

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KAPELKESHOF MEIJEL

appartementen | Datum: 26-11-2018

Algemene voorschriften

01. Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken (UAV 2012)
02. De op de bouwmaterialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen
03. Het bouwbesluit en de modelbouwverordening
04. De bepalingen van Woningborg
05. De gewapend beton voorschriften
06. De voorschriften van de nutsbedrijven
07. De gemeentelijke verordeningen
08. De bepalingen van de arbeidsinspectie
09. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, geldt onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Energieprestatie

01. De woning is voorzien van energielabel A++

Peil en uitzetten

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entreehal.

Grondwerk

01. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, kelderconstructie, en terrassen. Als bodemafluiting wordt zand toegepast.

Rioleringswerken

Riolering

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.
02. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het hemel- en vuilwater van de woningen afgevoerd via een gescheide rioolsysteem.
03. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in PVC-buizen, van voldoende diameter voorzien van KOMO-keur.
04. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in wit PVC waarvan de eerste 2 meter vanaf maaiveld uitgevoerd wordt in als Loro-X buis (o.g.).
05. De sanitaire toestellen, afvoer c.v.-ketel en wasmachine worden aangesloten op de binnen riolering van de woning.
06. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstopping-, verloop-, aansluit-, en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontluchtingen.

Terreininventaris (appartementen op de begane grond)

01. Ter plaatse van de terrassen op de begane grond wordt een betonnen tegelverharding afm. 600x400 mm toegepast.

Fundering

01. Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een fundatie van gewapend beton toegepast.

Vloeren

01. De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als een betonvloer. De begane grondvloer wordt voorzien van isolatie conform energieprestatie berekening.
02. De balkons worden uitgevoerd in lichtgrijs prefab beton. De onderzijde van de balkons verkrijgen geen nadere afwerking.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KAPELKESHOF MEIJEL

appartementen | Datum: 26-11-2018

Gevels

01. De gevelindeling en -materialisering van de woningen wordt uitgevoerd conform verkooptekening en kleuren-/ materiaalstaat.
02. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd conform een door de architect goed te keuren proefmuur.
03. Sommige gevels, of delen hiervan, worden voorzien van een verflaag geschikt voor metselwerk. Het aanbrengen is weersafhankelijk en kan op een later tijdstip dan de oplevering worden uitgevoerd.
04. De gevels van de woningen worden geïsoleerd uitgevoerd conform energieprestatie berekening.
05. In het metselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht, volgens aanwijzing van de constructeur en leverancier.
06. Ter plaatse van de raam- en deuropeningen wordt een stalen latei, gecoat in kleur, toegepast.

Daken

01. De hellende daken bestaan uit geïsoleerde houten sandwichpanelen.
02. De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen. conform verkooptekening en kleuren-/ materiaalstaat.
03. Platte daken zijn geïsoleerd en voorzien van een bitumineuze dakbedekking met aluminium gemoffelde daktrim voorzien van kraal.
04. Aan de voet van de hellende daken wordt een goot geplaatst, materiaal en kleur conform verkooptekening en kleuren-/ materiaalstaat.

Wanden

01. De constructieve en woningscheidende wanden zijn van gewapend beton en/of kalkzandsteenelementen, of gelijkwaardig.
02. De binnenspouwbladen van de kop- en langs gevels, evenals de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gewapend beton en/of kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur. Waar nodig worden de wanden voorzien van dilatatievoegen.
03. De lichte scheidingswanden in de woning worden opgebouwd uit separatie-elementen.

Kozijnen, ramen, deuren, schermen en balustraden

Buitenkozijnen, -ramen, -deuren en luiken

01. De buitenkozijnen, -ramen worden uitgevoerd in houtsoort hardhout, geschilderd in kleur en draairichting en uitvoering conform verkooptekening. De openingen worden voorzien van heldere isolerende HR++ beglazing.
02. Dakvensters hebben een standaard blank houten kleur. De buitenzijde heeft een n.t.b. donkere kleur.
03. In de sponningen van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
04. Er wordt een standaard dakluik met losse ladder op de bovenste etage van de gezamenlijke verkeersruimte voorzien.

Binnen kozijnen en -deuren

01. Alle binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen kozijnen, voorzien van bovenlicht met bijbehorende fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur wit. Binnenkozijnen gesitueerd onder een hellend dakvlak worden niet voorzien van een bovenlicht.
02. Uitzondering op de stalen kozijnen zijn de voordeuren van de appartementen en de kozijnen in de gezamenlijke ruimten. Deze kozijnen worden uitgevoerd in hardhout en worden voorzien van stompe deuren.
03. Waar nodig worden hoekbeschermerprofielen aangebracht in de gezamenlijke verkeersruimten.
04. Voordeuren van de appartementen worden voorzien van vierzijdige kierafdichting en deurspion.
05. De deuren en kozijnen worden voorzien van een dekkende verflaag.
06. Er worden deurstoppers aangebracht t.p.v. deuren in de ruimten welke haaks op een wand of kozijn zijn gepositioneerd.

