

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

26 appartementen & 7 vakantiewoningen

C- Sight te Cadzand-Bad



Status: Definitief
Datum: 23 juni 2023

1. Administratieve bepalingen

Bouwbesluit 2012 (BB)

Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV 2012) voor de uitvoering van werken.

2. Indeling van de ruimten & benoeming volgens BB

In het BB worden de begrippen keuken, woonkamer, etc. niet meer gehanteerd. De volgende begrippen worden gebruikt;

Woonkamer, keuken, slaapkamer: Verblijfsruimte

Badkamer/ doucheruimte:

Toilet:

Gang, trappenhuis:

Meterkast/ flatkast:

Overige ruimten:

Badruimte

Toiletruimte

Verkeersruimte

Meterruimte

Onbenoemde ruimte

3. Brandveiligheidsvoorzieningen

De noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen en vluchtwegen voor zowel de parkeergarage als de appartementen en woningen zullen volgens de voorschriften uit de bouwvergunning worden aangelegd.

4. Grondwerk

De benodigde grondwerken worden uitgevoerd ten behoeve van de parkeergarage, funderingsbalken, liftputten, (riolerings)leidingen en bestratingen buiten het gebouw inclusief alle tijdelijke bouwvoorzieningen en bouwwegen. Tijdens het ontgraven van de bouwkuip zal men de ondergrond detecteren en benaderen conform NGE rapportage.

5. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de binnen –en buitenriolering zijn in de koopsom inbegrepen.

6. Nuts & media aansluitingen

De appartementen worden voorzien van een elektra en wateraansluiting met een individuele meter.

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen.

In de meterkast van elke woning komt een media aansluiting van Delta of van KPN. Om gebruik te kunnen maken van deze diensten dient de koper zelf een abonnement af te sluiten bij de telecomaandbieder. Aansluit- en abonnementskosten voor het gebruik van deze diensten zijn voor rekening van de koper.

Bij de appartementen met een meterkast buiten de woning zal de aansluiting worden doorgetrokken tot in de berging waarin de warmtepomp en WTW-unit staan opgesteld.

7. Fundering

De fundering wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur.

8. Opgaand metselwerk en constructie

De constructie zal worden uitgevoerd conform de opgave van de constructeur. Het buitenspouwblad zal worden uitgevoerd met een witgeschilderde baksteen volgens de keuze van de architect. De kopgevels van het appartementengebouw tegen de belendingen worden om uitvoeringstechnische redenen uitgevoerd met steenstrips.

De gevelbekleding zal worden uitgevoerd in Eternit Cedral Smooth beplanking of gelijkwaardig conform brandklasse B.

In de spouwmuur is een isolatie voorzien conform de Rc-eis 4,5 en brandklasse B.

De niet constructieve tussenmuren worden uitgevoerd in materiaal naar keuze aannemer.

De plint en gevelaccenten zullen worden uitgevoerd naar ontwerp van de architect in natuursteen (blauwe hardsteen) en als geschilderde cementplint.

9. Dak

De geïsoleerde platte daken worden voorzien van een dampremmende folie, een druk vaste (afschot)isolatie conform de Rc- eis en dakbedekking.

De geïsoleerde platte daken worden voorzien van een afschotlaag en dakbedekking.

De hellende daken worden voorzien van zelfdragende dakelementen conform de Rc-eis en gedekt met een keramische leipan rood of donker grijs naar ontwerp architect.

De dakgoten en hemelwaterafvoeren langs de gevel worden uitgevoerd in zink. De inpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof.

10. Balkons en terrassen

De balkons worden uitgevoerd in prefabbeton. De bovenkant van de balkons wordt uitgevoerd in anti-slipprofiel. De voor en onderzijde van de balkons worden geschilderd naar ontwerp van de architect.

De inpandige balkons en dakterrassen worden bekleed met keramische antislip tegels.

Op de balkons wordt, conform tekening, een verlichtingslichtpunt voorzien (type nader te bepalen door de architect).

De balkons worden voorzien van een glazen hekwerk (veiligheidsglas) of aluminium strippenbalustrade, al dan niet met bovenregel in RVS voorzien van een 2-laagse poedercoating (kleur n.t.b. door architect).

Op de balkons aan de achtergevel van de appartementen en de terrassen aan de voorzijde van de vakantiewoningen wordt op de woningscheiding een privacy scherm geplaatst. Uitvoering en kleur n.t.b. door aannemer en architect.

11. Trappen en bordessen

In de trappenhuizen worden de steektrappen en bordessen uitgevoerd in prefabbeton. De loopvlakken worden voorzien van een antislip profiel.

12. Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van isolerend blank glas, HR++ glas. Conform NEN3569 wordt daar waar nodig veiligheidsglas toegepast. Brandglas wordt toegepast zoals op de brandveiligheidstekening aangegeven.

13. Buitentimmerwerk

De buitenbetimmeringen aan binnenzijde van de terrassen, plafonds en overstekken worden uitgevoerd in Eternit Cedral Smooth beplanking, o.g., volgens kleurkeuze van de architect.

14. Vensterbanken, dorpels en aftimmerwerk

In de woningen worden waar nodig aftimmerwerkzaamheden verricht voor een deugdelijke en nette afwerking. De vensterbanken worden afgewerkt met 15 mm composietsteen/kunststeen. De binnen kozijnen van de badkamer(s) en de toiletruimten worden voorzien van een kunststeen dorpel (kleur antraciet), de overige binnen kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

15. Dekvloer

Ter beperking van geluidsoverlast wordt op de betonvloeren in de appartementen een geluidsisolatie aangebracht met hierop een zwevende (gewapende) dekvloer. De dekvloeren worden als zandcementdekvloer of anhydriet dekvloer uitgevoerd.

In de badkamers en doucheruimten, wordt de dekvloer uitgevoerd als zandcementdekvloer zonder isolatie.

16. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink met leidingen tegen de gevel. Het aantal noodoverlopen wordt door de constructeur berekend en de positie wordt in samenspraak met de architect afgestemd.

17. Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een elektrische liftinstallatie. De lift loopt door tot in de ondergrondse parkeergarage.

18. Terreininrichting en groenvoorziening

De landschapsarchitect verzorgt het ontwerp voor de terreininrichting en de groenvoorziening van het gemeenschappelijke buitenterrein.

19. Buitenverlichting

Buitenverlichting wordt aangebracht nabij de looppaden en de rijbaan. Verlichting in algemene en buitenruimtes volgens ontwerp installatie adviseur.

20. Vuilcontainerruimte

Conform huidig beleid van de gemeente Sluis is ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een ondergrondse vuilcontainer. Er is geen centrale inpandige ruimte voorzien voor afvalcontainers.

21. Buiten kozijnen, ramen en deuren

De appartementen worden voorzien van aluminium of kunststof gevelkozijnen, profieltypes zijn nader te bepalen door de aannemer in overleg met de architect.

22. Binnen kozijnen en deuren

De voordeuren van de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd als houten binnen kozijnen met stompe houten vlakke deuren. De uitvoering is 60 minuten brandwerend. De kleur is nader te bepalen door de architect.

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De deuren van de toiletruimten en de badkamer(s) worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

23. Garageboxen/bergingen (parkeerkelder)

Voor ieder appartement is, tegen betaling, in de parkeerkelder een afgesloten garagebox/berging voorzien.

De volgende voorzieningen zijn aanwezig in een garagebox: voeding t.b.v. elektrische garagedeur, enkele wcd, loze leiding tbv oplaadpunt elektrische auto en 1 lichtpunt enkele richting.

In de berging is een enkele wcd en 1 lichtpunt enkele richting voorzien.

In de parkeerkelder zijn de vloeren, wanden en plafonds niet afgewerkt; de betonconstructie blijft in het zicht. De scheidingswanden van de garageboxen en bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

De (elektrische) installatie in de kelder, garageboxen en bergingen is opbouw.

24. Hang- en sluitwerk

De cilindersloten per appartement zijn gelijksluitend met de bijhorende ondergrondse kelder en de algemene toegangsdeuren. Er worden 6 sleutels afgeleverd.

De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een driepuntsluiting.

De binnendeuren worden voorzien van rvs-beslag, kruk met rozet.

De buitendeuren en ramen worden voorzien van deurbeslag met politiekeurmerk, uitgevoerd in de kleur naturel geanodiseerd.

25. Wand & vloerafwerking appartementen en woningen

In de appartementen en woningen is een vloerafwerking voorzien. De stelpost hiervoor bedraagt € 105,- per m² inclusief plaatsing, plinten, snijverlies en BTW.

De wanden worden gesausd opgeleverd.

De plafonds worden naadloos afgewerkt (wegwerken V-naden) en gesausd opgeleverd.

Waar nodig worden verlaagde plafonds voorzien t.b.v. de technische installaties.

26. Wand en vloertegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer(s) en de toiletruimte(n) worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De wanden van de badkamer(s) worden betegeld tot aan het plafond. De hoeken tussen wand- en vloerwandaansluitingen worden voorzien van een kitvoeg. Indien van toepassing worden de uitwendige hoeken van het tegelwerk voorzien van een kunststof hoekprofiel.

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 150 cm vanaf de vloer en boven het tegelwerk gesausd.

