

# **Hovestein**

*Dorpsstraat te Zoetermeer*

*d.d. 18 -11-2005*

## **Technische Omschrijving**



**16 Appartementen**

# Hovestein

## Technische Omschrijving

**19 woningen + circa 1335 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte  
aan de Dorpsstraat te Zoetermeer**

Projecttitel: Hovestein, Dorpsstraat te Zoetermeer  
Projectnummer: AV.506700 (voorheen AV. 078100)  
Woningtypen: Vrijstaande Villa, Stadswoningen, Plein-, Poort- & Loftappartementen  
Commerciële ruimte: Winkelplint  
Opgesteld door: R. Canter Visscher  
Redactedatum: **18-11-2005**

---

## Inhoudsopgave

### Algemene termen en begrippen

1. Algemeen
2. Peil van BG-vloer
3. Grondwerk
4. Buitenriolering
5. Bestratingen
6. Erfafscheidingen
7. Parkeren
8. Fundering
9. Vloeren
10. Bouwmuren
11. Gevels
12. Gevelkozijnen
13. Buitendeuren
14. Staalconstructie
15. Hekwerken
16. Postkasten / huisnummering
17. Schuine daken
18. Platte daken
19. Binnenwanden
20. Binnenkozijnen en -deuren
21. Trappen appartement
22. Trappenhuizen
23. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### **Technische voorzieningen woningen**

24. Keuken
25. Sanitair
26. Invoervoorzieningen nutsbedrijven
27. Koud- en warm tapwater
28. Gasinstallatie
29. Rioleringsinstallatie
30. Hemelwaterafvoer
31. Elektrische installatie appartementen
32. Elektrotechnische installaties algemene ruimten
33. Deurbel-/videfooninstallatie
34. Centrale antenne inrichting
35. Telefoonvoorziening
36. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening
37. Mechanische ventilatie
38. Brandbestrijdingsinstallatie
39. liftinstallaties

Ruimtestaat (zie de verkoopbrochure)

Kleuren- en materialenstaat, exterieur (zie de verkoopbrochure)

Kleuren- en materialenstaat, interieur.

## **Bouwbesluit**

In 1992 is door de overheid het Bouwbesluit ingevoerd om te komen tot het uniformeren van de bouwvoorschriften. Met deze wetgeving is aan gemeenten niet langer de bevoegdheid toegekend tot het stellen van nadere eisen. Verder zijn in het Bouwbesluit de 'functionele eisen' zoveel mogelijk omgebouwd tot 'prestatie eisen'. Dit heeft tot gevolg dat niet langer de weg waarlangs bouwtechnische kwaliteit wordt bereikt, maar de prestatie door de constructie en materialen geleverd, van primair belang is. Daarmee is de regellast voor de bouwparticipanten verminderd en de (rechts)zekerheid voor de consument vergroot. Het Bouwbesluit is sinds de introductie van 1992 een aantal malen aangepast en bijgesteld. De jongste wijziging dateert van januari 2003

Sinds het van kracht worden van het Bouwbesluit (1992) worden vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet meer gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begripwijzigingen die van toepassing zijn op uw woning.

### **Benaming Bouwbesluit**

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Onbenoemde ruimte  
Bergruimte  
Technische ruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Buitenruimte

### **Benaming brochure / technische omschrijving**

woonkamer, keuken, slaapkamer, eetkamer, study  
entree, hal, gang, overloop,  
zolder, hobbyruimte, (nader aangegeven ruimten in de woning)  
garage, berging (in pandig, buiten), bijkeuken, garderoberuimte  
opstelplaats voor cv-ketel / m.v.-unit, meterkast  
toilet  
badkamer (met of zonder toilet), douche  
balkon, terras, loggia, serre

### **Energie Prestatie Coëfficiënt**

De energiezuinigheid van een woning wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'energie prestatie coëfficiënt', kortweg EPC genoemd. Hoe lager de waarde van de EPC hoe lager het energieverbruik. Volgens de normen, zoals deze van kracht zijn sedert 1 januari 2000, is de maximale waarde van de EPC 1,0.

### **Rc-waarde**

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een dak- of gevelelement weerstand biedt tegen energie(=warmte)verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>K/Watt en is volgens de huidige normen minimaal 2,50. Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen.

