

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project Visser – Kaai te Steenbergen

14 appartementen met commerciële ruimten



CENTRAAL WONEN IN STEENBERGEN

Oprachtgever: Kaaijstraedt Vastgoed BV

Aannemer: NFL Bouw- en Handelonderneming BV

Makelaar: Buuron en Kuijpers

Ontwikkeling: iDea Compact BV

Ontwerp: Kraak ontwerp en ingenieursbureau

December 2022

INHOUDSOPGAVE

0. Inleiding en algemene informatie
1. Indeling gebouw/appartementen
2. Peil van de woning
3. Grondwerk
4. Riolering
5. Terreininventaris
6. Fundering
7. Gevels
8. Vloeren
9. Daken
10. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/ rookkanalen
11. Materiaalomschrijving
12. Vloer-, wand- en plafondbewerkingen
13. Keuken
14. Beglazing en schilderwerk
15. Behangwerk
16. Water- en gasinstallaties
17. Sanitair
18. Elektrische installatie
19. Telecommunicatievoorzieningen
20. Verwarming
21. Schoonmaken en oplevering
22. Wijzigingen tijdens de bouw

0. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

De aankoop

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van Woningborg die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dankan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
- kosten Woningborg;
- de B.T.W.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw appartement. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van telefoon en centraalantennesysteem.

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Ondernemer.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomsten worden de verplichtingen tussen u en Ondernemer vastgelegd.

Nadat u deze overeenkomsten(koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst) heeft getekend ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door Ondernemer is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigd bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het appartement van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Het appartementsrecht

Als u een appartement (en daarmee automatisch een appartementsrecht) koopt, wordt u mede-eigenaar van het appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement met bijbehorende berging (privé-gedeelten) én u wordt mede-eigenaar van het gehele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen inclusief het bijbehorende terrein wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw.

Samen met de andere eigenaren draagt u dan ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de buitenzijde van het gebouw, de garage, de fundering, het casco van het gebouw, het trappenhuis, de lift(en), dak, de schoonmaak en overige algemene installaties en algemene ruimten.

De akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van Eigenaars

Als koper van een appartement bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. In het reglement van deze VvE worden alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen eigenaren onderling geregeld, evenals het beheer en (reservering voor) onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en installaties. In het kort kan de doelstelling van de VvE als volgt worden omschreven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Het zal duidelijk zijn dat deze

December 2022

verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de 'servicekosten'. Daartoe zal ongeveer eens per jaar een bewonersvergadering worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden berekend. Als koper van een appartement hoeft u doorgaans geen opstalverzekering af te sluiten voor uw appartement. De VvE sluit namelijk een opstalverzekering voor het gehele gebouw af, waarvan de premie in de bijdrage/servicekosten voor de VvE wordt doorberekend.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De koopsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door u gekochte appartement. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Werkzaamheden door derden in het door u gekochte appartement zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopers dag op de bouwplaats georganiseerd waarvoor Ondernemer u tijdig uitnodigt.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement voor bewoning mogelijkerwijs gereed is. Ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop/- aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u van Ondernemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie uw nieuwe appartement te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u tevens de sleutels van uw appartement. Nadien zullen de eventueel geconstateerde onvolkomenheden door Ondernemer worden verholpen.

Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u het appartement uiteraard zelf verzekeren.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Ondernemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden te melden, die ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u er rekening mee houden dat een appartement gebouwd wordt uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes

kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Na drie maanden en nadat eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement hebben Ondernemer en u geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt is het erratum onderdeel van de verkoopdocumentatie.

- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Ondernemer behoudens de terreininrichting welke onderdeel is van het complex.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het bouwbesluit wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopers opties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.
- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.

1. INDELING GEBOUW/APPARTEMENTEN

Algemeen

Het project Visser - Kaai bestaat uit 14 appartement en commerciële ruimten met bijbehorend binnenterrein. De appartementen zijn verdeeld over 2 bouwblokken aan de Visserstraat en de Kaaistraat. Op het binnenterrein zijn een aantal parkeerplaatsen gesitueerd alsmede de bergingen voor de appartementen aan de Kaaistraat en de algemene berging voor de appartementen aan de Visserstraat.

