



Nijlstraat 34 - Purmerend

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor het realiseren van totaal 11 woningen

Versie 20-07-2023

Inhoud

01. INLEIDING..... 2
02. ALGEMEEN..... 3
03. GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING 6
04. EXTERIEUR 7
05. ALGEMENE RUIMTES 8
06. INTERIEUR 9
07. INSTALLATIES..... 11

01. INLEIDING

Voor uw ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopteekeningen.

02. ALGEMEEN

Wij willen u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan;
- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen is hetgeen omschreven in deze technische omschrijving bepalend;
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten;
- De aangegeven maatvoeringen (in mm) op tekeningen zijn ter indicatie en derhalve circa-maten en zijn excl. wandafwerking. Aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u de maten van uw woning ter plaatse op te nemen;
- Bovenstaande geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de inblaas- afzuigventielen, radiator (badkamer), vloerverwarmingsverdelers, elektrapunten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing;
- Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw kopers contract wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum;
- Daar waar op de tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben;
- Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende woningspecifieke verkooptekening prevaleert boven de algemene gevelbeelden en plattegronden;
- Getoonde impressies zijn een illustratieve weergave van het project. De reële kleuren kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend;
- Het ontwikkelen van een appartementengebouw is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen zijn in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen;
- De aangegeven nummers zijn de huisnummers.
- Eventuele erfdiensbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst.

Koperswijzigingen

Levering, plaatsing en aansluiting van keuken, sanitair en diverse andere onderdelen van de woningen kunnen worden toegevoegd of aangepast. Individuele koperswijzigingen kunnen besproken worden en dienen altijd ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de kopersbegeleiding van Montis Projectontwikkeling bv. Hierbij wordt gekeken naar onder andere de technische haalbaarheid, het voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving en de invloed op het gestandaardiseerde bouwproces. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan op onderdelen afgeweken worden van de technische omschrijving.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Montis Projectontwikkeling bv en /of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt Montis Bouw bv zich het recht voor om wijzigingen op tekening en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en /of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Eén en ander in overleg met de architect.

Aansluitingen

De woning wordt aangesloten op het openbare stadsverwarming-, waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw woning zijn voor rekening van Montis Projectontwikkeling bv. Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier 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.

Voor de levering van water dient u zelf tijdig contact op te nemen met het drinkwaterbedrijf ten behoeve van een contract.

De woning wordt opgeleverd met een aansluitmogelijkheid in de meterkast voor internet en/of televisie. Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Uw woning is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie. U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie 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 separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de prijs van uw woning inbegrepen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner zelf, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk. Natuurlijk wordt u te zijner tijd door ons uitgenodigd voor deze kijkmomenten.

Krimpscheuren

Toegepaste bouwmaterialen kunnen werken door droging en temperatuurverschillen. Hierdoor kunnen krimpscheurtjes optreden. Deze scheurtjes kunnen niet worden voorkomen. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de bouwer af te leveren product. Krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. De krimp zal na verloop van tijd ophouden. Krimpscheuren vallen niet binnen de garantie van Montis Bouw bv.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de aannemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Oplevering en schoonmaak

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering van de woning plaatsvindt. Eventuele resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd op het "procesverbaal van oplevering".

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

03. GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de onafgewerkte begane grondvloer, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Het hoogtepeil wordt evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen in overleg met de gemeente bepaald.

Bestratingen

De inrichting en bestrating van het terrein maakt geen onderdeel uit van Aannemingsovereenkomst, en vallen ook buiten de aansprakelijkheid van aannemer.

De verdere omschrijving van de terreininrichting staat vermeld in de koopovereenkomst.

04. EXTERIEUR

Gevels

De gevels van het bestaande gebouw zijn uitgevoerd in baksteen, welke wordt behouden. Ter plaatse van de nieuwe woningen worden nieuwe gevelopeningen toegevoegd.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen evenals de deuren zijn van hout. De glasopeningen van de gevelkozijnen worden uitgevoerd met HR++ beglazing.

De beglazing is conform bouwbesluit uitgevoerd, waar nodig letselwerend.

Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en aftimmeringen. De woningtoegangsdeuren en de toegangsdeur tot de centrale hal op de begane grond worden uitgevoerd als houten deuren voorzien van een glasopening. De interne woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als houten deur.

De deuren, ramen en kozijnen van de woning, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform de inbraakwerendheidsklasse van het Bouwbesluit. De buitendeuren van de woningen worden voorzien van zogenaamde meerpuntssluitingen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

05. ALGEMENE RUIMTES

Trappenhuis

De vaste trappen in het trappenhuis zijn van hout. Bij de trappen wordt een houten hekwerk aangebracht, waar nodig.

Entreehal

De nieuwe entreehal naar de nieuwe woningen wordt voorzien van een korte schoonloop zone en vloertegels 300x300 mm. De wanden en plafonds worden voorzien van wit gesausd stucwerk.

De toegangsdeur van de hoofdentree kan vanuit de woningen welke geen woningtoegang op maaiveld hebben ontsloten worden.

Centrale brievenbussen voor de woningen op de verdiepingen naast de toegangsdeur. Eveneens is er videointercomsysteem opgenomen.

Centrale hal verdiepingen

In de centrale hal op de 1ste verdieping worden de wanden en plafond voorzien van wit gesausd stucwerk. De vloeren worden voorzien van PVC vloerbedekking.

06. INTERIEUR

Constructie en leidingwerk

Daar waar nodig zullen constructieve voorzieningen en leidingschachten worden aangebracht met de benodigde bouwkundige afwerkingen.

Kozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in houten binnendeurkozijnen met stompe deuren zonder bovenlicht. De kozijnen en de deuren zijn gegrond.

Alle binnendeuren worden voorzien van zwartkleurige deurkrukken en schilden. De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten.

Tevens bestaat de mogelijkheid om tegen meerkosten via Skantrae een andere deur keuze te maken voor type deuren, beglazing en garnituur.

De deur van de meterkast is onderdeel van de prefab meterkast en wordt alleen voorzien van een sleutelrozet.

Vloeren

Appartement 34E, F, G, H, K en L worden voorzien van vloeren met een houten balklaag. Over de balklaag komen Lewis Geluidsisolerende vloeren, uitgevoerd met MTA 15/7 ontkoppelstrips. Tussen de balklaag wordt de ruimte opgevuld met minerale wol.

Appartement 34 A, B, C, D en J krijgen een betonvloer met zandcementdekvloer.

Er worden geen vloerafwerkingen en vloerplinten toegepast. De door u in de woningen aan te brengen vloerafwerkingen mogen geen negatieve invloed hebben op de lucht- en contactgeluidisolatie.

De volgende regels dienen onder meer in acht te worden genomen:

- a) Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen o.d.) en andere harde vloerafwerkingen (PVC, linoleum o.d.) dienen middels geëigende kitten, lijmen o.i.d. op de dekvloer te worden aangebracht;
- b) Bij parketvloeren en laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Los liggend parket en laminaat gelegd op een folie of damp scherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 mm;
- c) Bij de aansluiting op wanden, kozijnen, leidingen e.d. dient de afwerkingslaag daarvan vrijgehouden te worden.

Wanden

Bij appartement 34 A, B, C, D en J worden de niet dragende wanden uitgevoerd met 70/100mm dikke giboblokken. Bij appartement 34E, F, G, H, K en L worden de niet dragende wanden uitgevoerd als HSB wanden met stucplaten. De wanden worden sausklaar opgeleverd.

Tegelwerk

De wanden van het toilet en de badkamer worden tot het plafond hoog liggend betegeld. De wandtegels hebben een afmeting van 600x300 mm in de kleur wit.

De vloeren van de badkamer en de toiletten in de woning worden voorzien van antraciet kleurige vloertegels met de afmeting 600x600 mm.

De wandtegels zullen strokend met de vloertegels worden aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht.

Bij de binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden kunststenen dorpels toegepast.

Plafonds

De plafonds van de woningen zijn sausklaar afgewerkt.

Sanitair

De badkamer is voorzien van een douche met Grohe thermostaatkraan, wastafel Villeroy & Boch, type n.t.b..

Wastafels zijn uitgevoerd met een eenhendel mengkraan van Grohe met daarboven een spiegel.