## **1. Algemeen**

Deze Technische Omschrijving is van toepassing op het project "Hovestein" aan de Dorpsstraat te Zoetermeer. Het project bestaat uit een combinatie van commerciële ruimtes en woningen en is als volgt opgebouwd;

Op de begane grond zijn circa zestien verkoop- c.q. verhuurbare winkelunits geprojecteerd, verdeeld over twee blokken van circa 660m<sup>2</sup> en 675m<sup>2</sup> BVO met op begane grond niveau bij de appartementen behorende bergingen. Boven de winkelunits en bergingen zijn zestien appartementen gesitueerd. Aan het parkeerplein zijn twee stadswoningen en een vrijstaande villa getekend.

Deze Technische omschrijving heeft betrekking op alleen de appartementen.

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

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

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van BAM Vastgoed.

De genoemde maten in de brochure en de Technische Omschrijving en bijlagen zijn 'circa' maten, exacte maatvoering dient in het werk te worden opgemeten.

### **Technische Omschrijving**

Daar waar de term Technische Omschrijving staat, wordt bedoeld:

- \* Omschrijving
- \* Ruimtestaat (zie de verkoopbrochure)
- \* Kleuren- en materialenstaat, exterieur (zie de verkoopbrochure)
- \* Kleuren- en materialenstaat, interieur.

### **Van toepassing zijnde voorschriften**

- \* Het Bouwbesluit
- \* De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente Zoetermeer
- \* Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
  - \* Gemeentelijke bouwtoezicht
  - \* Nutsbedrijven
  - \* Brandweer
- \* De bepalingen van het (Garantie Instituut Woningbouw (GIW)(SWK) (BAM Garantie).

Een en ander zoals deze luiden op het moment van de afgifte van de bouwvergunning.

### **Garantie Instituut Woningbouw (G.I.W.) (SWK) (BAM Garantie)**

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald en/of in de ruimtestaat omschreven, gelden onverkort de (GIW) (SWK) (BAM Garantie) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het (GIW) (SWK) (BAM Garantie).

Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving, ruimtestaat, kleuren- en materialenstaten en de tekeningen prevaleert de ruimtestaat.

### **Wijzigingen op initiatief van koper**

In de ruimtestaat en de Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze het appartement standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen (zie verder de betreffende bijlage(n) van de koop- aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven datum wordt u in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen ten aanzien van in de koperswijzigingen genoemde aanpassingsmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld keuzes voor:

- Tegelwerk
- Sanitair
- Keukeninrichting

### **Commerciële ruimtes Algemeen**

Er is rekening gehouden met bouwkundige en installatietechnische voorzieningen ten behoeve van maximaal 200 m<sup>2</sup> met een mogelijke (dag/avond) horeca bestemming, verdeeld over twee specifiek aangeduide gedeeltes van blok A.

#### **2. Peil van de BG-vloer.**

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (anhydriet dekvloer) van onder de appartementen gelegen commerciële ruimtes. Het maaiveld en de bestrating liggen circa 20 mm beneden dit peil.

De peilmaten t.o.v. NAP worden door de Gemeente aangegeven na afgifte van de bouwvergunning en zijn in dit stadium nog niet bekend.

#### **3. Grondwerk**

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen, paden en overige bestratingen. Het terrein ter plaatse van het appartementengebouw wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein egaal wordt opgeleverd.

Onder het appartementengebouw bevindt zich een kruipruimte met een hoogte van circa 500 mm. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt circa 100 mm schoonzand aangebracht.

De Gemeente Zoetermeer draagt zorg voor de bouwrijpe levering van de te bebouwen percelen en voor het woonrijp maken van het omliggende openbare gebied, conform de bepalingen van het gesloten grondcontract tussen BAM Vastgoed en de Gemeente Zoetermeer.

#### **4. Buitenriolering**

De riolering waaronder straatkolken buiten het woon/winkelcomplex in het openbare gebied wordt aangelegd door de Gemeente.

De riolering en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in gerecycled/ recyclebare P.V.C. van voldoende diameter met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool.

