

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.



Project: the BANQ

Programma: 12 appartementen

Datum: 01-11-2025

INHOUDSOPGAVE

Partijen	1
1. Peil en maatvoering	2
2. Grondwerk en tuinen	2
3. Riolering	2
4. Terreinverhardingen	2
5. Huisvuilophaal voorziening	2
6. Fundering	3
7. Metselwerk, gevels en wanden	3
8. Vloeren-, wand- en plafondafwerking	4
9. Binnentimmerwerk	5
10. Binneninrichting	5
11. Keukeninrichting	5
12. Daken	5
13. Dakgoten/hemelwaterafvoeren	5
14. Kozijnen, ramen en deuren	6
15. Staalconstructies en metaalwerken	6
16. Hang- en sluitwerk	6
17. Trappen en traphekken	7
18. Schilderwerk	7
19. Loodgieterswerk	8
20. Gasinstallatie	8
21. Verwarmingsinstallatie	8
22. Ventilatie installatie	9
23. Elektrotechnische installatie	9
24. Transport installatie	11

Ruimte afwerkstaat appartementen	12
Ruimte afwerkstaat algemene ruimten	12
Kleur- en materiaalstaat	13
Toelichting	14
Addendum	16

PARTIJEN

Projectontwikkelaar

The BANQ is een ontwikkeling van DEVOLP. We zijn een jonge projectontwikkelaar gericht op kleinschalige verdichten met als uitgangspunt een fijne collectieve leefomgeving creëren en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt gerealiseerd vanuit vier kernwaarden: Gemeenschappelijke doelen, Betrokkenheid stimuleren, Sociale verbinding creëren en Verbonden blijven.

Makelaar

Wilmer Edens & Margreth van Twist zijn beide gecertificeerd register NVM Makelaar en Taxateur en hebben al meer dan 25 jaar ervaring in de woningmarkt van de Hoeksche Waard. Samen met Mees van Twist en Gabi de Bruin gaan zij voor een persoonlijke aanpak waar u volledig wordt betrokken bij de aankoop van uw woning

Info@wilmerenvantwist.nl
Telefoonnummer: 0186-201000

Koper begeleiding

Met Het Woonlab – een uniek one-stop-shoppingconcept – kunt u als koper op één locatie alle keuzes maken om hun woning 'aan te kleden'. U als kopers worden ondersteund door professionele begeleiding, in een fysieke showroom.

info@hetwoonlab.nl
010 798 60 60

Hypotheekadviseur

De NVO groep is een hypotheek adviseur met een frisse blik op zaken. Zij kennen jou als klant en de buurt in zitten direct tegenover het project aan de Zuid Voorstraat 48. Extra fijn dus dat zij het vaste aanspreekpunt zijn voor jouw financiële zaken. Zo kun je vertrouwen op deskundig advies dat past bij jouw persoonlijke situatie.

hypotheken@nvogroep.nl
Telefoonnummer: 078 203 41 20

Aannemer

Aannemingsbedrijf Roos is een bouwbedrijf dat uitsluitend vakwerk levert. Wij nemen alleen genoegen met perfectie. Wij hebben verstand van zaken en hebben traditionele opvattingen over degelijkheid. Aannemingsbedrijf Roos heeft al sinds 1922 een gedegen kennis en kunde opgebouwd en is uitgegroeid tot een gerenommeerde naam in de Hoekse Waard en omstreken.

info@aannemingsbedrijfroos.nl
Telefoonnummer 0186-691 533

Notaris

Al sinds 1909 is Van der Straaten Notarissen een solide en betrouwbare partner, bekend om de laagdrempelige en proactieve aanpak. Door het persoonlijke en directe contact kijken wij samen met u naar de beste oplossing voor uw situatie. Met een integrale blik bekijken wij uw persoonlijke situatie vanuit meerdere invalshoeken

info@straatennotarissen.nl
Telefoonnummer 0186-601222

1. PEIL EN MAATVOERING

Peil van het appartement

Voor dit appartementencomplex is het peil (P=0) vastgesteld op de bovenkant van de afgewerkte vloer direct achter de hoofdentree. Dit peil fungeert als referentiepunt voor alle hoogtematen binnen het project.

De absolute hoogte ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) is gebaseerd op de bestaande situatie. Het aangehouden peil komt overeen met de peilhoogte van het huidige gebouw en bedraagt circa +1,10 meter N.A.P.

Maatvoering

Alle afmetingen op de tekeningen zijn, tenzij anders aangegeven, weergegeven in millimeters en dienen als benaderde maten. Bij maatvoering tussen wanden betreft het de afstand gemeten tussen de onafgewerkte oppervlakken.

