



35 appartementen

Technische omschrijving

Inhoudsopgave

Algemene projectgegevens	3
Korte beschrijving van het werk	3
Projectnummer: 11100657 (55 woningen, 35 appartementen – 20 woningen)	3
Projectontwikkeling	4
Aannemer	4
Makelaar	4
Toelichting	5
Algemeen	5
Bouwbesluit	5
Situatietekening	5
Begripsbepalingen	5
Opleveringsvolgorde	5
Car verzekering	6
Swk-bepalingen	6
Beng	6
Termijnregeling	6
Vereniging van eigenaren (vve) en gezamenlijk gebruik	6
Veiligheid tijdens de uitvoering	7
Veiligheid na oplevering	7
Inhoud consumentendossier	7
Technische omschrijving	8
Peil en maatvoering	8
Grondwerk/terreininrichting	8
Riolering	8
Heiwerk/fundering	8
Betonwerk	8
Metselwerk en gevelbekleding	9
Kozijnen, ramen en deuren	9
Trappen, hekwerken en balustrades	10
Dakconstructies	10
Vloer-, wand- en plafonduafwerking	10
Binneninrichting	11
Loodgieterswerk	11
Verwarming & koeling	12
Ventilatie installatie	12
Elektrische installatie	12
Liftinstallatie	13
Ruimte afwerkstaat appartementen	14
Ruimte afwerkstaat algemene ruimte	14
Kleur- en materiaalstaat exterieur	15
Kleur- en materiaalstaat interieur	16

Algemene projectgegevens

Korte beschrijving van het werk

Het appartementencomplex 'De Wijck' bestaat uit 35 appartementen en is gelegen in project 'De Wijck' te Zwijndrecht. Het gebouw bestaat uit 6 verdiepingen met appartementen en diverse gemeenschappelijke ruimtes, namelijk:

- De Wijckkamer op de begane grond. Deze wordt kadastraal gesplitst en vormt daarmee geen juridische eigendom van het gebouw. De exacte invulling wordt in een later stadium ingevuld.
- Collectieve fietsenberging met fietsenrekken (etagerekken), in deze ruimte bevinden zich de aan de appartementen toegewezen fietsenstallingsplaatsen. Een aantal van deze fietsenstallingsplaatsen zijn voor bewoners van de eengezinswoningen in 'De Wijck'.
- Centrale voorzieningen kast.
- Centrale watermeterruimte
- Centrale meterkast.
- Hydrofoorroimte.
- Bergingskast met uitstortgootsteen.

Projectnummer: 11100657 (55 woningen, 35 appartementen – 20 woningen)

Aantal	Type	Hoofdkenmerken
5	App 01	Appartement met entree op het maaiveld of aan de galerij.
6	App 02	Appartement met entree in het gebouw.
11	App 03	Appartement met entree op het maaiveld of aan de galerij.
1	App 04	Hoekappartement met entree in het gebouw.
5	App 05	Appartement met entree in het gebouw.
2	App 06	Hoekappartement met entree aan de galerij.
4	App 07	Appartement met entree in het gebouw.
1	App 08	Hoekappartement met entree aan de galerij.

Voor een aantal bouwnummers is er een parkeerplaats gereserveerd, zie hiervoor de prijslijst. 'Parkeerplaats gereserveerd' betekent een 1e recht tot koop van een parkeerplaats in de parkeertuin bij aankoop van het betreffende bouwnummer. Het kopen van de parkeerplaats is niet verplicht. Als er parkeerplaatsen over zijn, als alle woningen zijn verkocht, dan zullen deze worden aangeboden aan de eigenaren in het project.

Voor het gehele project geldt dat wij, indien het overeengekomen voorverkooppercentage van de appartementen én eengezinswoningen niet wordt behaald, ons het recht voorbehouden om binnen de gestelde randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten, met in acht name van de daarin geformuleerde kwaliteit van de locatie, appartementen te her-ontwikkelen.

Projectontwikkeling

Van Wijnen Projectontwikkeling B.V.

Bezoekadres

Calandstraat 4

3316 EA Dordrecht

Telefoon: 023 - 576 40 00

Postadres

Postbus 729

3300 AS Dordrecht



Aannemer

Van Wijnen Dordrecht B.V.