Algemene Ruimten

De entree van het appartementenblokken bevindt zich op het binnenterrein toegankelijk via de Visserstraat en het Vlooiënstraatje. In de entree bij de trappenhuizen bevinden zich de postboxen.

Appartementen

Er worden 9 appartementen gerealiseerd op de 1^e, de 2^e en de 3^e verdieping en commerciële ruimten op de begane grond aan de kaaistraat. Er worden 5 appartementen gerealiseerd op begane grond 1^e en de 2^e verdieping aan Visserstraat.

2. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de entreehal. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst Openbare Werken van de Gemeente Steenbergen en wordt zo optimaal mogelijk vastgesteld ten opzichte van omliggende terreinhoogtes, grondbalans, bestemmingsplanhoogtes et cetera.

3. GRONDWERK

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht.

4. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare P.V.C. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de terreinriolering welke vervolgens wordt aangesloten op het gemeentenetwerk, een en ander conform opgave gemeente Steenbergen.

5. TERREININVENTARIS

De terreinweg en parkeerplaatsen, toegang naar de entrees, auto-entree, parkeerplaatsen en overige trottoirs en paden worden bestraat met betonstraatstenen en betontegels, opsluitbanden etc. een en ander conform de geldende normen en regelgeving en het nader uit te werken terreinplan, passend in de omgeving.

De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het gebied zijn indicatief. De armaturen van de openbare straatverlichting worden daar waar dat volgens de verlichtingsberekeningen noodzakelijk is.

6. FUNDERING

De fundering van de gebouwen bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Het complex wordt gefundeerd op palen.

7. GEVELS

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen / stucwerk conform materiaal en kleurenstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen.

Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen standaard grijze kleur. Het trappenhuis van de appartementen aan de Kaaistraat wordt uitgevoerd in kunststof geveldelen Eternit Tectiva o.g.

Isolatie

Voor de isolatie van de buitengevels wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast, conform Beng berekening.

Inwendige scheidingsconstructies

Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen of beton. De wanden van de liftschachten/trappenhuisen worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen of beton. De scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De dragende woning scheidende wanden en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. Daar waar dit niet constructief vereist is kunnen woning scheidende wanden worden uitgevoerd als metal-stud-(voorzet-)wanden. Alle overige lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsseparatiewanden.

Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Waar nodig worden deze voorzien van (brandwerende) omkleeding.

8. VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als prefab betonnen geïsoleerde vloer. De verdiepingsvloeren en galerijen van de appartementen worden uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer (breedplaat). De verdiepingsvloeren van het trappenhuis worden uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer en aan de onderzijde, indien noodzakelijk, voorzien van akoestisch materiaal, e.e.a. conform akoestische berekeningen. De tussenbordessen van de trap worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen, waar nodig aan de onderzijde voorzien van akoestisch materiaal.

Het deel van de balkons buiten de gevellijn worden uitgevoerd in prefabbeton voorzien van antislip motief. Het deel binnen wordt uitgevoerd als breedplaat vloer.

9. DAKEN

De dakconstructie van het appartementencomplex is als volgt samengesteld:

Hellende daken worden uitgevoerd als:

- Geprefabriceerde geïsoleerde houten dakplaten;
- Gebakken dakpannen blauw gesmoord
- Bakgoot met zinken inlage
- Zijwangen dakkapellen kunststof

Platte daken van de dakkapellen en van het hoofdtrappenhuis worden hoofdzakelijk uitgevoerd als:

- betonnen vloer;
- isolatieplaten;
- dakbedekking bevestigd aan de ondergrond of losliggend met ballast laag;
- dakranden worden afgewerkt met een aluminiumdaktrim.

Balkons inpandig van de appartementen:

- betonnen vloer;
- dakisolatieplaten met harde persing;
- bitumineuze of kunststof dakbedekking bevestigd aan de ondergrond;

december 2022

- dakterragetegels op zegels, afschot volgend. Hier worden alleen hele en halve tegels toegepast, de randen worden aangevuld met grind.

10. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN GASAFVOER-/ ROOKKANALEN

Algemene ruimten

De ventilatie van de hoofdtrappen en trappenhuizen vindt plaats door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De individuele bergingen worden via natuurlijke toevoer en natuurlijke afvoer geventileerd. De bergingen zijn voorzien van een ventilatieopening.

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem conform de Beng berekening bestaande uit toe- en afvoer via een mechanische ventilatie-unit met warmte-terug-winning die wordt geplaatst in de technische ruimte binnen het appartement en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:

- keuken;
- toiletruimte;
- badruimte;
- technische ruimte/inpandige berging (opstelplaats wasautomaat).

Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:

- Woonkamer/keuken;
- Slaapkamers.

Posities van ventilatiepunten zijn indicatief en worden door installateur en constructeur bepaald. De bediening vindt plaats door middel van een drie-standen schakelaar, positie conformtekening.

Boven de kookplaat wordt een recirculatie-afzuigkap aangebracht, omdat op het ventilatiekanaal van de keuken geen afzuigkap kan worden aangesloten.

De luchttoevoer in de badkamer, toiletruimte, technische ruimte, inpandige berging(en) en meterkast, vindt plaats via de onderzijde van de deur (bij de meterkast tevens via de bovenzijde van de deur).

De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie, al dan niet gecombineerd in prefab schoorsteenkapen.

De spouwmuur wordt geventileerd d.m.v. open stootvoegen.

11. MATERIAALOMSCHRIJVING

Kozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimten

De buitenkozijnen/deuren van de commerciële ruimten en het trappenhuis voor de appartementen aan de Kaaistraat wordt uitgevoerd in aluminium. Het toegangskozijn/deur naar het trappenhuis van de appartementen aan de Visserstraat wordt uitgevoerd in kunststof.

december 2022

Alle deurkozijnen/deuren in het trappenhuis voor de appartementen aan de Kaaistraat worden uitgevoerd in aluminium. Waar noodzakelijk worden de binnen kozijnen van de gemeenschappelijke ruimten c.q. appartementen brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd.

De kozijnen van de individuele bergingen uitgevoerd als hardhouten kozijn, bij de bergingen voorzien van bovenlicht met ventilatiemogelijkheden.

Stompe hardhouten deuren worden toegepast voor:

- de deuren van de bergingen.

Appartementen

De buitenkozijnen en -ramen van de appartementen inclusief dakkapellen worden uitgevoerd in kunststof met een verdiept profiel. Afmetingen van ramen en indelingen van kozijnen zodanig d.m.v. bijvoorbeeld tussenkalven dat enkel de "onderste" ruit behoeft te worden voorzien van doorvalveilig glas en er geen separate doorvalbeveiligingen noodzakelijk zijn. Borstwing en gevelopeningen zodanig dat geen brandwerende beglazing vereist is in de gevel.

De appartementen aan de Kaaistraat op de 3^e verdieping worden voorzien van dakvensters volgens tekening.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als prefab metalen montagekozijnen met bovenlichten, fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren in de standaardkleur wit.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat het gehele gebouw inclusief appartementen voldoet aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van tenminste 2.

Vluchtdeuren naar en vanuit het vluchttrappenhuis worden voorzien van paniekbeslag. De cilindersloten van het appartement en de individuele berging zijn gelijksluitend en maken onderdeel uit van het sleutelplan voor de algemene ruimten van het appartementencomplex.

Trappen, hekwerken en liftinstallatie

De trappen in het gemeenschappelijke trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen voorzien van antislip motief. De trappen worden conform de voorschriften voorzien van metalen buisleuning en hekwerk volgens de kleuren- en materialenstaat. De vluchtrap wordt uitgevoerd in staal.

Trappenhuis t.b.v. appartementen Kaaistraat wordt voorzien van een dakluik met vouwladder ten behoeve van de dak toegang.

