

Technische Omschrijving



24 koopappartementen - Klundert

Algemeen

Een woning kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Het is een belangrijke stap in uw leven en het gaat om aanzienlijke bedragen. Wij vinden het van belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden en adviseren u daarom deze Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u volledig op de hoogte bent van uw woning.

Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk, dat als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de beschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is eveneens gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, kademuren, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- De tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto's en Artist Impressions;
- Brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen
- Gestippelde/onderbroken lijnen met aangegeven opstellingen van sanitair en keuken;
- Ingetekende (keuken) apparatuur, wasdrogers, wasmachines, etc.
- Omgevingsvergunning Documenten welke beschikbaar zijn bij de gemeente(n)

Het Bouwbesluit

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen, zoals deze zijn gesteld in het BBL (hierna: Besluit bouwwerken en leefomgeving). Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald, dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden vernoemd. Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het BBL niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt men hieronder een opsomming:

- Verblijfsruimte: woonkamer, slaapkamer, keuken en studeerkamer
- Verkeersruimte: entree, gang, hal, trap, overloop
- Bergruimte: berging (in pandig)
- Buitenruimte: balkon, loggia
- Toilet- of badruimte: toilet, badkamer
- Onbenoemde ruimte: kast, techniekruimte, meterkast

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 moeten woningen worden voorzien van een energieprestatie certificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een woning met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een woning met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. Dit certificaat is woninggebonden en maximaal tien jaar geldig. U ontvangt dit certificaat na de oplevering van uw woning van de aannemer.

De voormalige EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) is vervangen door de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) certificering. Alle woningen in dit project voldoen aan de BENG eisen ten tijde van vergunningsaanvraag.

Voorrang Woningborg bepalingen

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

Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreffen circa maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd. Hier kunnen wijzigingen uit voortvloeien.

Hoogteligging

Het Peil (P=0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (aangeduid in hoogte t.o.v. NAP) van de onderste laag woningen. Het Peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld. Vanuit het Peil worden de hoogtematen uitgezet.

Grondwerk

Het terrein wordt waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, etc. Er wordt globaal geëgaliseerd met grond wat vrijgekomen is uit de bouwput. Daar waar noodzakelijk worden op de hoekpunten van het perceel perkoenpalen geslagen, om de erfgrans weer te geven.

Buitenriolering en drainage

De vuilwaterriolering en de hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd als een gescheiden stelsel. De vuilwaterafvoer wordt uitgevoerd tot aan het hoofdriool van het gemeenteriool. Het hemelwater wordt via hemelwaterafvoeren (vertraagd) afgevoerd naar het water riool, gelegen in het openbaar gebied.

Terreininrichting

Terreininrichting, verharding en beplanting wordt aangelegd conform de kopers contracttekening 'algemeen'.

Parkeren

Onder het gebouw is een gemeenschappelijke stallingsgarage opgenomen, ingericht conform de kopers contracttekening 'algemeen'. Ieder appartement krijgt een eigen parkeerplaats toegewezen door middel van een nummer van het desbetreffende bouwnummer.

Bergingen

Onder het gebouw zijn twee gemeenschappelijke fietsenbergingen die af te sluiten zijn. Alle appartementen hebben hier twee fietsparkeerplekken. Er komen etage rijwielrekken. In de gemeenschappelijke fietsenberging is straatwerk opgenomen.

Erfafscheidingen

Daar waar aangegeven op tekening zal een plantenbak worden aangebracht. Op de begane grond worden grenzend aan het openbare gebied plaatselijk grond kerende wanden en/of groene hagen aangebracht.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op betonnen palen in de vereiste lengte en zwaarte, volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Over deze palen wordt een raster van betonnen funderingsbalken aangebracht.

Vloeren

De vloeren bestaan uit betonnen breedplaatvloeren. De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een afwerkvloer.

De vloer in de garage is geen betonvloer.

Constructieve wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton conform de koperscontracttekening. De woningscheidende wand wordt uitgevoerd als een massieve wand die voldoet aan de bouwbesluit eisen.

Scheidingswanden

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd als lichte separatiwand. De dikte van deze wanden is conform de geldende eisen, tenzij anders aangegeven.

Gevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in schoon metselwerk (boven maaiveld) conform de geveltekeningen. Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtspouw wordt geventileerd door middel van open stootvoegen in het metselwerk. In het gevelmetselwerk worden, in verband met het werken (krimpen en uitzetten) van de materialen, de noodzakelijke dilataties aangebracht. De galerijzijde wordt uitgevoerd in gevelstuc.

Daken

De platte daken worden vervaardigd van betonnen vloeren, voorzien van isolatie met de vereiste isolatiewaarde en afgewerkt met dakbedekking.

Staal- en metaalwerken

Het staal buiten de isolatielijns van de woning wordt corrosiewerend (standaard) uitgevoerd en in het zicht blijvend staal wordt in kleur afgewerkt (poedercoating standaard RAL-kleur). Het staalwerk betreft onder meer lateien voor de opvang van de gevels en de galerijen. Overige metaalwerken zijn onder meer al het klein ijzerwerk benodigd voor een goede uitvoering van het werk.

Liftinstallatie

Er zal een liftinstallatie in de centrale hal worden aangebracht.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woningen worden uitgevoerd in kunststof kozijnen. Boven de gevelopeningen worden de noodzakelijke lateien en geveldraggers aangebracht. Onder de kozijnen worden aan de buitengevel aluminium waterslagen aangebracht. Voor een goede water- en tochtichte afdichting worden de noodzakelijke vochtwerende stroken aangebracht. Aan de binnenzijde van de woning is ter plaatse van de borstwering onder de kozijnen een composiet bianco-c o.g. vensterbank aangebracht.

Woningtoegangsdeuren

De woning entreedeur in de gevel wordt uitgevoerd als kunststof deur. Nabij het woning entreekozijn wordt een huisnummer aangebracht.

De woning entreedeuken binnen worden uitgevoerd als vlakke dichte deur in een houten kozijn.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstaal montagekozijn en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag. Boven de binnenkozijnen zal (in het geval van een verdiepingshoogte van ca. 2,6 meter) een bovenlicht zijn opgenomen. Ter plekke van de technische ruimte zal het bovenlicht zijn dichtgezet met een dicht paneel. In de kozijnen worden fabrieksmatig afgelakte, houten opdek deuren afgehangen. Het kozijn van de badkamer en het separaat toilet (i.v.t.) zal worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. De deuren van de badkamer en separaat toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkasten van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Beglazing / kozijnvulling

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van de woning worden uitgevoerd in transparant hoog rendement isolatieglas en voorzien van de benodigde tochtweringen. Daar waar noodzakelijk wordt brandwerend, doorvalveilig of veiligheidsbeglazing toegepast.

Schilderwerk binnen / buiten

Aftimmeringen worden afgeschilderd.

Stukadoorswerk

Alle wanden van de woningen worden geschikt voor 'grof' behangwerk (klasse D) opgeleverd, behoudens de betegelde oppervlakken, wanden meterkast en technische ruimte. De betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkasten, technische ruimte / berging in de woning en de gemeenschappelijke fietsenberging. In het betonnen plafond zijn zogenaamde v-naden opgenomen.

Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en toilet worden standaard voorzien van keramische tegels. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling verdiept en op afschot betegeld. De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond. De wanden van het toilet worden betegeld tot circa 140 cm boven de vloer. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. De afmeting vloertegels is ca. 30x30 cm (in de douchehoek is de afmeting 15x15 cm) en de afmeting wandtegels ca. 20x40 cm.

Dekvloeren

Behoudens de betegelde delen worden de vloeren in de woningen opgeleverd met een dekvloer.

Aftimmerwerk

De meterkasten worden voorzien van een achterwand van plaatmateriaal. Aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Er worden geen vloerplinten toegepast.

Trappen en hekken

De gemeenschappelijke trappen binnen zijn gemaakt van beton met stalen leuningen in het trappenhuis vanuit de stallingsgarage naar de begane grond. De overige gemeenschappelijke trappen buiten zijn gemaakt van staal met stalen leuningen.