Bezoekadres

Calandstraat 4

3316 EA Dordrecht

Telefoon: 023 - 576 40 00

Postadres

Postbus 729

3300 AS Dordrecht



Makelaar

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

Van Spronsen Makelaars

Bezoekadres

De Schoof 8

3341 EB Hendrik-Ido-Ambacht

Telefoon: 078 - 681 25 66

info@vanspronsenmakelaars.nl

www.vanspronsenmakelaars.nl



De technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in het appartement en de algemene ruimten toepassen.

Cursief vermelde teksten zijn informatie en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Toelichting

Algemeen

Deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en de overige verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De maatvoering van de plattegronden zijn circa maten en zijn niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door koper of derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Vanwege waterdichting, geluidswering en garantie naar onderliggende woningen kunnen het toilet en de badkamer niet casco uitgevoerd worden. Bij de projectshowroom kunnen het toilet en de badkamer binnen de randvoorwaarden van het project aangepast worden naar de wensen van de verkrijger. De projectshowroom is op de hoogte van de mogelijkheden.

Bouwbesluit

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig is ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dit staat aangegeven op de verkooptekeningen doormiddel van een arcering. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dak- of balkonoverstek de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden.

Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg- en met goedkeuring van de afdeling bouwtoezicht van de gemeente.

Er wordt een fietsenberging gerealiseerd waar de fietsen in kunnen worden opgeborgen. De fietsenberging is bedoeld om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

Situatietekening

De situatietekeningen, die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen. Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied, buiten de plangrenzen, valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

Begripsbepalingen

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

Bouwbesluitbegrippen	Ruimte-omschrijvingen
Verblijfsruimte	Voor woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	Voor entree/hal
Toilet- of badruimte	Voor toilet en bad-/doucheruimte
Onbenoemde ruimte	Technische ruimte(n)/berging
Overige gebruiksfunctie	Garage en buiten berging
Meterruimte	Meterkast

Een 'onbenoemde ruimte' betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen

Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger

geen rechten ontlenen aan de voorgenomen opleveringsvolgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

Car verzekering

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, modules I & IIA. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

BENG

Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van een woning te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook met warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe woningen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

Termijnregeling

In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen van de termijnen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt, eventuele technische begrippen worden verderop in dit document nader toegelicht.

Bouwbesluitbegrippen	Ruimte-omschrijvingen
Aanvang bouw gebouw:	Het inrichten en/of voor de bouw gereed maken van het bouwterrein.
Ruwe laagste vloer gebouw:	De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe (laagste/hogste) vloer privégedeelte:	De vloer privé gedeelte is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Binnenspouwbladen privégedeelte gereed:	De binnenspouwbladen, inclusief kozijnen casu quo stelkozijnen zijn geplaatst. De beglazing is nog niet aangebracht.
Buitengevel privégedeelte gereed:	Het buitengevelmetselwerk, de eventuele gevelbeplating, zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk, waterslagen en eventuele goten of de gevelverf zijn nog niet aangebracht.
Dak gebouwwaterdicht:	Bij een platdak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
Stuc-, spuit- en tegelwerk privégedeelte:	Tegel-, spuit- en stucwerk gereed.
Oplevering privégedeelte:	Bij oplevering van het privégedeelte, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht van de woning.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldatum van de termijnen.

Bouwonderdelen, die opgedragen zijn vanuit de koperskeuzeslijsten, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk. Overeenkomstig artikel 4.8 van de aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel (75%) wordt bij oplevering in rekening gebracht, en dient vóór de oplevering en sleuteloverdracht van de woning betaald te zijn.

