

Technische omschrijving project Koningin Julianastraat, 17 woningen te Krimpen aan de Lek

In deze technische omschrijving is beschreven op welke wijze de woningen standaard worden samengesteld en afgewerkt.

Peil van de woning

Het peil - P - van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 5 à 10 cm boven het aansluitende openbaar terrein. De exacte maat is bepaald in overleg met de gemeente Krimpen aan de Lek.

Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor de funderingen, leidingen, bestratingen en dergelijke. Onder de vloer van de begane grond en onder de bestrating wordt een aanvulling van minimaal 10 cm zand aangebracht.

(Buiten)rioleringswerken

De riolering van de woningen wordt uitgevoerd in een kunststof buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het rioleringsstelsel wordt als een gescheiden stelsel uitgevoerd.

Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De hemelwater afvoeren worden uitgevoerd in kunststof buis. Ze lopen langs de buitengevels.

Bestratingen

Er worden betontegels toegepast vanaf het openbaar trottoir naar de voordeuren van de woningen, het terras en vanaf de achterdeur tot de berging in de achtertuin. Bij het pad naar de voordeur en het eigen terras zijn dit gladde betontegels van 30x30cm. De staptegels naar de berging in de achtertuin zijn 40x60cm.

De parkeerplaatsen en de verdere inrichting van het openbaar gebied rondom de woning

zal in overleg met de gemeente worden aangelegd.

Buitenberging

De tuin beschikt over een houten buitenberging, voorzien van buitenverlichting (op schemerschakeling), binnenverlichting en een wandcontactdoos (binnen)

Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde sonderingen, het advies van de constructeur en de eisen van Bouw- en Woningtoezicht wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- het heiwerk wordt uitgevoerd in betonnen palen
- de fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsbalken.

Vloeren

De begane grondvloer is uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer. De verdiepingsvloeren worden als gewapend betonnen breedplaatvloer met een in het werk gestorte gewapende betonnen druklaag uitgevoerd.

Spelregels vloerbekleding

- Het is in verband met de aanwezige vloerverwarming niet toegestaan om een harde vloerbedekking aan te brengen. Onder harde vloerbedekking verstaan we onder meer plavuizen, tegels, natuursteen of een giet-/grindvloer.
- Tegels zijn alleen toegestaan in de douche- en toiletruimte. Deze ruimtes zijn standaard betegeld. In de keuken mag u ook geen vloertegels leggen.
- Met een lichte onderlaag kunt u een houten, pvc- of laminaatvloer

aanbrengen. Let op! In de gehele woning is vloerverwarming/koeling toegepast, de isolatie laag dient wel de warmte en koude goed door te laten. De maximale RC-waarde van het vloerpakket is 0,09 m² k/w, dan kan de vloerverwarming optimaal verwarmen. (informeer bij leverancier)

- Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.
- Houdt met name bij de aanschaf van een houten vloer rekening met de vrije hoogte tussen de deur en de vloer; dit is circa 2 cm (zonder vloerafwerking). Deze ruimte is nodig in verband met de ventilatie van uw woning. Wanneer u de binnendeuren laat inkorten, kunt u bij verhuizen wellicht voor de kosten van nieuwe deuren komen te staan.

Bouwmuren / binnenwanden

De woning scheidende wanden en overige constructieve wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. In de woningen zijn de wanden van lichtgewicht materiaal (gipsblokken/gasbeton/gipsplaat).

Gevels

De gevels van het complex zijn uitgevoerd in een geïsoleerde spouwmuur opgebouwd uit:

- Binnenblad: kalkzandsteen.
- Isolatie.
- Een geventileerde spouw.
- Een buitenblad van gevelsteen (twee kleuren). Rondom de voordeuren en de kopgevelkozijnen op de begane grond is de gevel afgewerkt met een betonnen kader.
- Boven de gevelkozijnen worden indien nodig stalen lateien aangebracht.

- Onder de gevelkozijnen worden betondorpels toegepast.
- In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijk dilataties aangebracht.
- De buitenzijde van de dakkapellen zijn van een duurzame cementvezelplaat.

Gevelkozijnen, deuren en ramen

- De buitenkozijnen van de woningen, deuren en ramen worden vervaardigd van hardhout.
De detaillering en fabricage volgens de kwaliteitseisen van de fabrikant. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.
- Alle ramen in het woning worden uitgevoerd als draai- kiepramen (met uitzondering van het raam ter plaatse van de keuken van type B3. Deze kan alleen in de kiepstand gezet worden).
- De glasbewassing kan door de huurder zelf van binnenuit gedaan worden.

Hang- en sluitwerk

- De entreedeur van de woningen worden uitgevoerd met een driepuntsluiting met cilinderslot, zodanig dat de cilinder van binnenuit en buitenaf (onafhankelijk van elkaar) kunnen worden bediend.
- De deurkrukken en deurschilden worden uitgevoerd in lichtmetaal.
- Alle woningen voldoen aan de voorschriften Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit houdt onder meer in dat de woningen voorzien zijn van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Daken

- De geïsoleerde hellende daken van de woningen worden uitgevoerd met betonnen dakpannen.