Balustraden

01. Balustraden worden uitgevoerd in gepoedercoat staal, lichtgrijs, overeenkomstig de kleur van de buitenkozijnen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KAPELKESHOF MEIJEL

appartementen | Datum: 26-11-2018

Hang- en sluitwerk

01. Alle bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, conform SKG 'weerstandsklasse 2'.
02. De buitendeuren van de woning zijn voorzien van een meerpuntsluiting.
03. De entree deur van het appartementengebouw, is voorzien van elektronische ontgrendeling.
De aansturing gebeurt door middel van een elektronische sleutel (tag) en het intercomsysteem van de appartementen.
04. De ramen worden uitgevoerd conform verkooptekening in een val-, draai-, of een draai-kiepsysteem met meerpuntsluiting.
05. De binnendeuren van de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, conform bemonstering.
06. De buitendeuren c.q. schuifdeuren buiten van de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, conform bemonstering.
De binnendeuren worden standaard voorzien van sloten.
07. Cilinders in de sloten van de voordeuren van de woning en externe berging (in de kelder) worden gelijksluitend uitgevoerd.

Trappen en affimmerwerk

Trappen

01. De trappenhuizen worden voorzien van prefab betontrappen en -bordessen met schrobrand en antislipstructuur.
02. De leuning en balustraden worden uitgevoerd in gepoedercoat staal, lichtgrijs, overeenkomstig de kleur van de buitenkozijnen.

Binnenbetimmeringen

01. De woningen worden niet voorzien van plinten.
02. De gezamenlijke ruimten en externe bergingen worden voorzien van houten plinten, wit geschilderd, 70mm hoog.
03. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van affimmerlatten, geschilderd in de kleur van de kozijnen.
04. Indien in het appartement van toepassing wordt een halfhoge muur t.p.v. de keuken met houten afwerklat afgewerkt, geschilderd in de kleur van de kozijnen.

Metaalwerken

01. Daar waar benodigd worden stalen lateien in de gevel opgenomen ter opvang van het metselwerk.
02. De appartementengebouwen worden van postkasten voorzien conform verkooptekening. De postkasten zijn van metaal gecoat in een kleur conform opgave architect. De brievenleuf wordt aan de buitenzijde, en de legingsdeur aan de binnenzijde gepositioneerd.

Vloer-, wand- en plafondafwerkingen

Vloerafwerking

01. Alle betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een zwevende cement dekvloer. De cementdekvloer is dusdanig vlak dat deze geschikt is om bijvoorbeeld (door derden) vloerbedekking of parket op te leggen. Voor deze vloer-afwerking wordt een dikte van 20mm gereserveerd.
 02. Achter eventuele knieschotten wordt geen cement dekvloer aangebracht.
 03. De toilet en badkamer worden voorzien van vloertegelwerk conform bemonstering
 04. De vloeren van de gezamenlijke verkeersruimten op de begane grond, en lift worden voorzien van tegelwerk. De gezamenlijke verkeersruimten op de verdiepingen worden voorzien van tapijttegels, merk/type Desso Essence (o.g.) in een n.t.b. kleur.
 05. Op niveau -1 wordt de externe berging en aangrenzende verkeersruimte afgewerkt als een glad afgewerkte betonvloer.
 06. In de begane grond, bij de gezamenlijke in-/uitgangen wordt een schoondroogloopmat in de vloer geplaatst.
 07. De balkonvloer bestaat uit prefab beton met anti-slipstructuur voorzien van schrobranden.
- ### Wandafwerking
01. Alle binnenwanden in de woning, met uitzondering van toilet-/badruimte, worden vlak afgewerkt en onbehandeld opgeleverd.
 02. De achterwand van het toilet wordt betegeld tot ca 1.2m +vloer met wandtegels 15x15cm. De badkamer wordt betegeld tot 2.1m +vloerpeil.
 03. De wanden van de meterkast verkrijgen geen nadere afwerking.
 04. De wanden van de gezamenlijke ruimten worden voorzien van structuur spuitwerk in de kleur wit.
 05. In de gangen t.p.v. de bergingen, de bergingen en technische ruimten blijven de betonwanden en het schoonwerk kalkzandsteenmetselwerk bestaande uit vellingblokken in het zicht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KAPELKESHOF MEIJEL

appartementen | Datum: 26-11-2018

Plafondafwerkingen

01. De plafonds, m.u.v. de meterkast, worden voorzien van structuur spuitwerk in de kleur wit. V-naden blijven in het zicht.
02. Hellende daken worden voorzien van structuur spuitwerk in de kleur wit, aangebracht op gipsbeplating.
03. De plafonds op niveau -1, waaronder de externe bergingen en technische ruimten worden afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten.