Vereniging van Eigenaren (VVE) en gezamenlijk gebruik

Bij de aankoop van uw appartement krijgt u het exclusieve gebruiksrecht van het door u aangekochte appartement en wordt u mede-eigenaar van het gehele gebouw en de collectieve buitenruimten. Dit wordt vastgelegd in de akte van splitsing, die door de notaris is opgesteld. De beslissingsbevoegdheid voor u als koper wordt bepaald door de Vereniging van Eigenaren (VVE), waar u van rechtswege lid van wordt. De VVE beslist gezamenlijk over diverse zaken, bijvoorbeeld over onderhoud van het gebouw, het op te stellen huishoudelijk reglement, af te sluiten verzekeringen en onderhoudscontracten. Op basis van een door de VVE op te stellen begroting wordt de bijdrage per VVE-Lid toegekend.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'Arbowet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden. Eventueel aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht. Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger.

Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

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

Verklaringen en keuringen

- SWK-waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Ventilatielucht/water warmtepomp
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)

Technische Omschrijving

Peil en maatvoering

Peil van de woning

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de hoofdentree deur van het appartementengebouw wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) is in overleg met de gemeente vastgesteld op 0,85 m¹ - N.A.P.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Grondwerk/terreininrichting

Grondwerk, bestrating en inrichting middengebied

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen en bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafluiting onder het appartementengebouw. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden kan soms grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de begane grond appartementen. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

Terreininrichting VVE

De inrichting van het semi-openbare gebied, welke eigendom is van de verenigingen van eigenaren, wordt ingericht conform de woonrijp inrichtingstekeningen behorende bij de koopovereenkomst. De demarcatie tussen openbaar gebied en VVE terrein is ook weergegeven op deze tekening.

De collectieve buitenruimte (in het binnengebied) wordt aangelegd volgens het inrichtingsplan, waarbij bewoners van De Wijck kunnen meedenken in de fase van het voorlopig ontwerp naar het definitieve ontwerp.

Het terrein rondom het woongebouw, binnen de kavelgrenzen, wordt voorzien van voetpaden en beplanting. De voetpaden worden voorzien van (half)verharding. E.e.a. volgens het inrichtingsplan.

Het terrein buiten de kavelgrenzen wordt door / in opdracht van de gemeente Zwijndrecht ingericht.

Collectieve fietsenberging

De fietsenberging is voorzien van een dubbel-laags fietsparkeersystemen (etagerekken). Het opladen van elektrische fietsen is niet toegestaan in de fietsenbergingen. Er worden geen voorzieningen opgenomen om op te laden in de fietsenberging.

Fauna voorzieningen

De buitengevel van het appartementencomplex wordt op verschillende plaatsen voorzien van diverse huismuskasten en vlermuiskasten. Deze worden ingebouwd in de gevel. Hiervoor zal een instandhoudings- en onderhoudsverplichting worden opgelegd.

Vuilverwerking

Ten behoeve van de vuilverwerking worden door de gemeente, buiten de kavelgrenzen, ondergrondse containers geplaatst. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zwijndrecht]

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en nuts zijn bij de koopsom van de grond inbegrepen.

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuilwater en schoon-(hemel)water worden afgevoerd in kunststofbuizen (KOMO-gekeurd). De schoon-(hemel)waterafvoeren aan de twee galerijgevels worden uitgevoerd in kunststofbuizen van voldoende diameter. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het schoon hemelwater wordt afgevoerd op het open water.

Heiwerk/fundering

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Deze tekeningen en berekeningen worden gecontroleerd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Er wordt een systeem toegepast van prefab betonpalen waarover betonnen funderingsbalken en -poeren aangebracht worden.

Betonwerk

De betonconstructies worden uitgevoerd met de, door de constructeur te bepalen, benodigde wapening.

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingsbalken en -poeren;
- De dragende (woning scheidende) wanden middels in het werk gestorte beton;
- De dak- en verdiepingsvloeren worden opgebouwd

uit betonvloeren, deels uitgevoerd als volledig in het werk gestorte betonvloeren en deels als zogenaamde “breedplaatvloeren” aan de onderzijde van deze vloeren (de plafonds van de onderliggende woning) blijven de naden, afgewerkt met een vellingkant, tussen de platen onderling in het zicht;

- De funderingspalen;
- De begane grondvloer van het appartementengebouw;
- De (prefab) betonnen lift- en trappenhuiswanden;
- De prefab betonnen galerijen van de binnengevels;
- De prefab betonnen trappen en balkons;
- De prefab betonnen penanten;
- Het prefab liftdakje.

