

Technische omschrijving



Realisatie:	ProSor Realisatie B.V.
Ontwerp:	Nota Bene Architectuur
Documentnummer	TO-01
Datum:	27 september 2023
Opgesteld:	Leo Nugteren

Voor u ligt de technische omschrijving van het plan het Signaal te Ridderkerk. Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de overeenkomsten die u afgesloten heeft. De technische omschrijving is bedoeld voor alle type woningen. Tenzij specifiek anders omschreven is. Vorm, aantal en afmetingen worden bepaald door de verkooptekening

Contractuele waarde technische omschrijving

In de koop- en/of aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is en daarmee akkoord bent. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de verkoopcontracttekeningen een verplichting tussen u en ons geworden.

Voor de duidelijkheid: de verkoop promotiemateriaal en andere (online) promotionele uitingen zijn geen contractdocument en een (vrije) impressie van hoe de woningen eruit gaan zien, hier kunt u geen rechten aan ontleen. De eventuele aankleding van de woning die is weergegeven op de plattgronden behoren niet tot de woning. De aangegeven mogelijke (ruwbouw)opties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

Afwijkingen van de technische omschrijving

In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd van gelijkwaardige kwaliteit als het type die in de technische omschrijving genoemd is.

Peil

- Het peil van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer.

Grondwerk

- Hiertoe behoren de ontgravingen en aanvullingen, die nodig zijn voor de aanleg van de te maken riolering en nutsaansluitingen.
- Er is geen grondwerk voor de tuinrichting (prive) in de overeenkomst opgenomen. De gezamenlijke binnentuin wordt door ons aangelegd

Riolering

- De woning is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Vanaf de diverse afvoerpunten worden pvc-leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.
- Aantal afvoerpunten conform tekening.
- PVC is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding welke bovendaks uitmondt.

Parkeren

- Er worden parkeerplaatsen voorzien op het binnenterrein, bereikbaar vanaf de Willemstraat. E.e.a. conform situatietekening
- De parkeerplaatsen en de rijbaan zullen worden verhard. De verharding zal bestaan uit beton klinkers en halfopen bestrating o.g.

Groen

- Conform de situatietekening zal er rondom de tuinen een beukenhaag o.g. worden aangebracht.
- De bestaande metselwerk muren rondom het perceel worden voorzien van hederen o.g..

Erfafscheiding

- Tussen de buitenruimtes van de verschillende woningen komen privacy schermen.

Metselwerk

- De bestaande metselwerkgevels worden vervangen voor nieuw metselwerk in de kleur rood.

Vloeren

- De bestaande constructieve vloeren blijven gehandhaafd.

Staalconstructie

- Daar waar nodig voor wand en vloerdoorbraken, zullen stalen kolommen en liggers opgenomen worden.
- Staal, dat in aanraking komt met het buitenspouwblad, wordt thermisch verzinkt. Alle overige stalen onderdelen worden gemenied uitgevoerd.
- De stalen liggers en kolommen zullen indien noodzakelijk brandwerend behandeld/bekleed worden.

Balustraden

- Balustraden van de balkons/galerij worden uitgevoerd in staal voorzien van glazen panelen

Brievenbus en bel

- Bij de entree aan de Kievitsweg wordt een buitenbrievenbus voorzien van huisnummer geplaatst. E.e.a. conform de eisen van de PTT.
- Naast de hoofdentredeur wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd, bij woning 1 en 2 komt er een videofooninstallatie naast de entredeur.

Kozijnen, ramen en deuren

Buiten

- De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout voorzien van HR++ isolatieglas.
- Alle bereikbare buitenramen en deuren worden of zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Binnen

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen opdekkozijnen, fabrieksmatig gelakt in de kleur wit.
- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht.
- Bij de natte ruimtes wordt een hardstenen dorpel in de sponning van het kozijn geplaatst. Bij de overige binnendeurkozijnen wordt geen dorpel voorzien.
- Binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren, fabrieksmatig gelakt in de kleur wit.
- Onder de binnendeuren wordt ca. 25 mm ruimte aangehouden voor doorstroming van ventilatielucht. Hierbij is rekening gehouden met 10 mm vloerafwerking, waardoor er ca. 15 mm aan ventilatieruimte over blijft.