## **5. Bestratingen**

De bestratingen in het openbaar gebied worden aangelegd door de gemeente Zoetermeer, in overeenstemming met de omliggende reeds aanwezige bestrating in de Dorpsstraat en Pilatusdam. De bestratingen op privé terrein ten behoeve van de ontsluiting van de bergingen en tuinpaden worden voorzien in betontegels van 30x30 cm en donkergrijs grind. Het pad naast de bergingen van Blok B, grenzend aan Dorpsstraat 200 wordt voorzien van donkergrijs grind.

## **6. Erfafscheidingen**

De volgende erf afscheidingen worden uitgevoerd als steensmuur in schoon metselwerk;

- de muur tussen het erf van Dorpsstraat 176 en het pad naar de berging van het Loftappartement (woning 1),
- de muur tussen de terrassen van Stadswoning 4 en Loftappartement 1 en respectievelijk Stadswoning 3 en Loftappartement 2

De erfafscheiding tussen de terrassen van Stadswoning 4, Loftappartement 1 en respectievelijk Stadswoning 3, Loftappartement 2 en de galerij wordt uitgevoerd met borstwering als steensmuur in schoonmetselwerk met daarop geplaatst een matglazen scherm gevat in stalen profielen.

## **7. Parkeren**

Het parkeerterrein behoort tot het openbaar gebied en wordt ingericht en gerealiseerd door de Gemeente Zoetermeer, en valt buiten het werk van de bouwkundig aannemer. De entree- en abonnementskosten voor het parkeren op het openbare terrein zijn niet in de koopsom inbegrepen.

## **8. Fundering**

Het woon/winkelcomplex heeft een fundering bestaande uit boorpalen en funderingsbalken van beton.

De fundering zal op basis van het door de constructeur aan te reiken palenplan, de constructieschema's en wapeningspercentages worden uitgevoerd.

## **9. Vloeren**

De begane grondvloer van de commerciële ruimten bestaat uit een geprefabriceerde geïsoleerde betonnen systeemvloer met een in het werk gestorte druklaag van beton, voorzien van een anhydriet dekvloer.

De totale Rc-waarde van de begane grondvloer bedraagt minimaal 2,5 m<sup>2</sup>K/W, een en ander conform de EPC-berekening.

De verdiepingvloeren bestaan uit geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren met een in het werk gestorte bovenlaag van beton, voorzien van een anhydrietdekvloer.

De balkonvloeren van de pleinappartementen zijn van geprefabriceerd beton.

De terrasvloeren van de appartementen en stadswoningen worden uitgevoerd in massief beton voorzien van isolatie, dakbedekking en betontegels van 300x300 mm.

## **10. Bouwmuren**

De woningscheidende en dragende wanden ter plekke van de appartementen bestaan uit kalkzandsteen lijmblokken. De wanden worden behangklaar opgeleverd.

## 11. Gevels

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie:

	Binnenblad	Buitenblad
Pleingevels	Kalkzandsteen	Commerciële ruimtes: prefab beton; Woningen: metselwerk
Kop/Zij/Achtergevels	Kalkzandsteen	metselwerk
Borstweringen t.p.v. dakkappen	Prefab beton	metselwerk
Gevels t.p.v. dakterrassen (bouwnummers 1, 2, 3 en 4	Houten spouwblad bekleed met gipsplaat.	houten geveldelen

De totale Rc-waarde van de gevelconstructie bedraagt minimaal **2,5 m<sup>2</sup> K/W**.

## 12. Gevelkozijnen

De kozijnen, ramen en deuren in de gevels worden gemaakt van hardhout (meranti), dekkend in kleur gelakt en voorzien van isolerende beglazing.

Onder de raamkozijnen worden ter plekke van het gevelmetselwerk aan de buitenzijde aluminium lekdorpels aangebracht.

Aan de binnenzijde worden de kozijnopeningen voorzien van kunststeen vensterbanken.

## 13. Buitendeuren

De voordeuren van de appartementen zijn vlakke houten deuren. De terras- (tuin)deuren zijn van meranti met tweevoudige stapeldorpel en worden voorzien van isolatieglas. De toe te passen cilindersloten zijn per appartement gelijksluitend met de berging.

De entree deur van de centrale hal en het trappenhuis op de begane grond zijn uitgevoerd als meranti deur met glasopening en stapeldorpel. De entree deur en de deuren van het trappenhuis worden voorzien van enkelglas. De deuren naar de bergingsgang(en), de bergingsdeuren en de achterdeuren van de winkelruimten die grenzen aan de zijpaden zijn vlakke houten deuren.