In de entree van de Kaaistraat wordt een liftinstallatie aangebracht met een stopplaats op iedere bouwlaag. Liftinstallatie conform de voorschriften van het Nederlands Instituut voor lifttechniek en conform de voorschriften als genoemd in Geboden Toegang t.b.v. rolstoelvervoer/brancardvervoer:

- telescopische schuifdeuren;
- vrije doorgang: 900 mm;
- inwendige afmeting liftcabine: 2100 x 1100 mm;
- hefvermogen 1.000 kg/max. 13 personen;
- liftcabine wordt voorzien van een leuning tegen zijwand, spiegel tegen achterwand en spreek-/luisterverbinding;

De balkons en galerijen worden voorzien van stalen spijlen hekwerk in kleur gemoffeld.

december 2022

Aftimmerwerk

Er worden geen stofdorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast m.u.v. de toilet- en badruimte, daar komen kunststeen dorpels.

De meterkasten, liftschacht en overige technische ruimten worden voorzien van de benodigde betimmeringen.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels zijn van zink.

12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafondafwerking

Algemene ruimten:

De plafonds van de commerciële ruimten wordt niet nader afgewerkt. De plafonds van de entrees en trappenhuizen, worden afgewerkt met spackspuitwerk voor zover niet voorzien van akoestische afwerking. Het plafond van de lift wordt afgewerkt conform de standaard afwerking volgens leverancier lift.

De meterruimte, technische ruimte, de individuele bergingen worden niet nader afgewerkt.

Appartementen:

De betonplafonds van het appartement, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, de V-naden blijven in het zicht.

Wandafwerking

Algemene ruimten:

De wanden van de commerciële ruimten worden niet nader afgewerkt. De binnenwanden van de entrees en het trappenhuizen worden afgewerkt met glasvliesbehang, voorzien van sauswerk. De binnenwanden van de lift worden afgewerkt conform de standaard afwerking volgens leverancier lift.

De beton- en kalkzandsteenwanden van de bergingen, meterruimte, technische ruimte, werkkast en de bergingsgangen worden niet nader afgewerkt.

Appartementen:

De wanden in de appartementen worden, m.u.v. de meterkast en voor zover niet anders omschreven, behangklaar opgeleverd.

Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden voor het behangen te kunnen uitvoeren, zoals het licht opschuren van de muur om kleine oneffenheden weg te werken of dat kleine gaatjes en luchtbelletjes nog opgevuld moeten worden.

Vloerafwerking

Algemene ruimten:

De commerciële ruimten worden voorzien van cementdekvloer 70 mm. De hoofdentree van de appartementen wordt voorzien van een schoonloopmat en tegelwerk. De loopvlakken van de trappen en bordessen/galerijen in prefabbeton, voorzien van antislip motief. De vloer van de lift wordt uitgevoerd in een standaard afwerking volgens leverancier lift.

De vloer van de individuele bergingen wordt uitgevoerd als cementdekvloer. De overige algemene ruimten, meterruimte en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

Appartementen:

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende cementdek, - dan wel anhydrietvloer, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels (in natte ruimten) worden aangebracht. De afwerkvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. De vloeren worden zonder plinten opgeleverd.

december 2022

Tegelwerken

Algemene ruimten:

De vloer van de hoofdentree 's op maaiveldniveau wordt afgewerkt met vloertegels formaat 50x50 cm voorzien van schoonloopmat en plinttegel.

Appartementen:

In de badkamer en het toilet van de appartementen worden vloertegels en wandtegels aangebracht conform bemonstering.

- Vloertegels: badkamer en toilet
- Wandtegels: badkamer douchehoek tot plafond resterende wanden hoog 1.800 mm. Toilet hoog 1.500 mm.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken van marmercomposiet ("Bianco C") aangebracht.

Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde aansluitend op metselwerk wordt in nadere uitwerking een prefabbeton raamdorpel dan wel aluminium waterslag toegepast.

13. KEUKEN

De appartementen worden standaard voorzien van aansluitpunten voor koelkast, magnetron/ oven, elektrisch kooktoestel, afzuigkap en vaatwasser. Er is geen keuken voorzien.

14. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

De ramen en deuren bij de kunststof en aluminium kozijnen worden voorzien van isolerende HR-buitenbeglazing conform Beng-berekeningen. Het kozijn van de meterkast wordt voorzien van een bovenlicht met een dicht paneel. De overige bovenlichten worden voorzien van blank enkelglas.