Hang- en sluitwerk

- Buitendeuren en raamkozijnen worden voorzien van systeem gebonden (meerpunts) sluitingen en scharnieren. In de uitvoering aluminium.
- Buitendeuren worden voorzien van cilinders gelijksluitend.
- Binnendeuren worden voorzien van sloten (vrij- en bezet in toiletten en badkamer, en loop in de overige deuren). In de uitvoering aluminium.

Trappen

- Trappen worden uitgevoerd in hout, open uitvoering.

Dakbedekking

Vlakke daken

- Het bestaande dak wordt voorzien van isolatie en 2 lagen bitumineuze o.g. dakbedekking
- Ten behoeve van de installaties zullen in het dak doorvoeren aangebracht worden, denk hierbij aan, beluchting riolering, mechanische ventilatie etc. Posities door installateur te bepalen.

Beglazing

- De nieuw te plaatsen buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van HR++ beglazing.

Stukadoorwerk

- Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd. (Uitgezonderd de badkamer en toiletten).
- In de badkamer en toiletten zullen de wanden voorzien worden van tegelwerk, zie hoofdstuk sanitair.

Tegelwerk

- Zie hoofdstuk sanitair.

Dekvloeren en vloersystemen

- De woningscheidende vloeren worden voorzien van zwevende dekvloeren. Indien leiding technisch noodzakelijk worden de badkamers dikker gesmeerd.
- Omdat er leidingen in de dekvloer lopen kan er niet in gespijkerd of geboord worden. Voor bevestigingen op de zand cementvloer is geschikte kit in de handel verkrijgbaar.

Plafond en wandsystemen

Plafond

- In de woningen wordt gipsplaten plafonds aangebracht. Dit kan zowel tussen de bestaande betonbalken als onder de bestaande betonbalken door. De plafonds worden afgewerkt met stucwerk.
- Indien noodzakelijk worden installatieonderdelen weggewerkt met een houten omtimmering en voorzien van grondverf.

Binnenwanden

- De woningscheidende wanden van de woningen worden uitgevoerd in een hout skelet bouw systeem o.g. , voorzien van glaswol en aan beide zijden voorzien van houten plaat en gipsplaat.
- De binnenwanden zullen voorzien worden enkele gipsplaten.
- Leidingdoorvoeren door woningscheidende wand en vloer, zullen voorzien worden van brandmanchetten.

De wand is zogenaamd buig-slap. Hieraan ontleent hij ook z'n goede akoestische eigenschappen. Dit betekent dat de wand bij belasting kan bewegen, maar dit doet niets af aan de sterkte-eigenschappen van de wand.

Afbouwtimmerwerk

- Alle dagkanten van de buitenkozijnen worden voorzien van houten aftimmering gegrond.
- Er zijn geen vloerplinten opgenomen.
- De entresolverdieping wordt ter plaatse van overige of onbenoemde ruimte afgewerkt met een houten spijlen hekwerk. Ter plaatse van de slaapkamers worden aluminium o.g. kozijnen geplaatst.

Schilderwerk

- De buitenkozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd. De kleur van de binnen-buitenzijde is hetzelfde.
- De aftimmering van de buitenkozijnen worden in het werk geschilderd.
- De aftimmering van entresolvloer en het hekwerk worden in het werk geschilderd
- De trapbomen worden in het werk geschilderd de treden worden alleen voorzien van grondverf en dienen nog afgewerkt te worden.
- Er is verder geen schilderwerk opgenomen

Behangwerk, vloerbedekking, stoffering

- In de appartementen is er geen behangwerk, vloerbedekking en/of stoffering opgenomen.
- In verband met geluid in de appartementen worden er specifieke eisen gesteld voor vloerafwerkingen, zie keuze vloerafwerking.