Metselwerk en gevelbekleding

Gevels

Deze bestaan uit:

- Een buitenspouwblad van metselwerk in baksteen, in kleur volgens kleurenschema.
 - Er worden bijzonderheden aangebracht in het metselwerk. Dit wordt gedaan door stenen op zijn kant te metselen waardoor vlakken gecreëerd worden. E.e.a. volgens de geveltekening.
 - Ter plaatse van de voorgevel aan de Koninginneweg steken de stenen in de hoeken door.
- Een buitenspouwblad bestaande uit keramisch tegelwerk, met bijhorende achterliggende constructie ter plaatse van de hoofentree.

Niet dragende binnenwanden

- De houten binnenspouwbladen tussen de betonnen woningscheidende wanden. In de binnenspouwbladen is de isolatie opgenomen. De binnenzijde van de wandelementen worden afgewerkt conform afwerkstaat.
- De metalstud wanden als geïsoleerde voorzetwand ter plaatse van de trappenhuis en lift; dit is van toepassing bij de bouwnummers 27, 28, 34, 35, 41, 42, 48, 49, 53 en 54 (Appartement zijde).
- De metalstud wanden als geïsoleerde voorzetwand ter plaatse van de algemene verkeersruimte; dit is van toepassing bij de bouwnummers 22, 26, 33, 40, 47, 52 (Verkeersruimte zijde).
- De schachten in de woning worden uitgevoerd in gasbetonblokken.
- De lichte scheidingswanden bestaan uit gasbetonblokken van 70mm dik of indien vereist 100mm dik.

Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen behoudens de entreekozijnen van de Wijckkamer, de deuren van de galerij naar de verkeersruimte, fietsenstalling en de voordeurkozijnen worden uitgevoerd in kunststof in kleur volgens kleurenschema.

De entreekozijnen van de Wijckkamer, de deuren van de galerij naar de verkeersruimte, fietsenstalling en de voordeurkozijnen worden in hout uitgevoerd.

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepraam. Alle bouwnummers worden uitgevoerd met een schuifpui als toegang tot de loggia. Te openen geveldelen worden voorzien van een tochtwering. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegband en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd als houten kozijnen inclusief deur en worden voorzien van een deurgreep. De deuren zijn in kleur volgens kleurenschema.

Beglazing

De gevelkozijnen, draaiende delen en entreedeur, worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR++ beglazing. Daar waar nodig zal geluidswerend glas worden toegepast. Op een aantal kozijnen wordt er ten behoeve van geluidswering lamellenroosters geplaatst. Deze lamellenroosters zitten voor het te openen gedeelte, zodat het raam kan worden opengezet met extra geluidswering. Op de verkooptekeningen staat aangegeven waar deze roosters zich bevinden.

Hang- en sluitwerk

- De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met meerpuntssluiting, aan de buitenzijde een vaste greep en aan de binnenzijde een kruk
- De schuifpuien naar de loggia's worden uitgevoerd als hefschuifpui met een komgreep aan de buitenzijde.
- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij-/ bezetsloten gemonteerd en de meterkastdeur krijgt een kastslot.
- In de deuren van de techniekruimte van appartement type 2 zijn kastsloten gemonteerd.
- In de overige binnendeuren wordt een loopslot gemonteerd.
- De cilinders van de sloten van de toegangsdeuren worden uitgevoerd als een moedersluitsysteem waardoor alle cilinders van ruimtes waar een koper toegang toe heeft met één sleutel is te bedienen. Bij elke woning worden vijf sleutels geleverd. Deurbeslag conform eisen Politie Keurmerk Veilig Wonen.
- De deuren van de algemene meterkasten, algemene technische ruimte(n) en overige ruimte worden uitgevoerd met een cilinderslot.
- De volgende deuren worden voorzien van deurautomaten, sleutelschakelaars en/ of elleboog schakelaars:

- Toegangsdeur van de hoofdentree.
- Deuren fietsenstalling
- Tussendeur entreehal naar verkeersruimte, i.c.m. intercom

Al het toegepaste hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoet aan de (weerstands) classificatie SKG**.