De toe te passen cilindersloten op de deuren (entree centrale hal, berging, tuinpoort) zijn gelijksluitend met het appartement.

## 14. Staalconstructies

De toe te passen in het zicht komende staalconstructies in het woon/winkelgebouw worden op kleur behandeld.

## 15. Hekwerken

De balkonhekwerken van de Plein- en poortappartementen worden uitgevoerd in een thermisch verzinkt en gepoedercoat stalen raamwerk. In dit raamwerk wordt een plaat opgenomen van helder gelaagd glas.

Ter plekke van de dakterrassen van de pleinappartementen zijn op kleur behandelde stalen spijlenhekwerken voorzien.

## 16. Postkasten/huisnummering

Ter plaatse van de entrees van de beide appartementengebouwen aan de parkeerplaatszijde worden conform de geldende eisen postkasten en videofooninstallaties aangebracht.

Bij de entrees worden huisnummeringen aangebracht, aangegeven op de postkasten en bij de stadswoningen en villa naast de deur.



### **17. Schuine daken**

Het schuine daken van de plein- en poortappartementen bestaat uit een geïsoleerde kap met een binnenbekleding van houten spaanderplaat en wordt afgedekt met een kunststof dakbedekking. De totale Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt minimaal (2,5) m<sup>2</sup> K/W het een en ander conform EPC berekening.

De schuine daken van de stadswoningen, de loftappartementen en de Villa worden voorzien van gebakken pannen en PVC hemelwaterafvoer.

### **18. Platte daken**

Het platte dak van de appartementen wordt uitgevoerd als breedplaatvloer met een in het werk gestorte bovenlaag, isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De totale Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt minimaal (2,5)m<sup>2</sup> K/W het een en ander conform EPC berekening.

De galerijvloeren, de vloeren van de terrassen van de poortappartementen, de dakterrassen van de appartementen en stadswoningen, worden uitgevoerd als breedplaatvloer met een in het werk gestorte bovenlaag, isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking, waarop betonnen 30x30 cm drainagetegels, worden geplaatst.

### **19. Binnenwanden**

De dragende wanden in het appartement worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De wanden worden behangklaar opgeleverd.

De niet dragende binnenwanden van het appartement worden uitgevoerd in gipsblokken met een minimale dikte van 70 mm., exclusief de wanden van de badkamer. Deze worden standaard uitgevoerd in 100 mm.

De niet dragende binnenwanden van de bergingen, de hydrofoorroimte en de werkkast worden samengesteld uit kalkzandsteen (velling) blokken, minimum dikte 70 mm.

### **20. Binnenkozijnen en –deuren**

De deuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren en voorzien van een loopslot, deurkrukken en kort schilden. De deuren van de badkamer en toilet(ten) krijgen een vrij- en bezetslot. De meter- en bergingkastdeuren worden voorzien van een kastdeurslot.

De binnendeuren worden afgehangen aan scharnieren in kozijnen van gemoffeld plaatstaal met bovenlichten van blank glas met uitzondering van de meter- en bergingkastkozijnen welke worden voorzien van een dicht bovenpaneel in de kleur van het kozijn.

De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel.

De deuren van de bergingen, de centrale voorzieningen kasten (CVZ) zijn vlakke houten stompe deuren met een hardkunststof toplaag.

### **21. Trappen appartement**

De trap naar de verdieping in de appartementen wordt een open vurenhouten trap. Op de verdiepingen wordt om de trapgaten een hardhouten vurenhouten traphek geplaatst. Langs de wanden worden hardhouten leuning toegepast.

### **22. Trappenhuizen**

De trappen van het trappenhuis worden uitgevoerd in staal met hardhouten treden. Het schalmgat tussen de trappen wordt afgewerkt met een gemoffeld metalen balustrade.

De wanden en de plafonds worden afgewerkt met een structuur gips spuitpleister.

### **23. Plafond-, wand- en vloerafwerking.**

Op de betonnen plafonds wordt structuur gips spuitwerk aangebracht. De plafonds van de schuine dakkappen worden gesaust in kleur (tweelaags muurverf). Alle wanden worden behangklaar gemaakt behalve de wanden van de meterkast, technische ruimten en bergingen.