De stelpost voor het vloertegelwerk bedraagt € 105,- per m2 inclusief plaatsing, (kit)voegen, hoekprofielen, snijverlies en BTW.

De stelpost voor het wandtegelwerk bedraagt € 95,- per m2 inclusief plaatsing, (kit)voegen, hoekprofielen, snijverlies en BTW.

De tegels kunnen worden uitgezocht bij de voorgeschreven tegelshowroom.

27. Vloerafwerking algemene ruimtes

In de algemene ruimtes is een vloerafwerking voorzien. Kleur & materiaal keuze in overleg met de architect.

28. Afwerking wanden en plafonds algemene ruimtes

Algemene ruimtes worden geheel wit gezet en gesausd opgeleverd.

De plafonds worden naadloos afgewerkt (wegwerken V-naden) en geheel wit gezet en gesausd opgeleverd.

29. Keukeninrichting

Voor de keukeninrichting is er per appartement een vrij te besteden stelpost gereserveerd bij de voorgeschreven keukenleverancier.

De stelpost voor de keukens is als volgt (alle prijzen inclusief BTW en plaatsing):

- Woningen - 12.000€
- Appartementen 1.1 t/m 3.5 - 18.000€
- Appartementen 3.6 en 3.7 - 35.000€
- Penthouses - 50.000€

30. Sanitair

Sanitair is voorzien in de appartementen. De sanitaire combinaties zijn conform een nader op te stellen sanitair boek. Deze te besteden stelpost is samengesteld op basis van de handelswaarden inclusief BTW. De beschikbare stelposten hiervoor bedragen:

- Woningen - 8.000€
- Appartementen 1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 2.1, 2.2, 2.4, 2.7, 3.1, 3.2, 3.4 - 10.000€
- Appartementen 1.3, 1.5, 1.6, 1.8, 2.3, 2.5, 2.6, 2.8, 3.3, 3.5 - 15.000€
- Appartementen 3.6 en 3.7 - 20.000€
- Penthouses - 25.000€

31. Water installatie

De decentrale warmwatervoorziening in de appartementen en torenappartementen zijn aangesloten op een lucht water warmtepomp. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de koopsom inbegrepen.

32. Verwarmingsinstallatie en koeling

De appartementen worden verwarmd en gekoeld door een individuele lucht-water warmtepomp. Voor zover mogelijk worden de leidingen van de installatie in de dekvloer weggewerkt. De vloerverwarming zal minimaal 2 graden kunnen koelen. In de badkamer(s) wordt een elektrische radiator geplaatst.

Bij gelijktijdige verwarming worden de volgende temperaturen gehaald en gehandhaafd in alle te verwarmen ruimten:

Woonkamer/ keuken	21°C
Slaapkamers	20°C
Gangen	18°C
Badruimte	24°C
Toiletruimte	15°C
Berging in de appartementen	15°C
Entree portaal	10°C

Ten behoeve van de temperatuurregeling in de appartementen wordt een ruimteregeling aangebracht in de woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer(s).

33. Ventilatievoorzieningen

De appartementen en torenappartementen worden voorzien van een WTW-installatie met een bovendakse aan- en afvoer. De ventilatieventielen worden in de plafonds voorzien.

De regeling van de ventilatie vindt plaats door middel van CO2 opnemers in de woonkamer en hoofdslaapkamer. In de badkamer(s) wordt een lokale bediening van de WTW voorzien voor het tijdelijk verhogen van de ventilatie tijdens gebruik van de badkamer.

De afzuigkappen worden als recirculatiekap uitgevoerd, waarvoor geen aansluiting naar buiten nodig is. Levering en montage van de afzuigkap maakt onderdeel uit van de stelpost keuken.

De trappenhuisen worden voorzien van een overdruk-installatie t.b.v. het veilig vluchten tijdens calamiteiten. In de parkeergarage is een mechanische ventilatie installatie voorzien conform de geldende regelgeving.

34. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koopsom begrepen.

Brandveiligheidsinstallaties worden voorzien zoals aangegeven in het PVE-brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie.

In de appartementen zijn schakelaars en/of stopcontacten voorzien in elke ruimte, conform verkooptekening. De meterkast bevindt zich in het appartement of nabij het appartement in de gemeenschappelijke gang. In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt LED-verlichting geïnstalleerd. De verlichting in deze ruimten wordt gestuurd door bewegingssensoren.

Er worden zonnepanelen aangebracht op het dak van het appartementengebouw, een en ander conform de EPC-berekening. De opgewerkte energie wordt terug geleverd aan de centrale meterkast ten behoeve van de algemene voorzieningen.