Binnenriolering

- De PVC binnen riolering wordt aangelegd in een gescheiden stelsel.
- In het souterrain van woning 1, 2 en 3 worden opvoerpomp geïnstalleerd voor het wegpompen van het vuile water.
- Standleidingen en liggende leidingen in de appartementen worden geluiddempend uitgevoerd, in de uitvoering Dyka Sono o.g.
- Voor de beluchting van het systeem zal een dakdoorvoer aangebracht worden. Plaats te bepalen door installateur.
- De volgende aansluitpunten zijn opgenomen in de aanneemsom.

Keuken: gootsteen en vaatwasser.
Toiletten: wc + fontein
Badkamers: wastafel, douche.
Berging: wasmachine

Waterleidinginstallatie

- De woning wordt middels een watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net.
- De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof slang.
- De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
- Koudwateraansluitingen worden aangelegd naar:
 - Keuken: spoelbak, t-stuk tbv vaatwasser
 - Toilet: toilet en fontein
 - Badkamer: wastafel, en douche
 - Berging: wasmachine
- Het warmwater wordt geleverd door een boiler van ca 100 liter. De volgende aansluitingen zijn inbegrepen:
 - Badkamer: wastafel, douche.
 - Keuken: spoelbak

Sanitair

Voor het sanitair en tegelwerk hebben wij een samenwerking met Middelkoop Culemborg. Zij verzorgen zowel de levering als de montage. Er is een basis voorzien in de woningen, zie bijlage 1. Omdat smaken verschillen kunt u een afspraak maken met Middelkoop om uw eigen invulling te geven aan het sanitair en tegelwerk. Eventueel meerwerk wordt rechtstreeks met u verrekend. Indien u kiest voor een casco levering van het appartement krijgt u € 7500,- incl btw retour.

Verwarmingsinstallatie

- In de technische ruimte zal een warmtepompinstallatie toegepast worden. Hiermee kan worden verwarmd of gekoeld (Let op: dit is topkoeling en niet te vergelijken met airconditioning).
- De warmtepomp is een zgn. lucht-water warmtepomp.
- De buitenunit van deze warmtepomp zal op het platte dak geplaatst worden.
- De buitenunits voldoen aan de geluidsnorm.
- Daarnaast zal een warmtapwater voorraadvat van ca. 100 liter worden geplaatst
- Verwarmingslichamen:
 - Woonverdieping: vloerverwarming
 - Slaapverdieping: elektrische radiatoren deze zijn voorzien van thermostaten. Per vertrek is de ruimte hiermee te regelen, zie bijlage 2.
- Onderstaande temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 graden, kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten in de woning:
 - Woonkamer 22 °C
 - Keuken 22 °C
 - Slaapkamer(s) 18 °C
 - Badkamer 22 °C
 - Overloop, Hal 18 °C
- In de technische ruimte / berging zal er een vloerverwarmingsverdeler gemonteerd worden. De positie wordt bepaald door de installateur.

Ventilatievoorzieningen

- Het ventilatiesysteem bestaat uit natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging, te bedienen met een 3 standen-schakelaar in de badkamer.
- De woonkamer en slaapkamers zullen voorzien worden van ventilatieroosters in kozijn.
- De keuken, toilet- en badruimten zullen voorzien worden van kunststof witte afvoer ventielen.
- Positie van kanalen en ventielen worden door de installateur bepaald.
- Onder de binnendeuren wordt een ruimte van circa 15 mm na vloerafwerking gehouden om luchttransport mogelijk te maken.