2. GRONDWERK EN TUINEN

Voor de realisatie van de funderingsbalken, poeren, begane grondvloer en liftput worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd. Onder normale omstandigheden blijft de kruipruimte droog. Bij uitzonderlijke weersomstandigheden kan echter grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten. De ondernemer kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Daarnaast worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht ten behoeve van de aanleg van kabels en leidingen.

De tuinen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met schone grond. Waar van toepassing wordt bestrating aangebracht in de vorm van stoeptegels. De erf grenzen worden gemarkeerd met houten paaltjes op de hoeken van het perceel. Op de situatietekening zijn jonge beukenhagen ingetekend als erfafscheiding.

3. RIOLERING

Het project wordt uitgevoerd met een gescheiden buitenriolering. Dit houdt in dat het schone hemelwater apart wordt afgevoerd van het huishoudelijke afvalwater, conform de geldende voorschriften van de gemeente Hoeksche Waard. De buitenriolering wordt voorzien van de benodigde ontstopningsstukken en inspectieputten voor onderhoud en controle.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en zoveel mogelijk geïntegreerd in de betonvloer of opgenomen in schachten. Op locaties waar technische installaties zijn geplaatst, worden de leidingen als opbouwleidingen aangebracht.

4. TERREINVERHARDINGEN

De bestrating wordt aangelegd conform de situatietekening. Onder de parkeerplaatsen worden grasbetontegels toegepast met een open structuur, die de infiltratie van hemelwater bevordert.

Het onderhoud van de groenvoorziening valt onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

De terreinafscherming tussen de aangrenzende percelen (huisnummers 31 en 25) wordt uitgevoerd in de vorm van een schutting. De exacte kleurstelling en hoogte worden op een later moment vastgesteld.

5. HUISVUILOPAAAL VOORZIENING

Wordt vervolgd.

6. FUNDERING

De fundering van de bestaande bouw (bouwnummers 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10 en 11) is uitgevoerd als een balken- en poerenfundering op traditionele heipalen.

Voor het nieuwbouwdeel (bouwnummers 01, 07 en 12) is gekozen voor een balkenfundering op schroefinjectiepalen, passend bij de bodemgesteldheid en bouwkundige eisen van deze locatie.

7. METSELWERK, GEVELS EN WANDEN

Bouwnummer 01, 07, 12.

Het binnenspouwblad van de woning, evenals de dragende stabiliteitswanden en de ankerloze woningscheidende wanden, zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. In het gevelmetselwerk zijn open stootvoegen opgenomen: korte, verticale voegen zonder specie, die zorgen voor een goede ventilatie van de spouw.

Op diverse plaatsen in het metselwerk zijn dilataties aangebracht. Deze onderbrekingen maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De exacte posities van deze dilataties zijn vastgesteld door de constructeur en/of architect en kunnen niet individueel worden aangepast.

Ter plaatse van gevelopeningen worden gevelondersteunende elementen aangebracht, uitgevoerd in kleur. De spouwruijnte in de gevels is voorzien van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd tegen het binnenspouwblad voor een goede thermische isolatie.

De lichte scheidingswanden binnen de woning zijn opgebouwd uit metalen profielen en afgewerkt met gipsbeplating.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de overzichtstekening van de plattegronden in de nieuwe situatie.

Bouwnummers 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10

Het bestaande binnenspouwblad van het kantoorgebouw blijft gehandhaafd. Aan de buitenzijde worden de wanden op de begane grond voorzien van isolatie met rachsels en afgewerkt met verticale houten delen, wat de gevel een warme en eigentijdse uitstraling geeft. Op de eerste verdieping worden de buitenwanden uitgevoerd met Isostucplaten en afgewerkt met gevelstucwerk, waardoor een strakke en duurzame afwerking ontstaat.

De woningscheidende wanden, evenals een deel van de wanden tussen de algemene ruimten en de woningen, worden uitgevoerd als dubbele geïsoleerde scheidingswand. Deze wanden zijn opgebouwd uit metalen profielen en worden afgewerkt met gipsbeplating, in dezelfde afwerking als de overige binnenwanden. Ook de lichte scheidingswanden binnen de woningen worden opgebouwd uit metalen profielen en voorzien van gipsbeplating.

Voor een volledig overzicht van de indeling en uitvoering wordt verwezen naar de overzichtstekening van de plattegronden in de nieuwe situatie.