Het tegelwerk op de wanden van het toilet en de badkamer zal bestaan uit geglazuurde wandtegels van Sphinx met de afmetingen 200 x 250 mm. Keuze uit de types: H07225, H07500, H67305, H67230, H67235 en H67240.

Het toilet wordt betegeld tot circa 1250 mm boven afwerkvloer, daarboven zijn de wanden en plafond afgewerkt met een structuur gips spuitwerk. De badkamer wordt betegeld tot circa 1250 mm en ter plekke van de douchehoek tot circa 2100 mm, daarboven zijn de wanden en plafond afgewerkt met een structuur gips spuitwerk.

Voor de vloer van het toilet en de badkamer worden Sphinx vloertegels, met de afmetingen 200 x 200mm toegepast. Keuze uit de types; L40130, L42170, L42175, L42180, L42185 en L48745.

De wand- en vloertegels zijn standaard voorzien van grijze cementvoegen.

Algemene ruimten:

De plafonds van de technische ruimten worden voorzien van heraklithplaat in de kleur wit.

De wanden van de technische ruimte gevoegd/ onbehandeld.

De wanden van de entreehal en het trappenhuis worden voorzien van gips spuitwerk.

De vloer van de entreehal en het trappenhuis (1<sup>e</sup> verdieping) wordt betegeld met vloertegels van circa 300 x 300 mm, kleur conform de afwerkstaat van de architect.

## **Technische voorzieningen Woningen**

### **24. Keukens**

Voor de keukensamenstelling en aansluitingen verwijzen wij naar de tekeningen en de specificatie van de keukenleverancier. Verder verwijzen wij naar de showroomprocedure in de algemene toelichting.

Ten behoeve van de warmtapwaterbereiding is gerekend op de aansluiting op de c.v.-combiketel,

### **25. Sanitair**

Het navolgende sanitair zal worden aangebracht conform de Ruimtestaat. De standaard kleur van het sanitair is wit. De kranen zijn verchromd. Voor zover de stand van zaken tijdens het bouwproces het toelaat is tegen een meerprijs een keuze te maken uit verschillende typen en kleuren sanitair. Hierbij verwijzen wij naar de showroomprocedure in de algemene toelichting.

#### Toiletopstelling bestaande uit:

Laufen Pro duobloc diepspoel closet wit

Laufen Pro duobloc reservoir wit

Laufen Pro closetzitting met deksel wit

#### Fonteinopstelling bestaande uit:

Laufen Pro B fontein 35x31 cm. Wit

Grohe supra toiletkraan laag model chroom

Viega Project universele plugbekersifon chroom

#### **Badkamer:**

#### Douche-opstelling bestaande uit:

Grohe Grothherm 1000 douchethermostaat 15cm met koppelingen chroom

Grohe Tempstra glijstangcombinatie duo chroom (douchestang, doucheslang met kunststof handdouche)

RVS vloerafvoer met waterslot.

Wastafel opstelling bestaande uit:

Laufen Pro A wastafel 60x48 cm. wit

Grohe Eurosmart wastafelkraan met waste chrom

Viega Project universele plugbekersifon met muurbuis chrom

Swallow spiegel rechthoekig 63 x 45 cm.

## **26. Invoervoorzieningen nutsbedrijven**

Voor de appartementen zal in de algemene ruimte ten behoeve van het gas en water een centrale meterkast worden opgenomen. Vanaf hier zal door de installateur een gasnet opgenomen worden naar de meterkasten van de appartementen. In deze meterkast met afmetingen van circa 750 x 350 mm worden de gas-, elektra- KPN, CAI en de watermeter gecombineerd. De meters voor het water worden geleverd door het nutsbedrijf en worden door de installateur gemonteerd in de meterkast. De meters ten behoeve van het gas zullen door het nutsbedrijf zelf, worden aangeleverd en aangebracht.

Ten behoeve van de elektra van de appartementen wordt in de algemene ruimte door het nutsbedrijf een centrale flatkast opgenomen. Vanuit hier worden de elektra-aansluitingen verzorgd naar de individuele meterkasten van de appartementen. Deze elektraleidingen lopen door mantelbuizen met een diameter van 50 mm, welke zijn ingestort in de galerijvloer.

