglazing	Isolerende dubbele beglazing. Kleur: blank
Muurafdekkers	Muurafdekkers worden uitgevoerd als aluminium zetwerk. Kleur: wit
Waterslagen	Aansluiting van de kozijnen met diepe luifel-borstwering worden uitgevoerd met waterslagen van aluminium zetwerk. Kleur: wit
Dakbedekking	De platte daken worden uitgevoerd met een bitumineuze dakbedekking. Ter plaatse van de binnentuin, wordt deze voorzien van een mos-sedum daksysteem. Kleur: naturel
Dakranden	De dakranden van de luifel worden uitgevoerd met aluminium daktrimmen. Kleur: wit / grijs (kleur beplating luifel)
Hemelwaterafvoeren	Het hemelwater wordt afgevoerd middels ronde zinken hemelwaterafvoeren. Kleur: naturel

The logo for Van Rijn, featuring the name in a stylized, cursive script.

Noodoverstorten

Plaatselijk worden zinken nooduitlopen toegepast
Kleur: naturel

Postkasten

Nabij de entree bevinden zich gepoedercoat metalen postkasten en een bellentableau,
Kleur: wit

Bestrating binnentuin

De looppaden van de binnentuin op de eerste verdieping worden uitgevoerd in betonnen tegels
Kleur: grijs naturel

Vluchttrap

Metalen vluchttrap en hekwerken; gepoedercoat.
Kleur: wit

The logo for 'Van Rijn' is written in a black, elegant cursive script. The letters are fluid and interconnected, with a prominent 'V' and 'R'.