TECHNISCHE OMSCHRIJVING 106 I DE HOOFDZAAK



RESULTAAT IN HET KWADRAAT

WWW.RRBOUW.NL

R&R BOUW

KOPERSINFORMATIE

Een appartement kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Het is een belangrijke stap waarbij het om grote bedragen gaat. Wij vinden het daarom van groot belang om helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden. Wij adviseren je dit gedeelte van de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat je goed op de hoogte bent van hetgeen bij het appartement behoort.

De koopsom bevat:

- Het appartementsrecht;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de splitsing van de appartementen.

De aanneemsom bevat:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Kosten voor sloop en bouwrijp maken;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend);
- Kosten van het Woningborg-waarborgcertificaat;
- Aansluitingen van water, elektra en riolering;
- Aanleg van boven- en ondergrondse infrastructuur.

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, 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 omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering 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 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 materiaalkeuze en de 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, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Aan de volgende onderdelen kunnen geen rechten worden ontleend:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de vaktaal van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Brochures, strooifolders, flyers en advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens met bijbehorende tekeningen;
- Gestippelde of met onderbroken lijnen aangegeven opstellingen van sanitair, keukens e.d. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende apparatuur zoals wasdrogers en wasmachines.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het Besluit bouwwerken leefomgeving niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte, enzovoort.
Ter verduidelijking volgt hieronder een opsomming:

- Verblijfsruimte: woonkamer, slaapkamer en keuken
- Verkeersruimte: entree, gang, hal, trap, overloop
- Fietsenbergruimte: berging
- Buitenruimte: balkon, (dak)terras
- Toilet- of badruimte: toilet, badkamer
- Onbenoemde ruimte: techniekruimte, meterkast en vliering

Energielabel

Bij oplevering wordt het appartement voorzien van een definitief energielabel. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig het appartement is en wordt vastgesteld op basis van de gerealiseerde situatie en de geldende wet- en regelgeving.

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Maatvoering
De maatvoering op de tekeningen betreft 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.

Hoogteligging
Het peil (P = 0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, gelegen achter de entreedeur van het woongebouw. Het peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld. Vanuit het peil worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet.

Grondwerk
Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven ten behoeve van de: fundering, riolering, kabels, leidingen enzovoort.

Buitenriolering
De vuilwaterafvoer wordt uitgevoerd in pvc-leidingen en aangesloten op het gemeentelijk riool.
Het hemelwater wordt via het inpandige hemelwaterafvoersysteem afgevoerd en aangesloten overeenkomstig de geldende voorschriften en het installatietechnisch ontwerp.

Fundering
De appartementen worden gefundeerd door middel van een in het werk gestorte vloer voorzien van verzwaarde funderingsbalken op palen. De funderingsbalken en vloer worden voorzien van isolatie.

Fietsberging
Het appartementencomplex wordt voorzien van een gemeenschappelijke fietsenberging. De uitvoering en inrichting hiervan zijn conform de verkooptekeningen.

Vloeren
De verdiepingsvloeren 1 t/m 3 worden uitgevoerd in staalplaatbetonvloeren. Deze vloeren worden afgewerkt doormiddel van een isolatieplaat met daarop een dekvloer.

Plafonds
De algemene ruimten worden voorzien van een akoestisch systeemplafond. De plafonds in de woningen worden uitgevoerd met gipsplaten.

Constructieve wanden
De constructieve wanden worden uitgevoerd in HSB-wanden. Deze HSB-wanden zullen worden voorzien van isolatie dat voldoet aan de huidige isolatie eisen. De HSB-wanden zullen aan de binnenkant worden afgewerkt met een gipsplaat.

Scheidingswanden / voorzetwanden
De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als metal-studwanden met aan weerszijden dubbele gipsbeplating. In de wandconstructie wordt geluidreducerend isolatiemateriaal aangebracht. De constructie wordt uitgevoerd conform de geldende eisen ten aanzien van

geluidwering en brandveiligheid. De scheidingswanden in de woning zullen worden uitgevoerd als metal – studwanden, met aan weerzijden een enkele gipsplaat. In de wandconstructie wordt geluidreducerend isolatiemateriaal aangebracht.

Gevels
De voor- en achtergevel van het complex worden voorzien van geïsoleerde HSB-elementen deze elementen worden bekleed met een cementgebonden plaat, die wordt afgewerkt met steenstrips conform het kleuren- en materialenoverzicht. De zijgevels die grenzen aan de belendende bebouwing worden voorzien van een HSB-voorzetwand. De zijgevels die niet grenzen aan de belendende bebouwing en het terugliggende voorgevel op de 3e verdieping worden voorzien van een volkernplaat afwerking conform het kleuren- en materialenoverzicht.