Elektra-installatie

- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een aantal groepen.
- Aantallen van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen conform tekening.
- Schakelaars en wandcontactdozen aan weerszijde van dezelfde wand kunnen niet op dezelfde positie zitten en worden verspringend aangebracht.
- In de woningen worden leidingen, schakelaars en wandcontactdozen in inbouwuitvoering toegepast.
- Elke schakelaar en wandcontactdoos (wcd) wordt in een aparte doos geplaatst.
- Zichtbaar schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Jung AS500 (wit) o.g.
- Hoogtemaatvoering van schakelaars en dozen ten opzichte van de afgewerkte vloer:
 - Schakelaars 105 cm
 - Schakelaar + wandcontactdoos gecombineerd 105 cm
 - Wandcontactdozen woonkamer en slaapkamers 30 cm
 - Kabel-tv en telefoonaansluitingen 30 cm
 - Kamerthermostaat 150 cm
 - Waar nodig wordt van deze maatvoering afgeweken.

Maatvoering

Alle genoemde maten op tekening zijn ca. maten. In deze maatvoering is nog geen rekening gehouden met wandafwerking zoals stucwerk/tegelwerk etc.

Verder kunnen in de bouw kleine maatafwijkingen ontstaan of kan het voor de uitvoering noodzakelijk zijn om wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen geven geen recht op verrekening.

Belangrijk: De maatvoering op tekening kunt u niet gebruiken voor het bestellen van maatwerk producten

Overheidssubsidie

Eventuele subsidies ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen zijn reeds in de koopsom verrekend

Keuze vloerafwerking

Het is niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering van de vereniging van eigenaren zijn vastgesteld en zodanig dat er geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en/of gebruikers. Uitgezonderd de sanitaire ruimten.

Aansluitingen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn in de koopsom van de woning begrepen. Tevens zijn het gebruik van water en elektra tot de dag van oplevering in de koopsom opgenomen.

Wij zijn momenteel in overleg met de diverse nutspartijen over het te volgen tracé. Deze uitkomst kan gevolgen hebben voor de indeling van uw woning, de positie van de meterkast en aftimmeringen/voorzetwanden. Deze wijzigingen kunnen nooit recht geven op ontbinding van de overeenkomst of schadevergoeding.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zijn niet in de koopsom van uw woning inbegrepen.

Wij doen er alles aan om de nutsaansluitingen op tijd binnen te krijgen. Hierbij zijn wij afhankelijk van de nutspartijen. Het niet kunnen opleveren doordat de nutsaansluitingen niet op tijd gereed zijn, geeft geen reden tot verrekening.

Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

De oplevering kan alleen dan plaatsvinden als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering beoordelen wij samen met u de woning op eventuele gebreken of onvolkomenheden. Deze worden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering en door de betrokken partijen ondertekend. Nog uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd (binnen de onderhoudstermijn van 3 maanden) waarna u het formulier van oplevering kunt tekenen voor herstel akkoord.

Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik genomen. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons, dat de woning aan u is opgeleverd.

Voordat de formele oplevering heeft plaatsgevonden dient u rekening te houden met o.a. de volgende zaken:

- Risico van brand en overige schade (brand en opstalverzekering).
- Inschrijving in het Gemeentelijk Persoonsregister (afdeling burgerzaken).
- Tijdig aanvragen van telefoon- en/of internetaansluiting of antenneaansluiting (CAI).
- Contract afsluiten voor levering water en elektra.

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Werkbare dagen

Voor dit project is gerekend met 300 werkbare dagen, de telling van de werkbare dagen gaat in bij aanvang van de bouwwerkzaamheden, na de sloopwerkzaamheden.

Onwerkbare dagen zijn dagen met vorst, overvloedige regen, storm, feestdagen, zomersluiting en wintersluiting. E.e.a. conform de richtlijnen van bouwend Nederland.

Vertraging / overmacht / termijnverlenging

Er zijn redenen die buiten onze invloedssfeer liggen en gelden als overmacht. Vertragingen hierdoor geven geen recht op verrekening en/of compensatie. En geven de aannemer recht op termijnverlenging.