De keramische hangende wandclosetcombinaties, kleur wit, in de woningen zijn van Villeroy & Boch, type n.t.b., en toegerust met een kunststof zitting met deksel, met soft close, indien een aparte toiletruimte aanwezig is, is ook een keramische handwasfontein met fontein type Onovo, o.g., met koudwaterkraan voorzien.

Keukeninrichting

Keuken wordt bij de woningen geleverd en bestaat uit hoogglans witte fronten inclusief zijwangen en voorzien van grepen. Het keukenblad is een kunststof blad met betonlook. De keuken wordt voorzien van de volgende Inventum inbouw apparatuur:

- Elektrische kookplaat met afzuiging in de plaat, d.m.v. recirculatie
- Vaatwasser
- Spoelbak met kraan
- Koel-vriescombinatie
- Combimagnetron

07. INSTALLATIES

Verwarming

De woningen zullen worden aangesloten op de stadsverwarming. De afgifte van warmte wordt verzorgd door vloerverwarming. Voor de vloerverwarming is een verdeler benodigd, welke in de woningen worden geplaatst. De aangegeven positie op de verkooptekening is indicatief, positie kan aangepast worden naar aanleiding van berekeningen van de installateur. In de badkamer is vloerverwarming aanwezig, met uitzondering van de douchehoek.

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats door de Honeywell thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s) positie nader te bepalen door installateur. De vloerverwarming krijgt zoneregeling.

Spijkeren, boren en schroeven in de vloer is niet toegestaan.

Door de toegepaste vloerverwarming en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming.

De woning is voorzien van een laag temperatuursysteem. Hierdoor kan geen garantie worden gegeven op de aangegeven opwarmtijden van de vertrekken. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De capaciteit van de installatie wordt berekend conform de geldende voorschriften. Bij een gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen (buitentemperatuur uitgangspunt -15°C) en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald.

- woonkamer 20°C
- keuken 20°C
- slaapkamer 20°C
- badkamer 22°C
- hal 15°C
- berging onverwarmd

Gasinstallatie

Er zal geen gasinstallatie worden aangelegd in de woning.

Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koud waterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken (gecombineerd met vaatwasser);
- de closetcombinatie in het toilet(ten) of badkamer;
- de fonteinkraan in het toilet (indien van toepassing);
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de wasmachinekraan in desbetreffende ruimte.

Vanaf de warmtapwatervoorziening wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer.

Binnenriolering

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine in de desbetreffende ruimte (in het zicht);
- de closetcombinatie;
- de fontein in het toilet (indien van toepassing);
- de wastafel;
- de douchehoek;
- de gootsteen van de keuken;
- de vaatwasmachine (gecombineerd met gootsteen keuken).

Ventilatie

De afvoer van de lucht wordt geregeld door de unit welke in de technische ruimte geplaatst wordt. In de technische ruimte zijn de kanalen/leidingen in het zicht. De aanvoer wordt geregeld d.m.v. ventilatieroosters welke in de beglazing worden verwerkt.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Keuken;
- Toilet (indien van toepassing);
- Badkamer;
- Standaard opstelplaats wasmachine.

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven en worden door de installateur exact bepaald.

Elektra

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De elektrische installatie bestaat uit de verdeelkast in de meterkast met het benodigde aantal groepen conform de norm.

Het aantal lichtpunten met bijbehorende schakelaars en wandcontactdozen is conform wat minimaal is vereist in de gestelde normering (NEN 1010). De wandcontactdozen worden aangebracht op 300mm boven de vloer. Alle schakelaars en verlichting worden voorzien van Phillips Hue.

Alle woningen worden voorzien van aparte groepen voor elektrisch koken en de wasmachine. Ook hebben de woningen een verplichte gekoppelde rookmelder, conform NEN 2555.

Data (telefoon), centrale antenne, loze leidingen

In de woning worden vanaf de meterkast loze leidingen aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. Loze leidingen zijn voorzien van een indicatiedraad, deze is niet geschikt als trekdraad.

Voor data/telefonie worden voorbereidingen getroffen voor de aansluiting, deze vraagt de koper zelf aan.