Waterslagen, dorpels, vensterbanken

De waterslagen onder de kozijnen in de metselwerkgevels wordt uitgevoerd in aluminium, in kleur volgens kleurenschema. Onder de voordeuren van de woning worden kunststenen dorpels aangebracht. De vensterbanken zijn van kunststeen van 20 mm dik. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen op de verdiepingen, zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, kleur wit, met bovenlicht. Het bovenlicht is standaard voorzien van enkele beglazing. In de meterkast en eventuele bergingen/technische ruimten is het bovenlicht voorzien van een dicht paneel.

De binnendeurkozijnen van de appartementen op de begane grond zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, kleur wit, zonder bovenlicht.

Binnendeuren

De binnendeuren van alle woningtypes, zijn vlakke dichte opdekdeuren, circa 230 cm hoog, kleur wit. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht, met uitzondering ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren. Hier worden kunststenen dorpels toegepast. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten. Voor de werking van het ventilatiesysteem dient na aanbrengen van de vloerafwerking minimaal 15 mm vrije ruimte te zijn onder de deuren.

Trappen, hekwerken en balustrades

Trappen

De trappen in de entreehal en het trappenhuis worden uitgevoerd als een prefabbeton trap. Deze trappen zijn aan één zijde voorzien van een stalen balustrade. De noodtrappen aan de galerijen worden uitgevoerd als stalen trappen (wentel- en steektrappen) in de kleur volgens het kleurenschema. De trappen zijn aan twee zijden voorzien van een lamellenhekwerk.

Loggia's/galerij

De hekwerken van de loggia's worden uitgevoerd middels een glazen hekwerk inclusief handregel.

I.v.m. verkeersgeluid van de Koninginneweg en het spoor, worden de loggia's van de appartementen die aan de zijde van de Koninginneweg liggen standaard voorzien van een glazen afscherming, welke boven op de glazen balkonhekwerken worden geplaatst. Deze glazen afscherming is bedienbaar (te openen en volledig te sluiten).

Tevens worden deze loggia's voorzien van een plafond met een geluidsabsorberende werking.

De hekwerken van de galerijen worden uitgevoerd als een metalen lamellen hekwerk zoals op tekening aangegeven. Kleur volgen het kleurenschema.

Dakconstructies

Platte geïsoleerde daken

Het platte dak van het appartementengebouw is opgebouwd uit een betonnen dakvloer waarop isolatie en dakbedekking wordt aangebracht. De platte daken zijn waar nodig voorzien van staptegels en aanlijnbeveiliging. De dakranden van de platte daken worden voorzien van een daktrim, in kleur volgens het kleurenschema. Er wordt één daktoegang aangebracht nabij de liftschacht ten behoeve van dak-inspectie. Op de lageregelegen daken is ruimte gereserveerd om een ladder op te stellen en zal er een ladder bevestigingspunt aan de gevel komen.

Het platte dak van de loggia's welke uitgevoerd worden als in het werk gestorte betonvloer worden voorzien van isolatie en dakbedekking. Op deze dakbedekking zullen betonnen tegels worden aangebracht.

De zichtbare hemelwaterafvoeren van de balkons en galerijgevels worden uitgevoerd in pvc.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

Dekvloeren

De dekvloeren in de appartementen worden uitgevoerd als zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming. Deze dekvloeren worden uitgevoerd als een anhydriete dekvloer. Uw kopersbegeleider kunt u meer vertellen over waar u rekening mee dient te houden bij uw vloerkeuze. In de badkamer zal een niet zwevende zandcement dekvloer worden toegepast. In de algemene ruimte zal er tevens een zandcementdekvloer worden toegepast. Afhankelijk van de door u gewenste en aan te brengen vloerafwerking kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet schuren en/of uitvlakken.

Let op: in verband met vloerverwarming is boren in de vloeren niet toegestaan.

Afwerking wanden, vloeren en plafonds

Zie afwerkstaat. (pag. 14)

In de plafonds welke uitgevoerd worden als breedplaatvloer blijven de zogenaamde V-naden in het zicht. Deze worden voorzien van wit spuitwerk volgens afwerkstaat.