Daken
Het platte dak op de 3e verdieping wordt uitgevoerd met een houten balklaag met aan de bovenzijde een underlayment plaat. Hierop wordt een isolatieplaat gemonteerd met de vereiste isolatiewaarde. Aan de binnenzijde wordt het dak uitgevuld en afgewerkt met een dubbele gipsplaat. De daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking. Opstanden en randen worden eveneens met bitumen afgewerkt en voorzien van een aluminium daktrim. Op de balkons van appartement 1, 2, 13 en 14 worden vlonderplanken geplaatst.

Staal- en metaalwerken
De hoofd staalconstructie wordt 1 – laags gespoten. De constructie van de balkons aan de achtergevel worden verzinkt en gepoedercoat uitgevoerd. Balustrades worden verzinkt en gecoat geleverd. Overige metaalwerken omvatten onder andere al het klein ijzerwerk dat benodigd is voor een goede uitvoering van het werk.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren
De buitenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in aluminium. Deze worden bevestigd op een vooraf vervaardigd houten stelkozijn.
Onder de kozijnen worden aluminium raamdorpels aangebracht. Voor een goede water- en tochtwerende afdichting worden noodzakelijke vochtwerende stroken rondom het kozijn aangebracht. Aan de binnenzijde wordt ter plaatse van de borstwering onder de kozijnen een werzalit vensterbank aangebracht. Bij de appartementen met een buitenruimte zal er een buitenlamp geplaatst worden.

Binnenkozijnen en - deuren
De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laklaag.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening. De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel. De overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Het kozijn en de voordeur van het appartement worden uitgevoerd in hardhout en voldoen aan de geldende eisen voor brand- en rookwerendheid. De voordeur wordt voorzien van een deurspion. Bij de voordeur worden een deurbel en huisnummer aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van de woning worden voorzien van degelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG 2 sterren).

De voor- en tuindeuren worden voorzien van gelijkluidende cilindersloten. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast krijgt een kastslot en 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 Hr++ -glas conform BENG en voorzien van de benodigde tochtweringen. Boven in de kozijnen waar nodig zal een ventilatie rooster toegepast worden.

Waar noodzakelijk wordt brandwerend, doorvalveilig of veiligheidsbeglazing toegepast. NEN 3569 (veiligheidsbeglazing in gebouwen) is niet van toepassing.

Stukadoorswerk

De wanden en plafonds in de appartementen worden, met uitzondering van de betegelde oppervlakken en de meterkast, afgewerkt en gesausd conform de ruimte-afwerkstaat.

Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer worden standaard voorzien van keramische tegels.

De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. Wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. Inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk worden afgewerkt met een kitvoeg. Uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium hoekstrip.

In de deuropening van de badkamer wordt een hardstenen dorpel aangebracht. Kopers kunnen binnen het standaard tegelpakket een keuze maken in de tegelshowroom. Tegen verrekening kan een ander tegelpakket worden gekozen.

Dekvloeren

Op de verdiepingen wordt er onder de dekvloer een drukvaste laag isolatie geplaatst om de vloer te ontkoppelen.

Aftimmerwerk

Meterkasten worden voorzien van een achterwand van plaatmateriaal. Aftimmerlatten worden aangebracht waar een deugdelijke afwerking dit noodzakelijk maakt.

Vloerafwerking

Kopers kunnen binnen het standaard vloerafwerking pakket een keuze maken in een dryback pvc-vloerafwerking. Tegen verrekening kan een ander legpatroon gekozen worden.

De pvc-vloer wordt afgewerkt doormiddel van een hardhouten plint. De algemene ruimtes zullen ook worden voorzien van een pvc-vloer voorzien van hardhouten plinten.

Schilderwerk
De wanden en plafonds in de appartementen worden gesausd in een standaard lichte kleur. De binnendeuren en binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt. De verdere kleurstelling wordt uitgevoerd conform het kleuren- en materialenoverzicht.

Keuken
In de koopsom is een standaard keuken opgenomen. Bij de geselecteerde keukenleverancier kan de koper de keuken binnen de mogelijkheden van het project naar eigen wens aanpassen. Eventuele meerprijzen voor gekozen opties, wijzigingen en aanvullende aansluitingen worden afzonderlijk met de koper verrekend.

Ventilatievoorziening
De appartementen worden voorzien van natuurlijke toevoer via roosters boven de ramen. De badkamer en woonkeuken worden voorzien van mechanische afvoer. De MV-box wordt voorzien van één CO_2-sensor in de woonkamer.

Appartementen met een technische ruimte waarin de wasmachine is opgesteld, worden ook voorzien van mechanische afzuiging.
Voor voldoende luchttoevoer wordt onder de deur van de badkamer een spleet van 20 mm aangehouden en onder de deur van de technische ruimte een spleet van 10 mm.

Elektrotechnische installaties
De gemeenschappelijke entreedeur is voorzien van een intercominstallatie met elektrische deuropener, bedienbaar vanuit ieder appartement.