De leidingen voor gas en voor warm- en koud water in het appartement worden uitgevoerd in koperen leidingen, de in de vloeren gestorte leidingen worden uitgevoerd in kunststof en gemonteerd volgens de plaatselijk geldende voorschriften. De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding- en gasnet.

## **27. Koud- en warmtapwater**

Vanaf de hoofdkraan in de meterkast wordt een koud waterleidingnet aangebracht, tot en met de c.v.-ketel en de sanitaire toestellen voor: de keuken inclusief vaatwasser, toilet met fontein, douche, wastafel en de wasmachine.

Vanaf de c.v.-ketel wordt een warm waterleidingnet aangebracht tot en met de aansluiting van de toestellen voor de keuken, douche, wastafel.

De leidingen worden ingestort in de afwerkvloer.

## **28. Gasinstallatie appartementen**

De appartementen zullen worden voorzien van een gasinstallatie ten behoeve van de cv-ketel en de kookplaat.

## **29. Rioleringsinstallatie**

Het rioleringsstelsel van de appartementen wordt uitgevoerd in recyclebaar P.V.C. en is voorzien van een ontluchting via het dak. Het binnenrioleringsstelsel is aangesloten op alle sanitaire toestellen en een afvoerpunt ten behoeve van de c.v.-ketel. De binnenrioleringsstelsel wordt via de onderliggende winkelunits aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

## **30. Hemelwaterafvoer (HWA)**

De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in grijs PVC welke langs de gevel geprojecteerd is, in een traditioneel systeem, vanaf de daken van de appartementen tot en met de aansluiting op de gemeentelijke rioleringsstelsel. Daar waar nodig, zijn bij de terrassen afvoeren opgenomen tot en met de aansluiting op de gemeentelijke rioleringsstelsel. De kleine balkons aan het winkelplein zullen worden voorzien van een (zij-)spuwer als hemelwaterafvoer (HWA). De inwendige goten van de plein- en poortappartementen worden bekleed met PVC dakbedekking. De uitwendige dakgoten worden uitgevoerd als een zinken bak- c.q. mastgoot.

### **31. Elektrische installatie appartementen**

In elk appartement zal ten behoeve van de nutsbedrijven een meterkast (750 x 350 mm) worden voorzien waarin zich de benodigde voorzieningen t.b.v. de elektrotechnische installaties bevinden. De installatie wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. Rekening is gehouden met een aansluiting van minimaal 3 x 25 A.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem, conform de plaatselijk geldende voorschriften. Er worden inbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast. In de berging wordt het een en ander in opbouw materiaal uitgevoerd. Schakelaars en wandcontactdozen worden in het algemeen op circa 1050mm, wandcontactdozen circa 300mm boven de vloer aangebracht zoveel mogelijk in de hoeken. De schakelaars voor het licht ter plekke van de toiletten worden op circa 1400mm hoog geplaatst.

Bedrade en onbedrade buisleidingen worden conform de verkooptekeningen aangebracht. Deze buisleidingen zijn allen te bereiken in de meterkast en de onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad.

#### **Schakelmateriaal**

Er zal inbouw schakelmateriaal worden toegepast in de kleur creme.

#### **Meterkast**

Uitgewerkt volgens NEN 2768 en de plaatselijk geldende eisen van het energie leverende bedrijf. De groepenkast fabr. Altema type clickmate dient te worden voorzien van minimaal 4 uitgaande groepen.

#### **Aarding**

De aarding van de installatie wordt aangebracht overeenkomstig de plaatselijke normen, de NEN 1010-5 en de praktijkbladen voor de uitvoering van aarding voor elektrische installaties.

### **32. Elektrotechnische installaties algemene ruimten**

#### **Noodverlichting**

Naast de nodige verlichting, van de lift(optioneel), de bergingen, de bergingsgangen, de vluchtgangen op de eerste verdieping, de (nood) trappenhuizen, wordt eveneens aangebracht:

- algemene noodverlichting
- transparantverlichting
- vluchtdeurverlichting

De standaardverlichtingssterkte voor de algemene noodverlichting op de vloer zal binnen 5 sec. na overschakeling ten minste 1 lux op de vloer bedragen.

Bij alle (nood)uitgangen zijn vluchtdeur verlichtingen aangebracht.

Bij alle (nood)uitgangen zal de standaard verlichtingssterkte van de algemene noodverlichting ten minste 25 lux bedragen.

