
DE
WERF
BIJ
DE
SLUIS
IN
MUIDEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemene ruimten



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS:

Project 'De Werf bij de sluis in Muiden FASE 2 zijnde:
29 koopwoningen / appartementen en 53 parkeerplaatsen in de stallingsgarage en een haven.

INHOUDSOPGAVE:

01	Algemeen
02	Indeling van de algemene ruimten
03	Peil en maatvoering
04	Grondwerk
05	Rioleringswerken
06	Bestrating en buitenruimte
07	Fundering
08	Vloeren
09	Binnenwanden
10	Kozijnen en deuren
11	Natuur- en kunststeen
12	Stukadoorswerk
13	Dekvloeren
14	Metaal- en kunststofwerken
15	Trappen
16	Schilderwerk
17	Waterinstallatie
18	Sanitair
19	Verwarmingsinstallatie
20	Ventilatie installatie
21	Elektrische installatie
22	Beheerdersruimte23
23	Brandveiligheid
24	Lift
25	Consumentendossier

1. ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van de algemene (buiten)ruimten. In dit document wordt u per onderdeel uitgelegd hoe de ruimte zijn samengesteld en afgewerkt.

De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de algemene ruimten zijn beschreven in deze technische omschrijving. De indeling van de algemene ruimten en de plaats van de technische installaties staan indicatief aangegeven op de contractuele verkooptekeningen.

De technische omschrijving maakt onderdeel uit van de contractstukken tussen u, de koper (verkrijger) en Scholtens Bouw Wognum B.V. ("de ondernemer"). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de algemene ruimten vastgelegd. Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving leidend.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren de bepalingen van SWK. Op een aantal onderdelen is goedkeuring verkregen middels gelijkwaardige oplossingen ten opzichte van het gestelde in het bouwbesluit, hiermee wordt voldaan aan de gestelde regelgeving.

Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: www.SWK.nl

Uw woning wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig op het moment van de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Eerder uitgegeven projectdocumentatie (voormalige technische omschrijvingen, verkooptekeningen etc.)
- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en / of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Stroofolders, advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van beplanting, bestrating, meubilair en dergelijke;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende apparatuur en installaties.

De technische omschrijving is met de grootste zorg samengesteld.

Toch is het altijd mogelijk dat door overheidseisen en/of voorschriften van nutsbedrijven, evenals wijzigingen van architectonische of constructieve aard, veranderingen moeten worden aangebracht. Ook is het mogelijk dat "de ondernemer" gedwongen wordt andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. "De ondernemer" is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt. De finale uitwerking van het plan kan tot gevolg hebben dat bijvoorbeeld een schacht of technische ruimte aangepast moet worden qua afmeting of positie. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak of verrekening van mindere of meerdere kosten. Eventuele wijzigingen worden in een erratum vastgelegd.

2. INDELING VAN DE ALGEMENE RUIMTEN

De benaming van de diverse ruimten zijn conform de voor dit plan geldende regelgeving voor de bouw, ofwel het Bouwbesluit. Hierin wordt niet gesproken over een hal of berging, maar over bijvoorbeeld een verkeersruimte of bergingruimte.

Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

Benamingen volgens Bouwbesluit

- verkeersruimte
- technische ruimte
- bergingruimte
- stallingsruimte
- buitenruimte

Benamingen in brochure

- entree / hal / lift / trappenhuis
- techniek (technische installaties)
- (buiten) berging
- stallingsgarage
- buitenterrein

3. PEIL EN MAATVOERING

Het peil - P - waarvan alle hoogtematen worden afgemeten, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree van de betreffende ruimt(en). De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters tenzij anders aangegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met maat toleranties en/of wand-, plafond- en vloerafwerkingen. In de maatvoering kunnen in verband met de verdere uitwerking van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

4. GRONDWERK

Voor de aanleg van de stallingsgarage, funderingen, leidingen, terreininrichting en dergelijke worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht tot een diepte/hoogte zoals deze voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk zijn.

5. RIOLERINGSWERKEN

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform landelijke en plaatselijke voorschriften. Het hemelwater in het buitenterrein wordt afgevoerd door middel van straatkolken en/of zogenoemde lijngoten in het straatwerk. Tevens wordt het einde van de hellingbaan van de stallingsgarage voorzien van een lijngoot.

De stallingsgarage wordt voorzien van een pompput om het hemelwater en afvalwater af te voeren naar het rioleringsstelsel op het begane grondniveau.

Het leidingverloop van de riolering kan in de algemene ruimten in het zicht worden aangebracht.

6. BESTRATING EN BUITENRUIMTE

Het gemeenschappelijk (openbaar) buitenterrein wordt voorzien van tegelbestrating, straatsteenbestrating, straatkolken, straatverlichting, groenvoorziening, straatmeubilair en dergelijke. De waterzijde wordt voorzien van steigers*, één en ander volgens de verkooptekening en nadere uitwerking van de architect.