Ventilatievoorziening

Woningen worden voorzien van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. In de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine (indien van toepassing) wordt in de wand, tegen het plafond of in de ventilatie unit een instelbaar afzuigventiel aangebracht. In de woonkamer en slaapkamers wordt lucht toegevoerd op een natuurlijke wijze via roosters in het kozijn. De bediening van het mechanisch ventilatiesysteem bevindt zich in de woonkamer/keuken. Er wordt een losse, draadloze tweede bediening geleverd, die in de badkamer wordt geplaatst.

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften van de NEN 1010 uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten.

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd als wit kunststof inbouwmodel, waar nodig een opbouwmodel. Leidingen worden voornamelijk in de wand weggewerkt.

In de woningen worden de volgende aansluitingen aangebracht:

- Wandcontactdozen verblijfsruimten: 300 mm
- Schakelaars: 1.050 mm
- Thermostaat in de woonkamer/keuken: 1.500 mm
- Loze telefoon- en CAI-aansluitingen: 300 mm
- Wandcontactdozen boven keukenblad: zie tekening
- Wandcontactdoos oven-combi/magnetron: zie tekening
- Aansluiting t.b.v. elektrisch koken: zie tekening
- Wandcontactdoos afzuigkap: zie tekening
- Wandcontactdoos koelkast: zie tekening
- Wandcontactdoos vaatwasmachine: zie tekening
- Wandlichtpunt boven spiegel in badkamer: 1.800 mm
- Wandcontactdoos wasmachine: 1.050 mm
- Wandcontactdozen overig: 1.050 mm

Genoemde hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit. De aantallen, plaats en soort zijn op de tekening van de betreffende woningen indicatief aangegeven.

Wasmachine en droger

Standaard bevindt zich t.p.v. de opstelplaats van de wasmachine, een enkele wandcontactdoos op een aparte groep. Voor de droger zijn in de basis geen aansluitpunten meegenomen.

Telefoon / CAI

Ten behoeve van de installatie wordt er vanaf de meterkast een loze leiding naar de woonkamer aangebracht. De loze leiding wordt voorzien van een controledraad.

Belinstallatie

Nabij de postkasten bij de hoofdentree zal een camera en spreek/luister module worden geplaatst. Elke woning beschikt over een videofoontoestel waarmee de deur hoofdentree op afstand kan worden geopend. De beldrukker naast de voordeur van de woning zelf is gekoppeld aan het videofoontoestel.

Rookmelders

Alle woningen worden voorzien van één of meerdere rookmelders, die worden aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelder bevat tevens een ingebouwde accu.

Pv-panelen

Standaard zullen er op het platte dak circa 1950 Wattpiek aan PV-panelen worden geplaatst. Deze worden per woning toegewezen. Er komen ook panelen ter beschikking van de centrale voorzieningen (circa 1950 Wattpiek).

Verwarming

Alle appartementen krijgen een individuele lucht/water warmtepomp. Dit systeem voorziet de woning van warmte en tapwater. Er is geen gasaansluiting aanwezig in de woning.

Koudwaterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulpstukken.

Vanaf de watermeter wordt de koudwaterleiding aangebracht naar de volgende plaatsen:

- Spoelopstelling in de keuken
- Voorziening t.b.v. aansluiten vaatwasser exclusief waterkraan
- Spoelinrichting van het closet
- Wastafel in de badkamer
- De douche in de badkamer
- De wasmachineaansluiting

Warmwaterinstallatie

Warm tapwater wordt met behulp van een warmtewisselaar van het verwarmingssysteem onttrokken. Vanaf de warmtewisselaar worden de warm waterleidingen gelegd naar de onderstaande voorzieningen:

- Spoelopstelling in de keuken
- Wastafel in de badkamer
- De douche in de badkamer

Verwarmingslichamen

Alle woningen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. In de badkamer wordt aanvullend een standaard wit uitgevoerde elektrische handdoekradiator geplaatst. Het wordt afgeraden om nachtverlaging bij de vloerverwarming toe te passen.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmte / koude afgifte geeft zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, PVC en tapijt) ook mogelijk indien de warmteweerstand (R_c waarde) van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan $0,13 \text{ m}^2\text{K/W}$. Als de vloerafwerking (inclusief bijvoorbeeld vloerkleden) te veel isolerend is, zal de vloerverwarming niet naar behoren functioneren. Vraag hiervoor advies bij je vloerenleverancier.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones (met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen) aan de navolgende voorwaarde:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarming is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C , tenminste gegarandeerd:

- Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 22°C
- Verkeersruimte (hal, gang, overloop) 18°C
- Badruimte 22°C
- Inpandige bergruimte 15°C

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen. De temperatuurregeling in de woning geschiedt door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Wordt er in de woonkamer geen warmte gevraagd, dan worden de overige ruimtes niet verwarmd. De badkamer zal niet worden voorzien van een thermostaat / naregeling, maar de warmtelevering zal automatisch uitschakelen wanneer er koeling in de woonkamer wordt gevraagd.

