

10 oktober 2019

Algemene technische omschrijving

-- “De Nieuwe Veiling” Fase 7 te Noord-Scharwoude--

Bouwwater en bouwstroom

Standaard is de verzorging van een bouwwaterpunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

Uitzetten

Het peil (bovenzijde entreevloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erf grenzen.

Verzekering

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

Riolering

Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeenteriool, het hemelwater wordt daar waar mogelijk afgevoerd op het open water. Waar geen aangrenzend openwater bevindt, wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op het gemeente riool door middel van gescheiden rioolstelsel.

Fundering en heiwerk

De fundering bestaat uit een gewapende betonconstructie die wordt aangebracht op boorpalen, van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

Graaf- en aanvulwerkzaamheden

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Een bed van ± 10 cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de appartementen. Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof afval en bouwmaterialen opgeleverd. De tuinen worden met gebieds-eigen grond aangevuld en geëgaliseerd.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Gevelmetselwerk (volgens monster en kleurenschema)

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk, volgens monster en het kleurenschema. Het schoonmetselwerk wordt achteraf iets verdiept gevoegd.

Gevelbekleding (volgens monster en kleuren materiaalstaat)

Daar waar op tekening aangegeven wordt er verticale onderhoudsarme gevelbekleding toegepast. De gevelbekleding wordt bevestigd op een geventileerde achterconstructie.

Binnenspouwbladen en binnenwanden

De binnenspouwbladen en de stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in

gipsblokken en zijn behangklaar afgewerkt. In de badkamers worden gips hydroblokken toegepast. De woning scheidende bouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen zullen worden uitgevoerd in hardhout. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. Het certificaat politiekeurmerk wordt niet aangevraagd. In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen, uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist, tegen een meerprijs is het mogelijk om veiligheidsbeglazing toe te passen. Ter plaatse van de hoofdentree komt een postkast met bellentableau.

De voordeur van de appartementen zijn voorzien van beglazing.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn metalen kozijnen met bovenlicht, uitgevoerd in de kleur wit. De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit. De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot. De kozijnen ter plaatste van de bergingen worden uitgevoerd in hout en voorzien van een HPL afgewerkte binnendeur. De sloten van de bergingsdeuren zijn gelijksluitend met het appartement.

De binnendeurkozijnen in de algemene ruimtes zijn van hardhout zonder bovenlicht met deuren deels voorzien van glas. De deuren zijn voorzien van drangers en brandwerend glas daar waar dit vereist is volgens bouwbesluit.

Dakconstructie (app 9 en 12)

Het plat dak van de appartementen bestaat uit een betonnen breedplaatvloer met isolatie volgens eisen conform de omgevingsvergunning en is voorzien van bitumineuze dakbedekking met grind als ballast.

Dakconstructie (app 13 en 14)

De schuine dakconstructie bestaat uit een geïsoleerde prefab sporenkap, de binnenzijde is afgewerkt met spano V313. De dakconstructie wordt voorzien van isolatie van voldoende dikte conform omgevingsvergunning. Over de dakelementen worden panlatten aangebracht met keramische dakpannen volgens monster, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten, vorsten, kantpannen etc. De verdieping van appartement 13 en 14 is standaard niet bereikbaar, dit is mogelijk via "Keuzelijst Meer- en Minderwerk".

Balkon

De balkons zijn van prefabbeton met antislipmotief en zijn door middel van isokorfen aan de vloer gemonteerd. De balustrade bestaat uit een stalen spijlen hekwerk tot een hoogte conform bouwbesluit.

Tegelwerk

Vloertegels: In de badkamer en de toiletruimte.
Standaardafmeting 200x200mm.
Vloertegels worden in de specie gezet / gelijmd.

Wandtegels: In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van 1500mm+.
In de badkamer tegelwerk tot het plafond
Standaard afmeting 150x300mm of 200x250mm.
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.
Wandtegels worden standaard niet strokend aangebracht.

De voegen zijn \pm 3mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een meerprijs met een verrekenprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

Cementdekvloer

Alle vertrekken op de verdiepingen, uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een zwevende cementdekvloer met een totale dikte van ± 80 mm.

Na oplevering dient de bewoner van het appartement rekening te houden met contactgeluid op de vloer voor de onderburen. Wij adviseren geen harde vloerafwerking

Lift

In het hoofdtrappenhuis /entree wordt een personenlift geplaatst. De binnenzijde wordt volledig afgewerkt.

Binnen timmerwerk

Eventuele leidingkokers die in het zicht komen in verblijfsruimte / verkeersruimtes worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk. Er worden in de appartementen geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

Bij de bergingen op de begane grond wordt er een houtwolcement plafond aangebracht.

Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden van het appartement worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast die wordt niet nader afgewerkt. Plafonds van de appartementen alsmede de wanden boven het tegelwerk worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur. Het plafond in de meterkast heeft geen afwerking.

Sanitair

De volgende sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten Fabrikant Sphinx in kleur wit met kranen van het merk Grohe:

Toiletruimte:

- vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting
- fontein met vloersifon en koudwaterkraan

Badkamer:

- wastafel met vloersifon, mengkraan, spiegel en planchet
- douchemengkraan met slang, opsteek en handdouche

Tegen een meerprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen.

Keuken

De appartementen worden standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingen worden op de standaard plaatsen afdopt.

Warm- en koudwaterleidingen

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het waterleidingbedrijf. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf warmtepomp naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.

Elektrische installatie (zie tekening)

In het appartement wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf en overeenkomstig NEN 1010. Het elektra wordt aangesloten op de meter van het bijbehorende appartement. De berging wordt voorzien van 1 lichtarmatuur en 1 dubbel wandcontactdoos. De wandcontactdozen in de appartementen zullen op een hoogte van 1050mm worden geplaatst, tenzij anders vermeld of gecombineerd is met een schakelaar. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel. De appartementen worden voorzien van een video-/intercom installatie, aangesloten op het bellentableau ter plaatse van de entree. De PV-panelen worden op het dak gemonteerd. De Pv panelen worden gekoppeld aan een appartement, aantallen conform de EPC-berekening.

Centrale verwarming

Het appartement wordt gasloos en zonder traditionele cv-ketel gerealiseerd. In het appartement wordt een warmtepompinstallatie (inclusief 185 liter boiler) met een binnen- en buitenunit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van het appartement verzorgt d.m.v. vloerverwarming. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst als bijverwarming. De temperatuurregeling geschiedt centraal via een kamerthermostaat in de woonkamer / keuken. De cv-leidingen worden uitgevoerd in diffuus dichte kunststof en zoveel mogelijk in de cementdekvloer gelegd.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van -10° Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer + keuken: 20°C
- Slaapkamer(s): 20°C
- Badkamer: 22°C
- Interne verkeersruimte: 15°C

Plaats van de warmtepomp is volgens tekening.

In de woonkamer wordt de bediening t.b.v. de warmtepomp geplaatst.

Ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens de modelbouwverordening.

De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van ventilatieroosters opgenomen in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes. Ventilatieroosters thermisch gescheiden uitvoeren in blank geanodiseerd aluminium. De berging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel.

Buitenschilderwerk

Houten betimmeringen en de gevelkozijnen worden gegrond aangeleverd op het werk, deze worden na het beglazen met een dekkend systeem op het werk afgeschilderd. (Volgens het kleurenschema).

Binnenschilderwerk

De binnenkozijnen en overige houten zichtdelen ter plaatse van de algemene ruimtes worden 1 maal behandeld. Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk in de appartementen opgenomen.

Dakterras (app. 13 en 14)

Het dakterras wordt voorzien van drainagetegels, 50x50cm, deze worden neergelegd op rubberen tegeldragers.

Let op u dient geen (grote)plantenbakken neer te zetten met betrekking tot de garantie van de dakbedekking.

Op de platte daken worden er verhoogde borstwering gerealiseerd. De bovenzijde van de borstwering wordt afgewerkt met een prefab betonafdekker.

Op het platte dak komt er een afscheiding tussen het dakterras en de opstelplaats van de buitenunits(warmtepomp), dit wordt uitgevoerd in stalen hekwerk conform tekening

De buiten units van de warmtepompen zullen produceren geluid, u dient hier als koper rekening mee te houden.

Algemene entreerimte en trappenhuis

De wanden en plafonds van het trappenhuis / entree worden voorzien van spackwerk. Het trappenhuis / entree worden voorzien van vloertegels 30x30cm inclusief plinttegels met ter plaatse van de entree een schoonloopmat. De trappen, bordessen en galerijen worden uitgevoerd als schone prefab betonelementen waarbij de leuning van de trappen aan de wand zijn bevestigd.

Bergingen

De wanden van de bergingen en de gezamenlijke verkeersruimte ter plaatse van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De scheidingswanden van de bergingen staan circa 200mm los van het plafond, waar noodzakelijk worden de wanden tot plafond hoogte gemaakt. Het plafond wordt voorzien van houtwolcement. De vloer wordt uitgevoerd als gevulde cementdekvloer.

Parkeergelegenheden

Bij het appartementengebouw wordt parkeergelegenheid gerealiseerd conform situatie.

Energieprestatie

De isolatiewaarden van het appartement zal worden uitgevoerd volgens de geldende eisen ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning (geldende energieprestatie-eis is 0,4).

Voorrang Appartementborg-bepalingen

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