Bouwnummer 11

De buitenwanden worden uitgevoerd in een houten draagconstructie van stijl- en regelwerk, die wordt afgedicht met constructieplaten en gevuld met isolatiemateriaal. Aan de buitenzijde komt een cementgebonden plaat, waarop Isostucplaten worden aangebracht en afgewerkt met gevelstucwerk.

De woningscheidende wanden, evenals een deel van de wanden tussen de algemene ruimten en de woningen, worden gerealiseerd als dubbele geïsoleerde scheidingswand. Deze wanden zijn opgebouwd uit metalen profielen en worden afgewerkt met gipsbeplating, overeenkomstig de afwerking van de overige binnenwanden. Ook de

lichte scheidingswanden binnen de woningen bestaan uit metalen profielen en zijn voorzien van gipsbeplating.

Voor een volledig overzicht van de indeling en uitvoering wordt verwezen naar de overzichtstekening van de plattegronden in de nieuwe situatie.

Algemene ruimten en bergingen

In de berging worden niet dragende wanden opgebouwd uit kalkzandsteen vellingblokken zonder afwerking.

8. VLOEREN-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

De vloeren van de ruimtes op zowel de begane grond als de verdiepingen worden voorzien van een dekvloer met vloerverwarming in de appartementen. Let op (!) niet boren in de vloeren. Op de begane grond en in alle nieuwbouwdelen bestaat deze uit een zandcementdekvloer die rechtstreeks op de constructieve vloer wordt aangebracht. Voor de verdiepingsvloeren in het bestaande deel wordt gebruikgemaakt van Fermacell vloerelementen (of een gelijkwaardig alternatief), geplaatst op een onderlaag van minerale wol en egalisatiekorrels.

Omdat deze dekvloeren handmatig worden aangebracht, kunnen er kleine oneffenheden in het oppervlak ontstaan. Deze zijn technisch niet te voorkomen en vallen binnen de geldende normen voor dit type vloerafwerking. We wijzen u hier nadrukkelijk op, zodat u hier rekening mee kunt houden bij de keuze van uw uiteindelijke vloerafwerking. In veel gevallen zal een aanvullende behandeling nodig zijn, zoals het aanbrengen van een egalisatielaag. We adviseren u om dit tijdig af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking, zodat zij u kunnen informeren over de benodigde voorbereidingen voor een optimaal eindresultaat.

Achter de knieschotten (bij bouwnummer 12) en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht. De vloeren in de badkamer en het toilet worden afgewerkt met keramische tegels.

Appartementen

De wanden in het appartement worden standaard behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden in de badkamer en het toilet. Boven de betegelde delen in het toilet worden de wanden afgewerkt met spuitwerk. De wanden in de meterkast blijven onafgewerkt.

Behangklaar betekent dat de wanden voldoende glad zijn voor het aanbrengen van dikkere behangsoorten. Wel kunnen er nog lichte oneffenheden in de ondergrond aanwezig zijn. Zonder aanvullende behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te worden gesaust. Ook bij het gebruik van vliesbehang, zoals Renovlies, is doorgaans een extra bewerking nodig om de wand geschikt te maken voor een strakke afwerking.

De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuur spuitwerk, uitgevoerd in de kleur zoals vastgelegd in de kleur- en materiaalstaat. Het plafond in de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

Algemene ruimten en bergingen

Bij de hoofdentrees worden schoonloopmatten aangebracht om vuil en vocht zoveel mogelijk buiten te houden. De vloeren in de verkeersruimten worden afgewerkt met vloerbedekking, uitgevoerd in een kleur die overeenkomt met de kleur- en materiaalstaat.

De afwerking van de wanden bij de hoofdentrees wordt in overleg met de architect nader bepaald. In de overige verkeersruimten worden de wanden voorzien van spuitwerk, eveneens afgestemd op de kleur- en materiaalstaat.

De plafonds in de verkeersruimten worden afgewerkt met een systeemplafond, conform de

specificaties zoals vastgelegd in de kleur- en materiaalstaat.

In de bergingen worden de wanden en vloer niet afgewerkt. Plafond voorzien van vezelcementplaten.

9. BINNENTIMMERWERK

In de bergingen wordt het plafond voorzien van een isolerende vezelcementplaat, die bijdraagt aan thermische en akoestische isolatie.

De meterkasten in de appartementen worden uitgevoerd met een achterwand en zijwand van houten plaatmateriaal. Deze ruimte wordt ingericht conform de geldende eisen van het nutsbedrijf.

In de appartementen worden geen plinten aangebracht. In de verkeersruimten worden wél plinten geplaatst, afgestemd op de overige afwerking van de ruimte.