Keuken

Er is standaard geen keuken(post) opgenomen in de woning. Wel worden de volgende elektra aansluitingen standaard aangebracht, conform keuken nul tekening.

- 2 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad
- 1 x enkele wandcontactdoos ten behoeve van ovencombi/magnetron
- 1 x aansluiting ten behoeve van elektrisch koken
- 1 x enkele wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap
- 1 x enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast
- 1 x enkele wandcontactdoos ten behoeve van vaatwasmachine

Sanitair

De woning wordt standaard uitgevoerd met sanitair in badkamer en toilet(ten). De volgende onderdelen zullen standaard worden aangebracht, uitgevoerd in de Villeroy & Boch o.novo serie o.g.

- Wandcloset
- Wastafel
- Wastafelkraan Grohe o.g.
- Spiegel
- Douchekop met glijstang en thermostatische douchemengkraan Grohe 800 comfortset o.g.
- Draingoot
- Handdoekradiator (elektrisch)

Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. Voor elektra, water, telefoon en centrale antenne dient de koper zelf een contract met een leverancier af te sluiten.

Opleveren en schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een ander tijdstip plaatsvinden. De Vereniging Van Eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten, zodoende dat de oplevering kan plaatsvinden.

Kleur- en materiaalstaat

Exterieur	Materiaal	Kleur
gevels buitengevel galerijzijde	metselwerk gevelstuc	rood/bruin donker
voegwerk gevels	voegmortel	grijs
lateien	gecoat thermisch verzinkt staal	donker
waterslagen	aluminium	donker
buitenkozijnen	kunststof	donker
draaiende delen	kunststof	donker
voordeur	kunststof	donker
trappen (algemeen)	beton / staal	natuurlijk
balustrades	staal	donker
Interieur	Materiaal	Kleur
binnenkozijnen	staal	wit
binnendeuren	hout, opdek	wit
vensterbanken	kunststeen	wit

Ruimte afwerkstaat

Ruimte	Onderdeel	Afwerking/voorziening
Entreehal	vloer wand plafond voorzieningen	dekvloer behangklaar spuitwerk (v-naden in het zicht) rookmelder
Woonkamer/keuken	vloer wand plafond voorzieningen	dekvloer behangklaar spuitwerk (v-naden in het zicht) thermostaat, bediening mechanische ventilatie, belinstallatie, afvoerverstel(en) MV
Meterkast	vloer wand plafond	n.v.t. onafgewerkt onafgewerkt
Inpandige berging	vloer wand plafond voorzieningen	dekvloer onafgewerkt onafgewerkt warmtepomp, MV-box, verdeler vloerverwarming en aansluitpunten wasmachine
Toilet	vloer wand plafond	vloertegels wandtegels tot ca. 1.40 spuitwerk

Slaapkamer	vloer wand plafond	dekvloer behangklaar spuitwerk (v-naden in het zicht)
Badkamer	vloer wand plafond voorzieningen	vloertegels wandtegels tot plafond spuitwerk (v-naden in het zicht) toilet, douchehoek, wastafel, spiegel, elektrische radiator, afvoerventiel(en) MV
Entreehal (algemeen)	vloer wand plafond voorzieningen	tegels plint met daarboven houtwerk akoestisch systeemplafond brievenbussen
Parkeerplaatsen	vloer	betonklinkers en/of stelconplaten
Fietsenberging (algemeen)	vloer wand plafond	beton klinkers of tegels beton houtwolcement platen onder de woningen
Binnendek	vloer voorzieningen	conform tekening plantenbak/bankje
Terras begane grond	vloer	terrastegels conform tekening
Overloop/galerij/balkon	vloer	prefab beton / staal / hout