Het gemeenschappelijk buitenterrein wordt aangebracht op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. De werkzaamheden zullen deels na de opleveringen van de woningen en of algemene ruimten worden uitgevoerd.

*steigers / haven, behoort niet tot het appartementsrecht en zijn eigendom van derden

7. FUNDERING

De constructie van de stallingsgarage en overige ruimten wordt uitgevoerd in gewapend betonnen vloeren, wanden en kolommen op betonnen palen conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

Dit op basis van de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde grondonderzoek en berekeningen. De betonnen vloeren, wanden, plafonds en kolommen worden niet nader afgewerkt.

8. VLOEREN

De vloer van de stallingsgarage, verkeersruimten en bergingen worden uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer. De vloer wordt niet voorzien van een coating, dit houdt in dat kleurverschillen (vlekken) zichtbaar zijn. De stallingsgarage wordt voorzien van markering en of nummering ten behoeve van parkeervakken.

9. BINNENWANDEN

De (lichte) scheidingswanden in de stallingsgarage worden uitgevoerd als zogenoemde kalkzandsteen vellingblokken. Deze lichte scheidingswanden en de betonnen wanden in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt. Vanaf de begane grond worden de wanden in de algemene ruimten, verkeersruimten, trappenhuisen, woningentrees en lifttoegangen (in blok B, D, F) voorzien van wit spuitwerk.

10. KOZIJNEN EN DEUREN

De buitenkozijnen en -deuren van de algemene toegang van blok B, D, F worden uitgevoerd in aluminium voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating. Het model alsmede de draairichting van de deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening. De buitenkozijnen worden voorzien van isolatieglas.

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen als genoemd in het Bouwbesluit. Alle deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.

In de woonblokken worden de verkeersruimten, bergingen en overige algemene ruimten uitgevoerd met standaard houten kozijnen. De binnendeuren worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren. De woningentrees in blok B, D, F worden uitgevoerd in houten kozijnen, geschikt voor stompe deuren. De deuren worden uitgevoerd in vlakke dichte stompe deuren. Waar nodig worden deuren voorzien van deurdrangers.

De stallingsgarage wordt voorzien van een zogenoemde speedgate, uitgevoerd in staal, welke is voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating.

De speedgate is bij het inrijden automatisch te openen middels een sleutel, tag of pas. Het uitrijden gebeurt automatisch middels een detectielus in de vloer. De verkeersregeling vindt plaats door middel van stoplichten.

11. NATUUR- EN KUNSTSTEEN

De buitenkozijnen op de begane grond van de algemene toegang van blok B, D, F worden voorzien van een kunststeen dorpel.

12. STUKADOORSWERK

De wanden en plafonds van de woningentrees, liftoegangen en trappenhuizen in blok B, D, F worden voorzien van standaard wit spuitwerk met een fijne korrel.

13. DEKVLOEREN

De woningentrees en liftoegangen in blok B, D, F op de begane grond worden voorzien van keramische vloertegels afmeting circa 600 x 600 mm. De woningentrees worden op de begane grond voorzien van een schoonloopmat.

14. METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

Per berging wordt in de stallingsgarage een nummerbordje geplaatst.

15. TRAPPEN

De trappen en bordessen in de algemene trappenhuizen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. De trappen worden voorzien van de benodigde stalen hekwerken, balustrades en leuninggen afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte coating.

16. SCHILDERWERK

De houten kozijnen met de daarbij horende aftimmering worden dekkend geschilderd. Er worden géén schilderwerken uitgevoerd aan in het zicht blijvende leidingen.

17. WATERINSTALLATIE

De betreffende techniekruimten in de stallingsgarage worden voorzien van een zogenoemde hydrofoorinstallatie. Dit is een drukverhogingsinstallatie om de waterleidingen op de juiste druk te houden ten behoeve van blok B, D, F.

De stallingsgarage wordt voorzien van een koudwaterinstallatie voor:

- Tappunten in de stallingsgarage voor schoonmaakwerkzaamheden en dergelijke;
- Het toilet en pantry in de beheerdersruimte;
- De uitstortgootsteen in de werkkast;

De wateraansluitingen worden aangesloten op de algemene watervoorzieningen van de stallingsgarage.

18. SANITAIR

De werkkast in de stallingsgarage wordt voorzien van een uitstortgootsteen.

De beheerdersruimte wordt voorzien van een vrijhangend toilet.

19. VERWARMINGSINSTALLATIE

De algemene ruimten zijn niet voorzien van een verwarmingsinstallatie. De inrit van de stallingsgarage wordt voorzien van een zogenoemde hellingbaanverwarming, let op bij extreme weersveranderingen kan het zijn dat de hellingbaan tijdelijk glad is.