35. Droge blusleiding

In het gebouw wordt een droge blusleiding aanbracht. Met dit leidingsysteem kan de brandweer in geval van brand het bluswater naar de verdiepingen pompen. In de entreegevels en in de gemeenschappelijk verkeersruimte van alle verdiepingen worden aansluitpunten voor deze droge blusleiding gerealiseerd.

36. Demarcatie

Inbegrepen in de bouwkost:

Keuken met inbouwapparatuur conform stelpost/omschrijving.

Vloerafwerking: conform stelpost/ omschrijving.

Wandafwerking: wandtegels, stucwerk gesausd afgewerkt.

Kozijnen, (schuif-)deuren: volledig afgewerkt incl. hang en sluitwerk.

Wastafel: bekiersifons, mengkranen, hoekstopkraantjes.

Afhankelijk van appartement type: Douche: douchemengkraan, glijstangset, douchekop, douche afscherming. (zoals op tekening bekend is)

Toilet: inbouwreservoir, drukplaat, wandcloset, wc-bril en deksel.

Afhankelijk van appartement type: Bad: badkuip, badmengkraan.

Balkon: privacy scherm, balustrade.

Vensterbanken: kunststeen

W- installatie: klimaatbeheersing, verwarming, sanitair, water. (zoals op tekening bekend is)

E- installatie: BMI, OAI, wandcontactdozen, lichtpunten, en schakelaars. (zoals op tekening bekend is)

37. Tekeningen en maatvoering

Alle maatvoeringen op de tekeningen en/of in technische omschrijving zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Zichtbare balken en kolommen worden als normaal beschouwd, evenals sommige leidingen die al of niet vermeld zijn op de tekeningen.

De aanduiding van meubilair op de tekeningen is enkel informatief en het meubilair is geen onderdeel van de koopsom.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, zowel min als meer, zullen aangezien worden als veroorloofde afwijkingen. Partijen kunnen zich in geen geval beroepen op deze verschillen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of om ontbinding van de koop te eisen.

38. Wijzigingen tijdens de bouw – meer- of minderwerk

De ontwikkelaar kan voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijf(ven). De ontwikkelaar is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minder kosten.

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke tekeningen van zijn appartement, ofwel andere materialen wenst dan beschreven in de technische omschrijving, dan zal hij deze veranderingen tijdig aan de aannemer dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet wordt verstoord. Indien de aannemer

oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, dan zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Dit document zal voor de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper ondertekend moeten worden. Deze wijzigingen kunnen leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn met gevolgen voor de opleverdatum.

In de technische omschrijving, worden stelposten opgenomen voor werken, materialen en/of installaties. De stelposten stemmen overeen met de handelswaarden van desbetreffende werken, materialen en/of installaties. Deze stelposten die op schriftelijk bevel van de koper niet worden uitgevoerd, gebruikt of geplaatst, zullen voor het equivalent van 70% in mindering gebracht worden van de koopsom.

Het is niet toegestaan om voor de oplevering werken uit te laten voeren door de koper of door de koper ingehuurde krachten. Indien op verzoek van de koper(s) een wijziging wordt aangebracht en deze wijziging voldoet niet aan het BB, dan kan dit door de ontwikkelaar worden geweigerd. Indien de wijziging dan toch wordt uitgevoerd, kan de ontwikkelaar hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

39. Artist impressions, verkooptekeningen en technische omschrijving

Voor de indeling en maatvoering van de woningen verwijzen wij u naar de verkooptekeningen. De technische omschrijving vormt hiermee één geheel. Bij strijdigheid tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, is de technische omschrijving leidend. De maten op de tekeningen en plattegronden zijn plus minus maten, uitgedrukt in millimeters. De maten van de betonconstructie kunnen afwijken, mede afhankelijk van de definitieve constructietekeningen welke door de constructeur nog nader worden bepaald. De verkooptekeningen zijn opgenomen in de verkoopdocumentatie.

De plattegronden en de artist impressions in de verkoopbrochure en op de website geven slechts een indicatie van de indelings- en afwerkingsmogelijkheden. Deze zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de mogelijke woningindeling en de toekomstige situatie, maar kunnen niet worden gezien als een toekomstige weergave van het product. De aanduiding van de meubilering en inrichting op de plannen is enkel ten titel van inlichting. Aan de plattegronden en artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

Daar waar in deze technische omschrijving merknamen en/of productsoorten zijn genoemd, dient hieraan toegevoegd te worden: "of een daarmee vergelijkbare gelijkwaardige uitvoering ter keuze van het uitvoerend bouwbedrijf".

De ontwikkelaar/aannemer kan een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit eisen van de overheid, bevoegd gezag en nutsbedrijven.