10. BINNENINRICHTING

In de verkeersruimten worden verwijs- en etagenummers aangebracht, conform de nadere opgave van de architect. Bij de toegangsdeuren van de appartementen worden huisnummers geplaatst, zodat iedere woning duidelijk herkenbaar is.

Aan de gevel van de hoofdentree worden postkasten gemonteerd. Deze zijn zodanig ontworpen dat ze van buitenaf toegankelijk zijn voor het legen van de post.

11. KEUKENINRICHTING

De appartementen worden opgeleverd zonder keukeninrichting. Wel worden de benodigde aansluitpunten aangebracht volgens de zogenaamde nul-tekening van de keuken. Let op (!) geen gas, alles is elektrisch.

Het is niet mogelijk de keuken tijdens de bouwphase te plaatsen.

12. DAKEN

De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en voorzien van isolatie, waarmee wordt voldaan aan de geldende eisen voor thermische prestaties. Het bestaande hoofddak krijgt een APP-dakbedekking en wordt, waar nodig, uitgerust met staptegels van beton voor veilige toegang en onderhoud.

Op het hoofddak worden zonnepanelen geplaatst ten behoeve van de appartementen. In de onderstaande tabel is hierover meer informatie opgenomen. Voor de algemene voorzieningen worden geen zonnepanelen aangebracht. Naast de zonnepanelen komen op het hoofddak diverse installatiecomponenten te staan, waaronder kanaalwerk voor de ventilatie-installatie.

Toegang tot het hoofddak is mogelijk via een dakluik in de verkeersruimte op de eerste verdieping.

Bij bouwnummers 6, 9, 10 en 11 bevindt zich ter hoogte van het kozijn tussen de woonkamer/keuken en het dakterras een opstaptrede aan zowel de binnen- als buitenzijde.

13. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN

De buitenzijde van het gebouw is voorzien van hemelwaterafvoeren die vanaf de verdiepingen tot aan het maaiveld worden uitgevoerd in zink, aangebracht als opbouw langs de gevel. De afvoeren van het hoofddak en de dakterrassen zijn in pandig verwerkt in de installatieschachten en worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

14. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, ramen en buitendeuren van de woning zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing, wat bijdraagt aan een goede isolatiewaarde. De draai- en kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. Aan de binnenzijde zijn de kozijnen en draaiende delen fabrieksmatig wit afgewerkt, terwijl de buitenzijde is afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Onder de raamkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht in zowel de voor- als zijgevel, evenals in de achtergevel.

De gemeenschappelijke buitendeuren in het atrium zijn gekoppeld aan de videofooninstallatie, waardoor ontgrendeling vanuit de woning mogelijk is. Daarnaast kunnen deze deuren van binnenuit worden bediend met een deurkruk en van buitenaf met een sleutel. De hoofdingang is voorzien van een dranger.

In de algemene ruimten op de begane grond worden de (entree)deuren en kozijnen uitgevoerd in hout. De deuren zijn van het stompe type en worden fabrieksmatig gegrond, waarna ze op locatie worden afgelakt. De deuren die toegang geven tot verkeersruimten worden voorzien van een glasstrook voor extra lichtinval en zicht.

De inpandige woningtoegangsdeuren worden geplaatst in houten kozijnen in stompe uitvoering. Ook deze kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en ter plaatse afgelakt. De deuren zelf zijn fabrieksmatig afgewerkt en voorzien van een deurspion voor extra veiligheid.

Alle beweegbare buitenramen en buitendeuren worden standaard uitgerust met tochtprofielen, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energie-efficiëntie van de woning.

Binnendeuren en kozijnen

De binnenkozijnen in het appartement zijn uitgevoerd in plaatstaal en voorzien van een bovenlicht met blank vensterglas, met uitzondering van de meterkasten. In de meterkast wordt in plaats daarvan een gelakt board toegepast. Alle kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur alpine wit.

De binnendeuren zijn witte, vlakke deuren in opdekuitvoering, met een hoogte van circa 230 cm. Ze worden fabrieksmatig afgewerkt en onder deze deuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels geplaatst. De deur van de meterkast wordt voorzien van een ventilatierooster, conform de eisen van het nutsbedrijf.

15. STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

Stalen kolommen en liggers die constructief noodzakelijk zijn, worden waar nodig thermisch verzinkt om bescherming tegen corrosie te bieden. Constructiedelen die zichtbaar blijven in het interieur worden afgewerkt met spuitwerk voor een nette en uniforme uitstraling. Indien vereist op basis van het Bouwbesluit, worden stalen constructieonderdelen aanvullend brandwerend afgewerkt om te voldoen aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

16. HANG- EN SLUITWERK

De buitenkozijnen worden uitgerust met inbraakvertragend hang- en sluitwerk, conform inbraakwerendheidsklasse 2 en voorzien van kerntrekbeveiliging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de beveiliging van hang- en sluitwerk. De buitendeuren van de woning en de berging zijn voorzien van gelijksluitende sloten, zodat deze met één en dezelfde sleutel bediend kunnen

worden. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen-certificaat verstrekt.

Deurbeslag is standaard. De inpandige woningtoegangsdeuren zijn voorzien van een veiligheidsslot met meerpuntsluiting. Aan de buitenzijde is een vaste greep op schild aangebracht, terwijl aan de binnenzijde een deurkruk is geplaatst. Balkon- en terrasdeuren die naar binnen draaien zijn voorzien van een slot met deurkruk, langschilden en een windhaak. Schuifdeuren worden uitgerust met passend schuifdeurbeslag, met een greep op schild aan de binnenzijde en een komgreep aan de buitenzijde. Draai- en kiepramen of -deuren zijn voorzien van draai-/kiepraambeslag en een raamkruk.

De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij-/bezetsloten. De meterkastdeur krijgt een kastslot. Alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkastdeuren, worden uitgevoerd met deurkrukken op een geanodiseerd schild.

De cilinders van de buitendeuren maken deel uit van een nog op te stellen sluitplan. Voor het privé-gedeelte van elk appartement zijn de cilinders gelijksluitend, waardoor naast de postkast sleutel slechts één sleutel nodig is voor alle relevante deuren. Bij oplevering worden standaard drie sleutels per appartement meegeleverd.

De deuren naar de fietsenberging en het trappenhuis worden voorzien van een cilinderloopslot, met een knop aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde.

17. TRAPPEN EN TRAPHEKKEN

In het atrium komt een open trap, uitgevoerd als een combinatie van staal met eikenhouten treden. De trap naar de kelder en de trap van de begane grond naar de eerste verdieping worden beide uitgevoerd als gesloten trappen in vurenhout. Bij bouwnummer 12 wordt eveneens een gesloten trap geplaatst, waarbij de stootborden en de boven- en onderzijde van de

traptreden fabrieksmatig gegrond zijn, maar verder onafgewerkt blijven.

Gesloten trappen worden voorzien van stootborden, terwijl open trappen zonder stootborden worden geplaatst. Langs de open zijden worden vurenhouten traphekken aangebracht en bij alle trappen worden leuning gemonteerd voor extra veiligheid.

Langs de muurzijde van de trappen in de verkeersruimten wordt een metalen leuning gemonteerd, afgewerkt in antracietkleurige poedercoating.

De balkon-, gevel- en terrashekken worden vervaardigd uit metaal en voorzien van gedraaide metalen strippen, conform de verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

18. SCHILDERWERK

De houten kozijnen en deuren in de algemene ruimten op de begane grond worden dekkend geschilderd in een kleur die overeenkomt met de kleur- en materiaalstaat. De kozijnen van de woningtoegangsdeuren worden op locatie afgelakt; de exacte uitvoering en kleur worden nader bepaald door de architect.

Al het overige zichtbare houtwerk, zowel binnen als buiten, wordt eveneens dekkend geschilderd, met uitzondering van fabrieksmatig aangebrachte afwerklagen. In de meterkast, in vaste kasten en in de technische ruimten wordt geen schilderwerk toegepast.

Alle houten kozijnen worden aan zowel de binnen- als buitenzijde in dezelfde kleur afgewerkt, voor een uniforme uitstraling.

Onderhoud schilderwerk algemene ruimte zijn onderdeel van de VVE.

19. LOODGIETERSWERK

Riolering

De binnenriolering is aangelegd als een gescheiden systeem van kunststof rioleringsbuizen, dat wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Voor de ontluchting van het systeem is een doorvoer aangebracht door het dak, per woning, waarmee een correcte werking van de installatie wordt gewaarborgd.

Waterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het betreffende nutsbedrijf.

De koud- en warmwaterleidingen zijn uitgevoerd in kunststof. In de badkamer en het toilet worden deze leidingen zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren, zodat een nette en strakke afwerking ontstaat.

Voor een stabiele en voldoende waterdruk in het gebouw wordt mogelijk in de hydrofooruimte een centrale drukverhogingsinstallatie geplaatst. Kosten en onderhoud voor de VVE.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachinekraan
- keuken (afgedopt met hoekstopkraantje)
- vaatwaskraan
- wastafelcombinatie in de badkamer
- douchecombinatie
- toiletcombinatie
- fonteincombinatie

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt vanuit de warmtepomp aangelegd tot op de standaard plaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken (afgedopt met hoekstopkraantje)
- wastafelcombinatie in de badkamer
- douchecombinatie

Sanitair en tegelwerk

Het appartement wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair- en tegelspecificatie.