Vensterbanken en dorpels

01. Onder de buitenkozijnen die aansluiten op het maaiveld worden kunststof dorpels aangebracht.
02. Onder buitenkozijnen in het gevelmetselwerk worden prefab betonnen waterslagen aangebracht.
03. Onder de deuren van de toilet, badkamer en berging worden kunststenen dorpels toegepast.
04. Voor zover buitenkozijnen in wandtegelwerk gesitueerd zijn, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.
05. Op steenachtige borstweringen worden lichtkleurige composieten vensterbanken aangebracht.

Keukeninrichting

01. Er wordt geen keukeninrichting voorzien.

Sanitair

01. Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit; Sphinx 300 serie
02. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen.
03. Closetcombinatie bestaat uit:
 - Sphinx 300 Wandcloset Wit
 - Sphinx 300 closetzitting Wit New soft closing
 - Gesa Closetrolhouder
04. Fonteincombinatie bestaat uit:
 - Sphinx 300 Fontein Wit
 - Grohe Costa-L Toiletkraan laag
 - Spiegel rond 30cm
 - Verchromde bekersiston en muurbuis
05. Wastafelcombinatie bestaat uit:
 - Sphinx 300 wastafel Wit
 - Verchromde bekersiston met muurbuis
 - Grohe Costa-L wastafelmengkraan
 - Spiegel afm. 57x40cm
06. Douchecombinatie bestaat uit:
 - Betegelde douchebak op afschot naar een rvs douchput.
 - Grohe Costa-L douchemengkraan met douchekop op glijstang
07. Ter plaatse van de wasmachine opstelling wordt een tapkraan en een grijze kunststof sifon aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KAPELKESHOF MEIJEL

appartementen | Datum: 26-11-2018

Beglazing en schilderwerk

Beglazing

01. Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen.
02. Binnendeuren en kozijnen in de algemene ruimten worden voorzien van gelaagd glas t.b.v. de brandveiligheid.

Schilderwerken

01. Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren conform verkooptekening en kleuren-/ materiaalstaat.
02. Het buitenschilderwerk bestaat uit een fabrieksmatig aangebrachte grondlaag, waarna voldoende dekkend geschilderd op de bouw.
03. Voor het schilderwerk aan de binnenzijde, waaronder het aftimmerwerk wordt een water gedragen systeem toegepast.

Lifinstallatie

01. Het appartementengebouw wordt voorzien van een personenlift met een hefvermogen van ca. 1000 kg. De lift voldoet aan de eisen van een brancardlift.
02. De vloer van de lift wordt voorzien van hetzelfde tegelwerk als de gezamenlijke verkeersruimte.
03. Wand en plafondafwerking is van gecoat metaal conform opgave architect.
04. Schachtdeuren en muurkopomkledingen worden uitgevoerd in zincore staal.
05. Cabineverlichting is ingebouwd in het plafond.
06. De lift wordt voorzien van een spiegel.

Water en Gas installatie

Waterleidingen

01. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.
02. De koude wateraansluitingen worden aangesloten op het toilet, de fontein, douche, wastafel(s), de wasmachinekraan en afgedopt geleverd ten behoeve van de vaatwaskraan. Tevens wordt de vulkraan voor de c.v.-ketel aangesloten op de koud waterleiding.
03. De warm wateraansluitingen worden aangesloten op de wastafel(s), douche en afgedopt geleverd ten behoeve van de keukenkraan
04. In de gemeenschappelijke ruimte in het souterrain de meterkasten een gootsteen met mengkraan in een poetskast aangebracht t.b.v. de schoonmaak van de algemene ruimtes.

Warmwatertoestellen

01. De warmwatervoorziening vindt plaats door middel van een HR-combiketel, met warmtetapklasse CW4.
02. Ter plaatse van de poetskast wordt een elektrisch warmwatertoestel voorzien t.b.v. warmwater levering t.p.v. de gootsteen.

Gasleidingen

01. Vanaf de meterkast wordt de gasleiding aangebracht en aangesloten op de HR-ketel en naar de opstelplaats van het kooktoestel in de keuken (afgedopt).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KAPELKESHOF MEIJEL

appartementen | Datum: 26-11-2018

Verwarmingsinstallatie

01. De berekening van de capaciteit is overeenkomstig bouwbesluit 2014.
02. Woning is voorzien van een laag temperatuur vloerverwarming systeem aangebracht in de dekvloeren. Daar waar eventuele verdelers ten behoeve van het leidingnet in het zicht in de verblijfsruimten geplaatst worden, worden deze voorzien van een omkasting.
04. Badruimte wordt extra verwarmd middels een radiator.
05. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer.
06. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren, voor zover in de volgende ruimten vloerverwarming is geplaatst, worden de volgende temperaturen gegarandeerd bij een windsnelheid van 5 meter per seconde en een buitentemperatuur van -8 graden Celsius:
 - Hal ca.18°C
 - Toiletruimte onverwarmd
 - Woonkamer ca.22°C
 - Keuken ca.22°C
 - Slaapkamers ca.20°C
 - Badkamer ca.24°C
 - Berging/CV-ruimte onverwarmd