Deze omstandigheden geven die buiten onze invloed liggen waaronder:

- Het niet op tijd op kunnen leveren doordat de nutspartijen niet kunnen aansluiten.
- Het niet op tijd beschikken over bouwmaterialen door de ontstane schaarste rondom de corona crises.
- Het niet beschikken over mensen door lockdowns, quarantainemaatregelen etc. door de corona crises.

Meer- en minderwerk

Graag passen wij de woning aan naar uw persoonlijke wensen.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Als het meerwerk van invloed is op de uitvoeringsduur van u woning dient u er rekening mee te houden dat het aantal werkbare dagen verhoogd zal worden.

Over de offertes die u krijgt via onze showrooms, zullen wij een aannemersvergoeding van 10% berekenen. U bent hiermee verzekerd dat wij het risico, de garantie en de coördinatie van de betreffende onderdelen voor onze rekening nemen.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het

noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Verzekering

De door de ons afgesloten verzekeringen eindigen op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum zelf te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuit en sauswerk door uittredend bouwvocht beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Wij zijn niet verantwoordelijk voor deze schade.

Let ook op bij het laten leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel.

Kwaliteitswaarborg

Deze technische omschrijving met bijbehorende tekeningen en bijlagen, is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, aanpassen van normeringen, beschikbaarheid van materialen en of onderaannemers en andere niet voorziene situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.

De situatietekening, waarop de woningen met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dient u rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De eventueel op de tekeningen en artist-impressions aangegeven meubelen, losse kasten, huishoudelijke apparaten, tuinaanleg en dergelijke maken geen deel uit van de tussen koper en verkoper gesloten overeenkomst, tenzij dit uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd staat. De op tekening aangegeven lichtpunten, schakelaars en dergelijke zijn indicatief en kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

Aan de kleurstelling op de artist-impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

Zoals het er nu naar uitziet, wordt op 1 januari 2024 de Wet kwaliteitsborging van kracht. Ter zake van de oplevering van de woning wordt daarin verwezen (artikel 7:757a BW) naar een opleverdossier. De samenstelling en invulling van het opleverdossier moet in regelgeving nog worden uitgewerkt. De Ondernemer en de Verkrijger stemmen in dat bij oplevering van de woning de in lid 2 genoemde stukken aangemerkt worden als het opleverdossier van de woning.

De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat het werk gereed is al dan niet digitaal een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:

- de contractstukken;
- de verkooptekeningen;
- de onderhouds- en gebruiksrichtlijnen van installatie
- kleur-en afwerkstaat

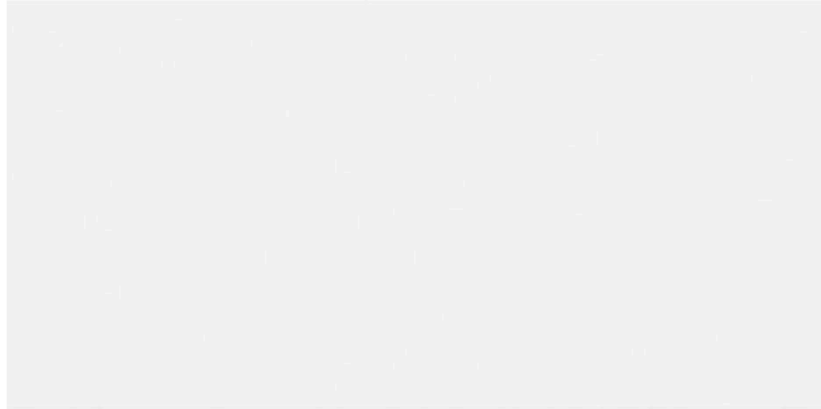
Bijlage 1

Middelkoop



Middelkoop

Wandtegel 30 x 60 cm



Vloertegel 60 x 60



Bijlage 2

Radiator slaapkamer(s)