20. GASINSTALLATIE

Het appartement is 'gasloos' en wordt dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

21. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woningen worden voorzien van een energiezuinig gasloos verwarmingssysteem: Ventilatiewarmtepomp.

Appartement

In alle te verwarmen vertrekken wordt een vloerverwarmingssysteem aangebracht, wat zorgt voor een comfortabele en gelijkmatige warmteverdeling. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator met ingebouwde thermostaat geplaatst. De positie van deze radiator is indicatief weergegeven op de tekeningen; de definitieve locatie wordt vastgelegd op de nul-tekening van de badkamer. In de douchehoek zelf wordt geen vloerverwarming toegepast.

De temperatuur in het appartement is per ruimte regelbaar. De hoofdregeling bevindt zich in de woonkamer, terwijl de slaapkamers zijn voorzien van een naregeling. Dit houdt in dat de temperatuur in de slaapkamers alleen lager kan

worden ingesteld dan de temperatuur die via de hoofdregeling is ingesteld. De regeling vindt plaats via thermostaten in de woonkamer en de afzonderlijke slaapvertrekken, op de posities zoals aangegeven op de tekeningen.

De horizontale verdeelleidingen van de verwarmingsinstallatie en/of de verdelers zijn uitgevoerd in kunststof en worden weggewerkt in de dekvloer. In de technische ruimte of berging is de vloerverdelers geplaatst. Deze wordt niet voorzien van een omkasting; de exacte positie wordt bepaald door de installateur.

Algemene ruimten

De algemene ruimten worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

22. VENTILATIE INSTALLATIE

Het mechanische gebalanceerde ventilatiesysteem bestaat uit één ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Deze wordt geplaatst in de techniekruimte in uw woning, waarop de volgende afzuigpunten zijn aangesloten:

- de keuken
- het toilet
- de badkamer(s)
- de berging/technische ruimte

Voor de luchttoevoer zijn de verblijfsruimten, zoals de woonkamer en slaapkamers, uitgerust met inblaaspunten. Het aantal, de afmetingen en de exacte positie van zowel de afzuig- als inblaaspunten zijn indicatief en worden in een latere fase definitief vastgesteld door de installateur.

De mechanische ventilatie wordt bediend via een centrale meerstandenschakelaar in de keuken. Daarnaast is in de badkamer een pulsschakelaar aanwezig waarmee tijdelijk een verhoogde afzuigcapaciteit kan worden geactiveerd. Het

ventilatiesysteem is niet geschikt voor aansluiting van een afzuigkap; in de keuken kan daarom uitsluitend een recirculatie-unit worden toegepast.

De algemene ruimten en bergingen worden licht geventileerd via een centrale mechanische ventilatie-unit. De aan- en afvoer van ventilatielucht verloopt via roosters in de gevel.

23. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

Het appartement wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. In de meterkast worden meerdere elektragroepen aangebracht, afgestemd op de installatiebehoefte van het appartement.

De posities van de elektrapunten zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De elektrische leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en plafonds. Als schakelmateriaal wordt inbouwschakelmateriaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, waar opbouwschakelmateriaal wordt gebruikt en de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen (stopcontacten) zijn geaard. De groepenkast, oftewel de verdeelinrichting van de elektrische installatie, wordt geplaatst in de meterkast van het appartement.

De aansluitpunten voor de ventilatie- en verwarmingsinstallaties zijn niet op de tekeningen aangegeven, maar worden waar nodig aangebracht bij de betreffende installaties.

Bij de voordeur van het appartement wordt een beldrukker geplaatst die is verbonden met de videofooninstallatie. Elk appartement beschikt over een eigen videofoon, waarmee de hoofdentree op afstand kan worden ontgrendeld.

Op het balkon is een wandlichtpunt aangebracht waarop bewoners zelf een armatuur kunnen

monteren. Een armatuur wordt niet standaard meegeleverd.

Voor buitenzonwering zijn geen elektrische aansluitpunten opgenomen. Het wordt aangeraden om zonwering te kiezen met een geïntegreerde accu en zonnepaneel. De kleurstelling hiervan is vastgelegd in de documenten van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Het appartement wordt uitgerust met rookmelders die voldoen aan de geldende regelgeving. De posities van deze melders zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodstroombatterij voor extra veiligheid.