Daar waar dit conform de voorschriften van de brandweer is vereist, wordt brandwerende beglazing toegepast. Doorvalveilige beglazing wordt daar waar dit vereist is toegepast conform de NEN 3569.

Glasbewassing

Bewassing van de buitenzijde van ramen en deuren van het privé gedeelte is niet volledig mogelijk vanuit het appartement.

Schilderwerk/ beitswerk

Eventueel (buiten)schilderwerk wordt mits anders omschreven uitgevoerd middels een tweelaags dekkend (water gedragen) verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in een kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Korte omschrijving schilderwerk:

- Houten kozijnen en -deuren bergingen worden dekkend geschilderd;
- Boeidelen worden dekkend geschilderd;
- De binnendeurkozijnen en binnendeuren van de bergingen, nuts-, meter- en werkkast worden fabrieksmatig afgewerkt;
- Waterleidingen die in het zicht komen worden afgelakt, m.u.v. de leidingen in de meterkast en in de cv/mv-kast.

15. BEHANGWERK

december 2022

De betonwanden en de kalkzandsteenwanden van de hoofdentree 's en trappenhuisen worden afgewerkt met glasvliesbehang en voorzien van sauswerk.

In de appartementen is geen behangwerk van toepassing.

16. WATERINSTALLATIE

De aanlegkosten van de waterinstallatie zijn inbegrepen. De aansluitkosten zijn inbegrepen.

Waterleidingen

Koudwatertoestellen

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de centrale watermeter, geplaatst in de algemene meterkast in het souterrain en wordt vanuit daar naar de individuele meterkasten van de appartementen gebracht. De appartementen worden voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf en is afsluit-/ aftapbaar in de meterkast van het appartement.

Algemene ruimten:

- Stopkraan in de technische ruimte
- Uitstortgootsteen met mengkraan op close-in boiler in werkkast op begane grond.

Appartementen:

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

- | | |
|--------------------|---------------|
| Keuken: | - spoelbak |
| Toiletruimte: | - closetpot |
| | - fontein |
| Badkamer: | - wastafel |
| | - douche |
| | - closetpot |
| Technische ruimte: | - warmtepomp |
| | - wasautomaat |

Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de warmtepomp danwel boiler in het appartement.

De volgende warmwatertappunten in de appartementen worden aangesloten:

- | | |
|-----------|---------------------|
| keuken: | - spoelbak |
| Badkamer: | - wastafel - douche |

Voor de opwekking van warmte en warmwater wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp met warmwatervoorziening als omschreven in hoofdstuk 20 "Verwarming". De opstelplaats voor de warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte/inpandige berging van het appartement conform tekening.

17. SANITAIR

Het te leveren sanitair in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen worden geleverd in verchromde uitvoering.

Algemene ruimten:

- | | |
|-----------------------|---|
| Werkkast begane grond | - uitstortgootsteen met close-in boiler |
|-----------------------|---|

Appartementen:

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

- | | |
|---------|--|
| Keuken: | - keukenmengkraan (in stelpost keuken) |
|---------|--|

december 2022

Toiletruimte:	- tapkraan t.b.v. vaatwasser afgedopt
	- wandcloset inclusief zitting en deksel
	- fontein met fonteinkraan
Badkamer:	- wastafel met wastafelmengkraan
	- inloopdouche: RVS douchegoot, douchethermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop
	- wandcloset inclusief zitting en deksel (enkel indien aangegeven op tekening)
Technische ruimte:	- tapkraan t.b.v. wasautomaat
	- tapkraan t.b.v. warmtepomp

18. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanlegkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom inbegrepen.

Algemene ruimten

De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangelegd volgens NEN 1010 en aangesloten op de centrale meterruimte en verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimten zijn energiezuinig en van het type opbouw. Alle schakelaars en wandcontactdozen, in witte uitvoering, betreffen een inbouwtype en bij de niet afgewerkte kalkzandsteenvellingwanden en betonwanden een opbouwtype.