De transparantverlichting zal zijn ingeschakeld, wanneer personen aanwezig kunnen zijn.

De noodverlichtingsinstallatie zal overeenkomstig het bepaalde in NEN 1010 zijn.

#### **Verlichting algemene ruimten**

In de bergingsgangen, galerijen en (nood)trappenhuizen zullen energiezuinige wand- en/of plafond PL-armaturen worden toegepast, met uitzondering van de bergingen zelf. Hierin wordt een lichtpunt (max. 24 V) voorzien, dat ter plaatse geschakeld dient te worden. In de overige algemene ruimten zullen opbouw TL-armaturen worden toegepast.

De verlichting wordt als volgt geschakeld:

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| - bergingsgangen    | continu        |
| - buitenverlichting | geschakeld     |
| - lifthal           | geschakeld     |
| - trappenhuis       | 50% geschakeld |
- type schakeling; schemerschakeling

#### Aardingsinstallatie

Voor het verkrijgen van de veiligheidsaarding zal het benodigde wapeningsijzer met een diameter van 12 mm worden aangebracht en worden doorverbonden met de wapening van de betonconstructie. Op het doorgelaste wapeningsijzer in de fundatie worden voldoende aardplaten gelast waarop de aardingsinstallatie van de appartementen en de winkels kan worden doorverbonden met de potentiaalvereffeningsrail.

#### Schakel- en verdeelinrichtingen algemene ruimten

Er zal worden voorzien in een aparte hoofdverdeelinrichting (CVZ) per woonblok voor de algemene voorzieningen en een verdeelinrichting.

Deze hoofdverdeelinrichting voorziet in het leveren van voedingen voor de optionele liften( reservering), verlichting van de bergingen, de bergingsgangen, de algemene buitenruimten, de vluchtgangen en galerij op de eerste verdieping, de (nood) trappenhuisen, algemene bel/videfooninstallatie, nutsvoedingen zoals KPN en CAI voorzieningen.

#### Voedingskabels

Deze installatie voorziet in het leveren en aanbrengen van de benodigde voedingsleidingen ten behoeve van de diverse hierboven genoemde installaties alsmede een reservering voor de optionele krachtinstallaties van een liftmachine. In de hoofdverdeelinrichtingen zullen tevens telefoonlijnen worden gereserveerd ten behoeve van de optionele liften.

### **33. Deurbel-/videfooninstallatie**

De installatie bestaat uit een gecombineerde geluid/beeldverbinding tussen de appartement en de hoofdentree gesitueerd nabij de postkasten in de 2 stuks entreehallen (portiek)op begane grondniveau. Per appartement wordt eveneens bij de voordeur een beldrukker aangebracht aan de scharnierzijde van de toegangsdeur. De appartementen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker van het appartement, een beltrafo opgenomen in de groepenkast van het appartement en een gong in de gang.

Het binnentoestel (videfoon), waarin is opgenomen de deuropener-drukknop, wordt aangebracht op een hoogte van ca. 1,50 meter boven de afgewerkte vloer.

In het bellentableau ter plaatse van de postkasten wordt een videfoonunit opgenomen die een geluids- en beeldverbinding verzorgt met de individuele monitortoestel in het appartement. Met het monitortoestel kan een spreekverbinding tot stand worden gebracht met de hoofdentree om vervolgens de centrale toegangsdeur te openen.

### **34. Centrale antenne inrichting**

De appartementen worden ingericht voor een aansluiting op de centrale antenne inrichting van de kabelexploitant in de meterkast. Ten behoeve hiervan wordt een overnamepunt geplaatst in de meterkast en de benodigde lege buisleidingen aangebracht in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Standaard wordt de leiding naar de woonkamer bedraad. De inbouwdozen worden circa 300mm boven de vloer aangebracht. De entree- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom inbegrepen.

### **35. Telefoonvoorziening**

Ten behoeve van de telecommunicatie wordt in de meterkast door de KPN een aansluitpunt (het ISRA punt) verzorgd van waar lege buisleidingen worden aangebracht naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Standaard wordt de leiding naar de woonkamer bedraad. De inbouwdozen worden circa 300mm boven de vloer aangebracht. De entree- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom inbegrepen.