In de woonkamer worden loze leidingen aangebracht, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze kunnen worden gebruikt voor toekomstige aansluitingen voor telefoon, televisie of internet. Alle loze leidingen zijn voorzien van een controledraad om latere installatie te vergemakkelijken.

De montagehoogte boven de vloer:

- schakelaars (incl. combinaties)
 - ca. 105 cm + vloer
- wandcontactdozen in de verblijfruimtes
 - ca. 30 cm + vloer
- wandcontactdozen wasmachine en droger
 - ca. 95 cm + vloer
- van de loze leidingen
 - ca. 30 cm + vloer
- van de medialeidingen
 - ca. 30 cm + vloer
- thermostaat
 - ca. 150 cm + vloer
- wandlichtpunten
 - ca. 175 cm + vloer
- elektrapunten zie plattegrond
- aansluitpunt buitenverlichting
 - ca. 180 cm + vloer
- beldrukker
 - ca. 120 cm + vloer
- videofoon/intercom
 - ca. 150 cm + vloer

De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale voorzieningenmeter (kosten/onderhoud VvE), te weten:

- De liftinstallatie;
- Verlichting in de gangen;
- De binnenverlichting verkeersruimten;
- De buitenverlichting bij de hoofdentree;
- De verlichting en wandcontactdozen in de overige algemene ruimten en bergingen;
- De decentrale noodverlichting;
- De videofoon in het bellentableau;
- Mechanische ventilator(en) van de algemene ruimten;

Per woning wordt ongeveer 900 watt aan zonnepanelen op het hoofddak aangebracht.

24. TRANSPORT INSTALLATIE

Complete liftinstallatie met schachtdeuren.

Onderhoudskosten zijn onderdeel van de VVE.

Naar verwachting heeft omvat de lift de volgende specificaties.

Cabine-afmeting: circa 1400mm x 1100mm x 2200mm (b x d x h)

Liftoegangshoogte: 2200mm

Afwerking liftcabine:

- vloerafwerking van rubber
- wanden van plaatmateriaal
- cabinedeur aan halzijde van metaal
- dagstukken van metaal
- plafond van metaal met ingebouwde verlichting
- een leuning (mogelijk een stoel)
- hefvermogen 630 kg
- hefsnelheid 0,15 m/s

RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree/gang	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Woonkamer/keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels 200mm x 200mm met kunststenen dorpel	Wandtegels (150mm x 150mm, verwerkt tot ca. 1,2m, daarboven spuitwerk	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels 200mm x 200mm met kunststenen dorpel	Wandtegels (150mm x 150mm, verwerkt tot ca. 2,1m	Wit spuitwerk
Techniekrimte in appartement	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Meterkast	Dekvloer	Underlayment beplating	Onafgewerkt

RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hoofdentree/verkeersruimten	Vloerbedekking	Wit	Systeemplafond
Bergingen	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen	Vezelcementplaat

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Deel Nieuw		
Element	Materiaal	kleur
Gevels	Metselwerk (horizontaal)	Grijs genuanceerd
Kozijnen	Kunststof	Antraciet
Deuren en ramen	Kunststof	Antraciet
Balustrades	Staal	Antraciet
Hellende daken	Dakpannen	Zwart
Dakkapellen	Aluminium	Zwart
Schakelmateriaal	Kunststof	Helder wit
Wand en vloer tegels badkamer-toilet	Keramik	Glanzend wit
Kunststenen dorpels	Keramik	Zwart

Deel Bestaand		
Element	Materiaal	kleur
Gevels begane grond	Houten delen	Blank hout
Gevels verdieping	Stucwerk	Lichtgrijs
Kozijnen	Kunststof	Antraciet
Deuren en ramen	Kunststof	Antraciet
Balustrades	Staal	Antraciet
Platte daken	Tweelaangse APP	Zwart
Schakelmateriaal	Kunststof	Helder wit
Wand en vloer tegels badkamer-toilet	Keramik	Glanzend wit
Kunststenen dorpels	Keramik	Zwart

Deel Entree		
Element	Materiaal	kleur
Kozijnen	Hout	Antraciet
Deuren en ramen	Hout	Antraciet
Platte daken	Tweelaangse APP	Zwart
Schakelmateriaal	Kunststof	Helder wit

TOELICHTING

Deze technische omschrijving is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen afkomstig van gemeentelijke instanties, nutsbedrijven, de architect, constructeur en overige betrokken adviseurs bij het project.