De verlichting van de hoofdentree, de parkeerplaatsen en het trappenhuis wordt automatisch geschakeld d.m.v. een bewegingsmelder en schemerschakelaar. Ruimten met weinig daglicht toetreding branden de verlichtingsarmaturen continu.

De installatie in de algemene ruimten wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

Alle lichtpunten in de algemene ruimte worden voorzien van armaturen.

De centrale meterkast(en) en invoerkast(en) nutsvoorzieningen worden in de bergingsgang gesitueerd, een en ander conform voorschriften nutsbedrijven.

Aangesloten op de algemene meterkast:

- Lichtpunten compleet met armaturen conform vereist verlichtingsniveau in hoofdentree – traphuizen en buitenterrein / onderdoorgang
- De afsluitbare wandcontactdozen in de gemeenschappelijke verkeersruimten (1 wcd per verdieping)
- De lift
- De videofooninstallatie ter plaatse van de hoofdentree
- Close-in boiler in werkkast
- Ventilatie-unit ten behoeve van ventilatie trappenhuis
- Buitenlichtpunten onder luifels, bij hoofdentree
- PV panelen t.b.v. de algemene voorzieningen.

Appartementen

Elk appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet met een eigen elektriciteitsmeter. De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de individuele meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de appartementen worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw (kleur wit).

In de individuele berging wordt de installatie uitgevoerd als opbouw. Er wordt voorzien in een plafondlichtpunt op schakelaar.

In de appartementen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet.

december 2022

In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen geplaatst ca. 300 mm boven de vloer, boven het aanrechtblad op 1200 mm boven de vloer. De wandcontactdozen in overige ruimten alsmede alle schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst.

In het appartement wordt voor de wasmachine en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht. Voor de droger is een loze leiding voorzien.

Ter plaatste van de buitenruimte(n) wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt niet voorzien van een armatuur.

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van:

- A. Een belinstallatie bestaande uit:
 - bedrukker t.p.v. voordeur appartement;
 - intercom toestel entreegang/hal van het appartement;

- B. Videfoon installatie in woonkamer.

19. TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van de koper(s). De aansluitingen dienen door u zelf te worden aangevraagd. De aanleg van de CAI c.q. KPN naar uw appartement wordt wel verzorgd door de aannemer.

De appartementen zijn voorzien van een installatie met onbedrade aansluitmogelijkheden voor telefoon en CAI in de woonkamer. De loze aansluitpunten t.b.v. telefoon en CAI worden geplaatst op 300 mm boven de vloer.

20. VERWARMING / MECHANISCHE VENTILATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO – publicatie 51 die op dit werk van toepassing zijn.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een vloerverwarming inclusief warmwatervoorziening (boilervat 170 l geïntegreerd met de warmtepomp. De verdeelunit wordt in de technische ruimte / inpandige berging van het appartement gesitueerd.

De toe te passen warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte / inpandige berging van het appartement

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van één kamerthermostaat.

In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst, t.b.v. het comfort in de badkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Verblijfsruimten:	- woonkamer/keuken	22° C
	- slaapkamers	22° C
Verkeersruimten:	- entree	18° C
	- overloop/gang	18° C
	-	
Badruimte:		22° C

Omdat de afgifte van de vloerverwarming niet mag worden beperkt dient u rekening te houden met eisen aan de vloerafwerking. De zgn. R-waarde (warmteweerstand) van de vloerafwerking mag maximaal 0,01 m².K/W bedragen. Vloertegels en pvc voldoen veelal aan deze eis. Uw vloerleverancier kan u hierin adviseren.

december 2022

In het appartement wordt balansventilatie toegepast er wordt verse buitenlucht aangezogen die eerst gefilterd en vervolgens opgewarmd wordt. De lucht wordt daarna via ventilatiekanalen naar de desbetreffende verblijfsruimten gevoerd.

Omgekeerd wordt vervuilde binnenlucht afgevoerd. De ventilatie wordt geregeld door een 3 standen schakelaar.

21. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING.

Voor oplevering wordt een eindschoonmaak uitgevoerd waarbij het appartement bezemschoon en glas en sanitair schoongemaakt wordt opgeleverd.