Binneninrichting

Keukeninrichting

Uw woning is standaard voorzien van een keuken conform de keukenaanbieding van de projectleverancier. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. De plaatsing van de keuken vindt plaats na de oplevering. Kiest u een keuken uit bij de door u gekozen keukenleverancier dan ontvangt u van Van Wijnen een retourbedrag.

Meterkastruimte

De meterkast wordt uitgevoerd met een plaatstalen kozijn en vlakke deur zoals hiervoor omschreven. Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een plaatmateriaal aangebracht. Voor ventilatie van de meterkastruimte zal een ventilatierooster of -spleet onder de deur worden voorzien. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

Plinten

In de woning worden geen plinten aangebracht. In de algemene verkeersruimte worden hardhouten plinten aangebracht volgens de kleur en materiaalstaat.

Postkasten

In de openbaar toegankelijke entreehal zijn postkasten opgenomen. Hier zijn ook de entreepanelen van het deurcommunicatiesysteem opgenomen.

In de entreehal worden 35 postkasten opgenomen, voor alle bouwnummers.

Loodgieterswerk

Riolering

De binnenriolering is van kunststof. Deze riolering is opgenomen in de betonvloeren en in de schachten. In de technische ruimte/binnenberging is riolering opbouw. In de fietsstalling zal de riolering in het zicht worden aangebracht.

De op de verkoopgeveltekeningen aangegeven hemelwaterafvoeren (hierna HWA) zijn ter indicatie. Aantallen en definitieve plaats zijn afhankelijk van de verdeling in de totale gevel. Op de tekeningen kan het dus voorkomen dat er (g)een HWA staat getekend maar dat deze in de uitvoering wel danwel niet wordt aangebracht. Het totaal aantal HWA's per dakvlak worden aanbracht zoals in het Bouwbesluit is voorgeschreven. Bij de platte daken worden stadsuitlopen voorzien van noodoverstorten aangebracht volgens opgave constructeur.

Waterinstallatie appartementen

De appartementen wordt aangesloten op het waterleidingnet. De watermeters worden in een

zogenaamde watermeterruimte op de begane grond geplaatst volgens de eisen van het waterleidingbedrijf. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

In de hydrofooruimte wordt een waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst.

In de werkkast wordt een close up-boiler met uitstortgootsteen aangebracht t.b.v. schoonmaak en onderhoud van de algemene ruimten.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluitbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Wasmachinekraan/ vulpunt verwarmingssysteem
- Keuken:
 - Gootsteenmengkraan en vaatwasser (afgedopt);
- Badkamer:
 - Wastafelmengkraan;
 - Douchemengkraan;
 - Ligbad (alleen van toepassing bij woningtype 6)
- Toilet:
 - Toiletcombinatie;
 - Fonteinkraan.

Warmwaterleiding

De warmwaterleidingen in uw appartement worden aangelegd vanaf de aansluiting van de warmtepomp in de technische ruimte in uw appartement. De warmtepomp wordt in de basis voorzien van een voorraadvat van 200 liter. Bij woningtype 6 wordt de warmtepomp voorzien van een 300 liter voorraadvat.

In de appartementen worden de volgende warmwater aansluitpunten voorzien:

- Aansluitpunt ten behoeve van keukenmengkraan (afgedopt)
- Wastafel in de badkamer
- Douche in de badkamer
- Ligbad (alleen van toepassing bij woningtype 6)
- Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. Het warm tapwater wordt geleverd op basis van comfortklasse CW4.

Als kopersoptie is het voor de appartementen ook mogelijk om boiler te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn bij de keuze voor een bad of een regendouche. Bespreek deze mogelijkheden met uw kopersbegeleider.

Sanitair en tegelwerk

Het appartement wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair- en tegelwerkspecificatie als omschreven in de afwerkstaat.