Hoewel gestreefd is naar een nauwkeurige en volledige weergave, behouden wij ons het recht voor om kleine wijzigingen door te voeren op het gebied van architectuur, kleurstelling, bouwtechniek en constructie. Afwijkingen kunnen tevens voortkomen uit aanvullende eisen of wensen van overheidsinstanties, de welstandscommissie en/of nutsbedrijven.

Wijzigingen in toegepaste materialen en afwerkingen zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan de beoogde kwaliteit van het project.

De situatieschets is uitsluitend bedoeld ter illustratie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt onder andere voor de weergegeven hoogten van bestaande of toekomstige aangrenzende bebouwing.

De maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor het verstrekken van opdrachten aan derden, zoals keukenleveranciers. Hiervoor is een opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden, anders dan het uitvoerend bouwbedrijf, zijn tijdens de bouwfase niet toegestaan.

Oplevering

De beoogde volgorde van bouw en oplevering is op dit moment nog niet definitief vastgesteld. Mocht deze volgorde op enig moment worden gecommuniceerd, dan kunnen hieraan door de verkrijger geen rechten worden ontleend. De ondernemer behoudt zich het recht voor om van een eventueel aangekondigde planning af te wijken.

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de aannemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Energielabels

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft de ontwikkelaar een voorlopige energielabelberekening ingediend. Voor uw woning is op dit moment een voorlopig energielabel vastgesteld van A+, A++ of A+++.

Deze voorlopige berekening zal zo spoedig mogelijk aan de Koper worden verstrekt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het definitieve energielabel nog kan wijzigen als gevolg van:

1. Keuzes die de Verkrijger maakt uit de kopers keuzelijst (meerwerkopties);
2. Wetswijzigingen die invloed hebben op de rekenmethodieken voor het energielabel, welke buiten de invloedssfeer van de aannemer vallen.

Bij oplevering van de woning zal de aannemer het definitieve energielabel aan de Koper ter beschikking stellen.

SWK-bepalingen

Ongeacht de inhoud van deze technische omschrijving zijn de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van toepassing zoals vastgesteld door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2022, modules IF en IIU.

Indien een bepaling in deze omschrijving in strijd is met, of minder gunstig uitvalt voor de verkrijger dan de voorwaarden van het SWK, prevaleren te allen tijde de bepalingen van het SWK.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Conform de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet), is de Ondernemer tijdens de

uitvoering van het project verantwoordelijk voor de veiligheid van alle personen op het bouwterrein. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf civielrechtelijk aansprakelijk is voor eventuele letselschade die op het terrein ontstaat.

Om die reden wordt uitsluitend vakbekwaam personeel van het bouwbedrijf, of van erkende onderaannemers, toegang verleend tot het bouwterrein. Alleen deze personen vallen onder de aansprakelijkheidsverzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

In het belang van de persoonlijke veiligheid is het voor verkrijgers niet toegestaan het bouwterrein zelfstandig of zonder begeleiding te betreden.

Om verkrijgers toch de gelegenheid te bieden hun toekomstige appartement te bezichtigen, opmetingen te verrichten, foto's te maken en dergelijke, worden op vooraf aangekondigde momenten georganiseerde kijkdagen aangeboden.

Veiligheid na oplevering

Voor de reiniging van de ramen is uitgegaan van uitvoering door de bewoners zelf. Indien de glasbewassing wordt uitbesteed aan een erkend glazenwasbedrijf, kan het – in het kader van de geldende Arbowetgeving – noodzakelijk zijn dat aanvullende veiligheidsvoorzieningen worden getroffen door VvE.

Dergelijke voorzieningen, zoals aanlijnpunten voor glazenwassers en bevestigings- of zekeringselementen voor ladders, dienen door de VvE zelf te worden aangebracht.

Deze verplichting geldt eveneens voor eventuele voorzieningen die nodig zijn voor onderhoud, inspectie, reparaties en overige werkzaamheden door derden.

Inhoud consumentendossier

De aannemer verstrekt bij oplevering van uw woning een digitaal opleverdossier. In afwijking van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW geldt het volgende:

De Aannemer zal aan de Verkrijger, uiterlijk een maand na de oplevering van de woning, een dossier overleggen met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen, dat hiervoor bedoelde opleverdossier minimaal zal bestaan uit de volgende documenten:

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- WTW ventilatie unit
- Rookmelders

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

Voor de VvE volgt een apart document, inclusief Meerjarenbegroting.

ADDENDUM

Aan de verkoop en contractstukken is zorgvuldig aandacht besteed. Het kan onverhoopt toch voorkomen dat er fouten in de stukken zijn ontstaan. U wordt hiervan via de makelaar of kopersbegeleider op de hoogte gesteld.