De elektrische installatie wordt volgens geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbare elektriciteitsnet.
De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten.
Wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd in wit kunststof. Leidingen worden in de wand weggewerkt, behalve in de meterkast.
Hoogten van aansluitingen (indicatief, vanaf afgewerkte vloer):

- Wandcontactdozen verblijfsruimten: 300 mm
- Wandcontactdozen boven keukenblad: 1150 mm
- Wandcontactdozen keukenaansluitingen: conform leverancier
- Schakelaars (ook combi met wcd): 1050 mm
- Wandlichtpunt boven spiegel badkamer: 2250 mm
- Loze leiding: 300 mm

Bovenstaande 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.
Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden uitgevoerd als wit kunststof inbouwmodel, waar nodig een opbouwmodel.

Nutsvoorzieningen
In overleg met de nutsbedrijven wordt gestreefd naar een CAI- en glasvezelaansluiting tot aan de meterkast, afhankelijk van capaciteit en beschikbaarheid.
Ten behoeve van de installatie wordt vanaf de meterkast een bedrade leiding aangebracht naar woonkamer en slaapkamers/werkkamer.

Rookmelders
De appartementen worden voorzien van de benodigde rookmelders conform de geldende wet- en regelgeving. De rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnet en voorzien van een back-upvoorziening. Indien meerdere rookmelders binnen een appartement aanwezig zijn, worden deze onderling gekoppeld.
De rookmelders worden gekoppeld aan de zelfsluitende woningentreedeur van het appartement. Bij activering van een rookmelder wordt de vrijloopfunctie opgeheven, waardoor de woningentreedeur automatisch sluit.

Zonnepanelen
Het complex wordt voorzien van zonnepanelen op basis van de BENG-berekening Positie en aantallen op tekeningen zijn indicatief en afhankelijk van de BENG-berekening.

Verwarming
De appartementen worden verwarmd door middel van een lucht/lucht-warmtepomp (airconditioning). In de woonkamer wordt een binnenunit geplaatst. Indien de slaapkamer een afzonderlijk vertrek is, wordt deze eveneens voorzien van een eigen binnenunit.
De badkamers worden voorzien van elektrische verwarming.
De temperatuurregeling vindt plaats via de afzonderlijke regelingen van de binnenunits. De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt berekend en uitgevoerd conform de geldende eisen van Woningborg. De vereiste vertrektemperaturen kunnen worden bereikt en gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van de daarvoor bestemde vertrekken, met gesloten ramen en deuren en bij gebruik van de aanwezige ventilatievoorzieningen.

Waterinstallatie
Koudwaterinstallatie
Het appartement wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen aangelegd naar de volgende aansluitpunten:

- Keuken;
- Toilet;
- Wastafel in de badkamer;

- Douche in de badkamer;
- Wasmachineaansluiting.

Warmwaterinstallatie

Ieder appartement wordt voorzien van een elektrische boiler voor de levering van warm tapwater. De capaciteit van de boiler wordt afgestemd op het betreffende appartement en uitgevoerd conform de geldende eisen van Woningborg.
Vanaf de boiler worden de warmwaterleidingen aangelegd naar:

- Keukenmengkraan;
- Wastafelmengkraan in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer.

Keuken (elektra)

De keuken wordt standaard uitgevoerd met de volgende elektra:

- 1 dubbele inbouwwandcontactdoos boven aanrecht/ in aanrechtblad
- 1 inbouw perilex op kookgroep voor kookplaat
- 1 enkele inbouwwandcontactdoos koelkast
- 1 enkele inbouwwandcontactdoos afzuigkap
- 1 enkele inbouwwandcontactdoos oven op aparte groep
- 1 enkele inbouwwandcontactdoos vaatwasser
- 1 enkele inbouwwandcontactdoos spots

Wasmachine en droger

De aansluitingen voor de wasmachine en droger worden aangebracht in de badkamer, met uitzondering van appartement 1, 6 en 11. Bij deze appartementen bevinden de aansluitingen zich in de technische ruimte.
Voor zowel de wasmachine als de condensdroger wordt een wandcontactdoos op een aparte elektragroep aangebracht. Voor de wasmachine worden tevens een koudwateraansluiting en een afvoeraansluiting aangebracht.

Sanitair

Kopers kunnen binnen het standaard sanitairpakket een keuze maken bij de aangewezen leverancier. Eventuele wijzigingen of aanvullingen ten opzichte van het standaard sanitairpakket worden als meer- of minderwerk met de koper verrekend.

Aanleg- en aansluitkosten

De kosten voor de aanleg en ingebruikstelling van de standaard aansluitingen voor elektra, water en riolering zijn in de koopsom inbegrepen. Voor internet, televisie en overige telecommunicatiediensten dient de koper zelf een abonnement af te sluiten bij een aanbieder.
De koper dient vanaf de oplevering zelf zorg te dragen voor de benodigde leveringscontracten voor elektriciteit en water.

Opleveren en schoonmaken

De appartementen worden schoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden vrij van stickers, merktekens en bouwvervuiling opgeleverd en waar nodig nat afgenomen.


R&R BOUW