Verwarming & koeling

- De appartementen worden voorzien van een individuele ventilatielucht/water warmtepomp waarmee op duurzame wijze warmte voor de appartementen wordt opgewekt.
- Het warm tapwater wordt geleverd op basis van comfortklasse CW4.
- In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in elke verblijfsruimte. De badkamer is tevens voorzien van een elektrische radiator.
- De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- De horizontale verdeelleidingen vanaf de verwarmingsinstallatie en/of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer.
- De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

De installatie is erop berekend de verschillende vertrekken te verwarmen tot de volgende temperaturen:

- | | |
|-------------------------|---|
| • Entree/hal | 18 °C (vloerverwarming) |
| • Woonkamer/keuken | 22 °C (vloerverwarming) |
| • Slaapkamers | 22 °C (vloerverwarming) |
| • Badkamer | 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator) |
| • Toilet | Toilet niet verwarmd |
| • Techniekrimte/berging | 15 °C (vloerverwarming) |

De warmtepompinstallatie is tevens geschikt gemaakt om mee te kunnen koelen. Het gaat daarbij om zogeheten “topkoeling” kan de ruimtetemperatuur enkele graden verlagen. Op deze wijze worden temperatuuroverschrijdingen in de woning voorkomen.

Ventilatie installatie

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit met warmteterugwinning, waarop de volgende afzuigpunten zijn aangesloten:

- De keuken
- Het toilet
- De badkamer
- De opstelplaats voor de wasmachine/technische ruimte

De inblaas- en afzuigpunten zijn tevens aangegeven op de contracttekeningen.

In de woonkamer/keuken wordt een bediening geleverd waarmee de WTW-unit wordt bediend. Daarnaast komt voor de badkamer een RV-opnemer (vochtsensor). Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Bij de keuze van uw keuken dient u te kiezen voor een recirculatiesysteem.

Voor de luchttoevoer zijn alle verblijfsruimten voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van deze inblaaspunten en afzuigpunten zijn indicatief weergegeven op tekening en worden in een latere fase door de installateur definitief bepaald.

Elektrische installatie

Appartement

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De appartementen worden voorzien van elektragroepen in de meterkast. Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden en vloeren weggewerkt. Tevens wordt er inbouw schakelmateriaal toegepast. Uitzonderingen zijn de meterkasten. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, waardoor ook de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

De groepenkast (de verdeelinrichting van de elektrische installatie) wordt geplaatst in de meterkast in het appartement.

Bij de voordeur van ieder appartement wordt een beldrucker aangebracht.

Tevens wordt ieder appartement voorzien van een videofooninstallatie. Middels de videofooninstallatie kan in de nachtsituatie de entreedeur en tussendeur op de begane grond worden geopend. In de dag situatie is de hoofdentreedeur naar de entreehal open voor toegang voor de postbode of andere bezoekers. Dan hoeft alleen de tussendeur aangestuurd te worden.

Rookmelders

Het appartement wordt voorzien van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij.

Bij een aantal appartementen wordt op de voordeur een vrijloop deurdranger aangebracht en zijn de benodigde ramen en deuren gekoppeld aan de rookmelder. Als de rookmelder af gaat, wordt de dranger/raam geactiveerd, waardoor de voordeur/het raam van uw appartement automatisch zal sluiten. Dit zal aangegeven worden op de verkooptekening. Het is niet toegestaan om deze dranger te verwijderen.

Alle in het appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding deze rookmelders tegelijkertijd afgaan.

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en slaapkamers plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

De montagehoogte boven de vloer:

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties) ca. 105 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes ca. 35 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze (media)leidingen ca. 35 cm + vloer
- Hoogte thermostaat ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten/ schakelaars toilet en badkamer zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting incl. wandarmatuur ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker ca. 120 cm + vloer
- Hoogte videofoon/ intercom ca. 150 cm + vloer

PV-panelen

Op het dak worden PV-panelen aangelegd ten behoeve van de Wijckkamer. Er worden geen PV-panelen aangebracht voor de appartementen.

Bliksem afleidingsinstallatie

Er wordt **geen** bliksem afleidingsinstallatie aangebracht.

Liftinstallatie

Het appartementengebouw is voorzien van een liftinstallaties. De liftinstallatie heeft 6 stopplaatsen. De liftinstallatie heeft éénzijdig openende deuren.