20. VENTILATIE INSTALLATIE

De stallingsgarage wordt voorzien van een ventilatiesysteem.

21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het leidingwerk zal hoofdzakelijk in opbouw worden uitgevoerd.

Volgens de laatst geldende voorschriften worden de algemene ruimten voorzien van de benodigde (nood)-verlichtingen en vluchtwegaanduidingen.

De bergingen in de stallingsgarage zijn voorzien van een lichtpunt op een schakelaar of aanwezigheidsmelder, waarbij de schakelaar is gecombineerd met een enkele wandcontactdoos 230V (afgezekerd op max 4 ampère) op een hoogte van ca. 1050mm boven de vloer. Het elektra wordt in opbouw uitgevoerd.

De stallingsgarage, algemene ruimten en bergingen worden aangesloten op de meterkast(en) voor de algemene elektriciteitsvoorzieningen, de zogenoemde CVZ-kast.

22. BEHEEDERSRUIMTE

De beheerdersruimte wordt behoudens het maken van een toilet niet voorzien van verdere inrichting.

23. BRANDVEILIGHEID

De stallingsgarage wordt voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie en een CO/LPG detectie installatie. Tevens wordt de stallingsgarage voorzien van de benodigde brandslanghaspels en handblussers. Waar nodig bij vluchtwegen en brandscheidingen worden kozijnen en (zelfsluitende) deuren aangebracht in een 30 of 60 minuten brandwerende uitvoering.

24. LIFT

Blok B, D, F zijn voorzien van een liftinstallatie welke uitkomt in de stallingsgarage.

De algemene toegangen naar de stallingsgarage zijn voor de bewoners van alle blokken toegankelijk.

De vloer in de liften is voorzien van een kunststof vloerafwerking.

De wanden en plafond in de liften zijn voorzien van een fabrieksmatig afgewerkte beplating en het plafond is voorzien van de benodigde verlichting.

25. CONSUMENTEN DOSSIER

CONSUMENTEN DOSSIER artikel 7:757a BW

Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het Verkochte as-built, wordt verwezen naar de [verkoopdocumentatie/technische omschrijving] als onderdeel van de contractstukken.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Behorend bij prive gedeelte: (deze stukken worden alleen verstrekt aan bewoner)

Verklaringen en keuringen

- Aannemingsovereenkomst
- SWK Waarborgcertificaat
- SWK brochure kwaliteit met zekerheid
- SWK overzicht garantiemodules
- Meer-minderwerklijst
- Energielabel
- Meetrapport ventilatie
- Keuringsrapport elektra installatie

Diverse gebruikershandleidingen

- Warmtepomp
- Vloerverwarming
- WTW unit
- PV Panelen en omvormer (indien van toepassing privéruimte)
- Boiler (indien van toepassing)
- Rookmelders
- Groepenkast
- Videofoon
- Opstookprotocol
- Kozijnen / deuren hang- en sluitwerk

Onderhoudsadviezen

- Algemene tips gebruik en onderhoud voor uw woning
- Gebruik en onderhoudskaart
- Beglazing
- Kozijnen / deuren hang- en sluitwerk
- Tegelwerk
- Keuken / Pantry (indien aanwezig)
- Postkasten
- Hekwerken / balustrade / balkon (indien van toepassing)

Algemene ruimtes appartementsrechten; (deze stukken worden alleen verstrekt aan de VVE)

Verklaringen en keuringen

- Overzicht garanties
- Onderaannemerslijst
- Kleuren / materiaalschema
- Lift keuring (indien van toepassing)
- Meetrapport ventilatie (algemeen)
- Keuringsrapport elektra installatie

Diverse gebruikershandleidingen

- Hydrofoor (indien van toepassing)
- Vloerverwarming (indien van toepassing)
- MV-box / WTW unit (indien van toepassing)
- PV Panelen en omvormer (indien van toepassing algemene ruimte)
- Boiler (indien van toepassing)
- Rookmelders (indien van toepassing)
- Groepenkast
- Videfoon (indien van toepassing)
- Opstookprotocol
- Kozijnen / deuren hang- en sluitwerk

Onderhoudsadviezen

- Algemene tips gebruik en onderhoud
- Gebruik en onderhoudskaart
- Lift
- Beglazing
- Kozijnen / deuren hang- en sluitwerk
- Tegelwerk
- Keuken / Pantry (indien van toepassing)
- Postkasten
- Hekwerken / balustrade / balkon (indien van toepassing)

Revisiegegevens

- Bouwkundige tekeningen
- Elektra installaties
- BMI (indien van toepassing)
- Water installaties

Onderhoudscontracten

- Overzicht met alle van toepassing zijnde onderhoudscontracten