Ventilatievoorzieningen

01. De appartementen worden voorzien van een Duco CO2 gestuurd ventilatiesysteem. Gecombineerd met natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer.
02. Boven de buitengevelkozijnen en/of op de glasvlakken, worden daar waar nodig handbediende ventilatieroosters aangebracht.
03. De afzuiging van de keukenruimte, de badkamer(s) en de toiletruimten vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatie.
04. De afzuigkap van het kooktoestel wordt niet aangesloten op het centraal afzuigstelsel, en dient een recirculatie systeem te zijn.
05. Vanaf de ventilator worden stalen kanalen, incl. hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren gestort) met op de inlaatopeningen rozetten in de kleur wit.
06. De meterruimte wordt geventileerd d.m.v. roosters in/boven de deur.
07. De liftschacht en het trappenhuis worden geventileerd door middel van een dakdoorvoer ter hoogte van het dak.

Data-/antenne-/ elektrotechnische installatie

Elektrotechnische installatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van gebruik van elektra tot het moment van oplevering van de elektrische installatie zijn in de aanneemsom van de woning inbegrepen.
02. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten inclusief de berging, volgens voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en de NEN 1010.
03. De verlichting en elektra in de gemeenschappelijke ruimtes worden conform NEN-1010 uitgevoerd. De verlichting is van voldoende lichtsterkte, en wordt gecreëerd door middel van downlighter armaturen.
04. De aansluitpunten per vertrek zijn op de verkooptekening aangegeven.
05. Ter plaatse van raamopeningen in de woon en slaapvertrekken zal op gordijnhoogte een loze leiding naar een n.t.b. elektrisch voedingspunt aangebracht worden als voorbereiding op domotica.
06. De buitenverlichting ter plaatse van het entreeportaal wordt van schemerschakeling voorzien.
07. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw conform bemonstering (type opbouw wordt toegepast in de meterkast en externe berging)
08. De hoogte van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is:
 - Schakelaars + 1050 mm
 - Wandcontactdozen + 300 mm in de woonkamer en slaapkamers + 1250 mm in berging en wandcontactdoos wasmachine
 - Wandcontactdozen in keuken boven het aanrechtblad en op diverse hoogtes t.b.v. apparatuur
 - Cai, data + 300 mm
 - Buitenlichtpunten + 2000 mm
 - Videointercomtoestel +1500 mm
09. Waar op tekening is aangegeven worden optische rookmelders aangebracht die aangesloten worden op het lichtnet, aantal en plaats als op tekening is aangegeven en volgens voorschriften.
10. De woning wordt voorzien van een kleurenvideo-intercominstallatie met elektronische ontgrendeling die in verbinding staat met de centrale entreedeur.
11. De externe berging (in kelder) wordt voorzien van verlichtingspunt met armatuur geschakeld op bewegingssensor. Tevens wordt de berging voorzien van een enkel stopcontact, gevoed vanuit de meterkast van de gezamenlijke ruimten.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KAPELKESHOF MEIJEL

appartementen | Datum: 26-11-2018

Zwakstroominstallatie

01. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

CAI / Data

01. Het signaal voor de centrale antenne en data komt de woning binnen in de meterkast.
02. Vanuit de meterkast wordt een bekabelde aansluiting naar woonruimte voorzien en overig als loze leiding conform verkooptekening.
03. Aanvullende apparatuur om gebruik te kunnen maken van telefoon, internet en TV, dienen door gebruiker inclusief bekabeling zelf aangebracht te worden. Doorgaans wordt deze apparatuur meegeleverd door de betreffende aanbieder.

Voorbehoud

Omdat bij het bouwen van een wooncomplex nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren, zonder dat deze afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Indien het appartement gekocht werd terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement. Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en de wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bovenstaande wijzigingen zullen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening met de koper.

Wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de (perceels)grootte geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd. Wanneer het perceel groter of kleiner is dan in de koop-/aannemings-overeenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

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.

Aan de Artist Impressie, de inrichtingssuggesties van de woning inclusief tuinen met hagen en hekwerken, kunnen geen rechten aan worden ontleend. De op tekening ingeschreven maten zijn circa-maten. Ten aanzien van CO2 en rookmelders geldt het gelijkwaardigheidsprincipe op basis van de huidige stand van de techniek.