- Cabine-afmeting: 1100mm x 2100mm x 2200mm (b x d x h) Lifttoegangshoogte: 2100mm
- Afwerking liftcabine:
- Vloerafwerking van composietsteen
- Wanden van plaatmateriaal
- Cabinedeur aan halzijde van metaal
- Dagstukken van metaal met aluminium afwerking
- Plafond van metaal met ingebouwde verlichting
- Een spiegel
- Een leuning
- Opklapbaar bankje
- Hefvermogen 1000 kg
- Hef snelheid minimaal 1,0 m/s

Ruimte afwerkstaat appartementen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Wit-Spuitwerk
Woonkamer/ Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit-Spuitwerk
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar	Wit-Spuitwerk
Toilet	Vloertegels (300mmx300mm - Type Royaal)	Wandtegels (200mmx250mm - Type Royaal - Tot ca. 1.5m + p, boven het tegelwerk tot aan het plafond wit spuitwerk)	Wit-Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (300mmx300mm - Type Royaal)	Wandtegels (200mmx250mm - Type Royaal - Tot plafond)	Wit-Spuitwerk
Technische ruimte in appartementen	Dekvloer	Onafgewerkt	Wit-Spuitwerk
Meterkast	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Loggia	Grijze betontegels 300x300 of beton	Buitenbeplating	(Akoestisch) spuitwerk

Ruimte afwerkstaat algemene ruimte

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hoofdentree	Vloertegels (60x60cm)	Sauswerk, Wit en zwartgrijs/ plaatselijk Mosa wandtegel 30x60cm	Verlaagd plafond
Lifthal	Vloertegels (60x60cm)	Sauswerk, Wit en zwartgrijs	Akoestisch spuitwerk wit
Installatieruimte	Vloertegels (60x60cm)	Onbehandeld	Onbehandeld
Hydrofooruimte	Vloertegels (60x60cm)	Onbehandeld	Onbehandeld
Meterkast	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Baksteen	Rood/bruin
Metselwerk accent vlakken	Baksteen frogsteen	Rood
Geveltegels (entree)	Keramische tegels	Geel
Voegwerk	Voegmortel	Geel
Voegwerk accent vlakken	Voegmortel	Donker Grijs
Waterslagen	Aluminium	Ombergrijs
Balustrade loggia	Glas met onderregel, handregel en verdeling	Ombergrijs
Balustrade galerij	Stripstalen hekwerk	Zwartgrijs
Gevel in loggia	Plaatmateriaal	Geel/Beige
Kozijnen (buitenzijde)		
Hoofdentree (langs de Wijckkamer)	Hout	Ombergrijs
Voordeuren appartementen	Hout	Ombergrijs
Fietsenstalling	Hout	Ombergrijs
Deuren galerij - verkeersruimte	Hout	Ombergrijs
Overige kozijnen inclusief draaiende delen	Kunststof	Ombergrijs
Daken		
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Terrastegels (niet prefab balkons)	Betontegels (30x30 cm)	Betongrijs
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs
Daktrim	Aluminium	Steengrijs

De kleuren van de materialen kunnen per fabricaat verschillen. Onder bijvoorbeeld de kleur 'wit' wordt een wit tint verstaan.

Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Kozijnen (binnen)		
Kozijnen algemene ruimte	Hout	Wit of zwartgrijs
Entredeuren (app - binnen)	Hout	Zwartgrijs
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Hout, honingraatvulling	Wit
Tegelwerk		
Wandtegelwerk toilet en badkamer	Keramisch (20x25)	Glanzend wit
Vloertegelwerk toilet en badkamer	Keramisch (30x30)	Donkergrijs
Dorpel badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Vloertegelwerk hoofdentree & hallen	Keramisch	Grijs
Wandtegelwerk hoofdentree zijgevel	Keramisch	Geel
Overig		
Postvakken	Aluminium	Zwartgrijs
Plinten hallen	n.t.b.	Zwartgrijs
Plinten entree	n.t.b.	Zwartgrijs
Fietsenrekken	Staal	Verzinkt
Huisnummer entree deur (hallen)	Zink	Zwart

De kleuren van de materialen kunnen per fabricaat verschillen. Onder bijvoorbeeld de kleur 'wit' wordt een wit tint verstaan.

de wijck



dewijck-zwijndrecht.nl