### **36. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening**

Het appartement wordt voorzien van een individuele centrale verwarmingsinstallatie gecombineerd met een warmwatervoorziening. De centrale verwarmingsketel is een Hoog Rendement (HR-) ketel met warmwatervoorziening, een zogenaamde combiketel ten behoeve van de CV- en warmtapwaterinstallatie. De warmwaterinstallatie wordt aangesloten op de kranen in de badkamer(s) en keuken.

De benodigde verwarmingslichamen zijn in het appartement aangesloten, via slangen ingestort in de vloer, op de verdeler/verzamelaar. De verwarmingslichamen worden qua afmetingen afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De verwarmingslichamen zijn indicatief op de tekeningen aangegeven als ledenradiatoren (LR), plaatradiatoren (R) en ter plekke van de aluminium schuifpuien als convector (C) .

Regeling geschiedt via een thermostaat in de woonkamer.

De te behalen en te handhaven temperaturen in het appartement zijn, conform de van toepassing zijnde GIW garantieregeling, conform de Ruimtestaat. De verwarmingsinstallatie is bedienbaar met een kamerthermostaat in de woonkamer. Het proefstoken geschiedt op naam van de koper; de verbruikskosten zijn voor rekening van de bouwkundig aannemer.

### **37. Mechanische ventilatie**

De afzuiging in keuken, toilet, douche-, badruimte en inpandige berging (debieten conform het Bouwbesluit) wordt geregeld met behulp van een 3-toeren afzuigventilator. Deze ventilator is opgehangen aan het plafond met een afblaaskanaal tot bovendaks, uitkomend in een gecombineerde afblaaskap voor de c.v.-ketel, de ventilatie en de ontluchting van de riolering.

In de keuken bestaat tevens de mogelijkheid een motorloze afzuigkap aan te sluiten.

De drie standenregelaar wordt in de keuken geplaatst en de ventilatie-unit in de c.v.kast.

- Afzuigroosters zijn van staal.
- Kanalen 170 x 70 mm zijn ingestort in de betonvloer.
- Luchttoevoer vindt plaats via ventilatieroosters in de gevel van de slaap- en woonvertrekken.

### **38. Brandbestrijdingsinstallatie**

De appartementen worden voorzien van optische rookmelders in onder andere de verkeersruimte zoals aangegeven op de tekeningen.

### **39. Liftinstallaties**

Er is een opstelplaats voorzien voor een (brancard)lift per appartementengebouw, er worden echter geen liften gemaakt. Zie ook de voorgaande paragraaf; "electrotechnische installaties algemene ruimten".

## Materialen- en Kleurenstaat Interieur

Projecttitel Hovestein, Dorpsstraat te Zoetermeer  
Projectnummer: AV.506700 (voorheen AV. 078100)  
Woningtypen: Vrijstaande Villa, Stadswoningen.

Opgesteld door: R. Canter Visscher  
Redactedatum: **18-11-2005**

Onderdeel	Materiaal	Kleurnummer/ kleur *
Behang	NVT	
Plafond en gespoten wanden	Sigma Branderspack	wit
Plafond schuine dakkappen	Latex muurverf	wit
Plinten	NVT	
Binnenkozijnen	Berkvens	wit
Hang- en Sluitwerk	Buva	
Binnendeuren + bovenpanelen	Berkvens	wit
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Buva	
Kunststeen dorpels	Holonite	donkergrijs
Radiatoren	Brugman/Veha/Jaga	standaard wit
Vloertegels toilet/badkamer	Sphinx	kleurkeuze
Voegwerk vloertegels	conform monster	grijs
Wandtegels toilet/badkamer	Sphinx	kleurkeuze
Voegwerk wandtegels	conform monster	grijs
Vensterbanken	Holonite	donkergrijs
Sanitair toilet/badkamer	Laufen Pro	standaard wit
Kranen toilet/badkamer	Grohe	chrom
Afzuigventielen	staal	crème
Keukeninrichting	Keller/Pelgrim	zie keukenspecificatie
Elektrotechnisch schakelmateriaal	Niko	crème

- \* De kleur van het schilderwerk van gevelkozijnen -ramen en -deuren is aan de buiten- en binnenzijde gelijk. Lichte kleurverschillen tussen paneel en kozijn kunnen voorkomen.
- \* Onder "wit" te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikaat.

\* Kleurnummer is nog niet van toepassing