Binnenkozijnen en -deuren

- De binnenkozijnen in de woningen zijn van metaal met of zonder bovenlicht en afgelakt in de kleur wit.
- De binnendeuren in de woningen zijn afgelakte dichte opdekdeuren met een vulling van honingraat in kleur wit. Waar dat wettelijk vereist is zijn deze geluidswerend uitgevoerd.

Trappen en hekken

De trappen, traphekken en leuning in de woningen zijn van hout. De trapboom, betimmeringen, het hekkwerk en de onderzijde van de trap op de begane grond worden dekkend afgelakt. Overige onderdelen zijn gegrond.

Ventilatie

In de woningen wordt gebruik gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW genoemd). De ventilatie unit is aangebracht in de technische ruimte. De WTW installatie wordt bediend met een 3-standenschakelaar in de keuken en is in de badkamer voorzien van een vochtsensor. In de keuken bestaat de mogelijkheid een recirculatie afzuigkap te gebruiken, deze mag absoluut **niet** aangesloten worden op de WTW-installatie.

Verwarming, koeling en warmwater

De woningen zijn niet aangesloten op aardgas. De verwarming/verkoeling en het warmwater wordt geleverd door een warmtepomp. De warmtepomp staat opgesteld in de technische ruimte van de woning. De buitenunit van de warmtepomp staat op het dak van het complex.

De verwarming en verkoeling wordt geregeld via de vloerverwarming in de woning is gebaseerd op een laag temperatuursysteem en reageert daarmee vertraagd. De koeling betekent in de praktijk dat er ten opzichte van de buitentemperatuur enkele graden kan worden terug gekoeld (top koeling) en niet

een vaste temperatuur zoals bij een airco. De badkamer wordt naast de vloerverwarming voorzien van een elektrische radiator.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en een (na) regeling in de slaapkamer(s). De positie is aangegeven op de verhuur tekeningen.

Elektrische installatie

- De elektrische installatie is uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De meterkast van de woning is uitgevoerd met een 3x35A aansluiting met een slimme meter.
- Waar mogelijk zijn de leidingen weggewerkt en wordt wit inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de berging/technische ruimte, waar opbouw materiaal is aangebracht.

Centrale antenne inrichting, telefoon

In de appartementen worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de aansluiting op het glasvezel- en CAI-netwerk. De aansluitingen bevinden zich in de meterkast van de woning.

PV-panelen

Op het dak aan de zuidzijde worden PV-panelen (zonnepanelen) aangebracht. Hiervoor betaalt de huurder een aparte maandelijkse gebruikersvergoeding (overzicht huurprijzen en servicekosten).

Woningtype B2 wordt voorzien van 11 panelen à 435 Wp (totaal 4785 Wp) met een geschatte gemiddelde jaaropbrengst van 4200 kWh; **woningtype B3** wordt voorzien van 10 panelen à 435 Wp (totaal 4350 Wp) met een geschatte gemiddelde jaaropbrengst van 3850 kWh.

Wandafwerking

- In het toilet is tot een hoogte van 120 cm tegelwerk aangebracht met daarboven spuitwerk. In de badkamer zijn de wanden tot aan het plafond betegeld.
- De wanden in de overige ruimten worden standaard behang klaar opgeleverd (niet sausklaar). Houdt er rekening mee dat de wanden voor het behangen nog enige behandeling nodig hebben, zoals het stofvrij maken, verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaatjes en voorbereiden met een voorstrijkmiddel.
- De woningen worden zonder plinten opgeleverd.
- De wanden van de meterkast en de technische ruimte zijn niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

- De plafonds in de woningen, met uitzondering van de meterkast, zijn voorzien van wit (structuur)spuitwerk.
- De binnenzijde van de dakkap wordt (met uitzondering van de technische ruimte) wit afgewerkt.

Schilderwerk

- Alle in het zicht zijnde houten binnen timmerwerken zijn behandeld met dekkende verf, behalve de fabrieksmatig afgelakte onderdelen.
- Onbehandeld blijven het meterschot, de in het zicht blijvende waterleidingen, de afvoer van het toilet en ander leidingwerk in de binnen-bergingen en de meterkast.

Beglazing

- In de hardhouten buitenkozijnen is HR++ glas geplaatst. Let op! Als buiten de temperatuur laag is en de luchtvochtigheid hoog (vooral in de ochtend in de lente en de herfst) kan er (tijdelijk) condens ontstaan op de buitenzijde van het glas waardoor het zicht beperkt wordt.
- Bovenlichten boven binnendeuren bevatten enkel glas, met uitzondering van de deuren op de zolderverdieping.

Zonwering

Voor alle buitenkozijnen is standaard geen buitenzonwering aanwezig. Wel zijn bij de kozijnen op oost-, zuid- en westgevels (en ter plaatse van het woonkamerkozijn van woningtype B2) voorzieningen (zoals een elektrische aansluiting) aangebracht zodat u later na oplevering zelf zonwering kunt (laten) aanbrengen. Op de geveltekeningen staat aangegeven bij welke kozijnen deze voorzieningen zijn aangebracht. Het is niet zonder meer toegestaan om zelf buitenzonwering aan te brengen. Hiervoor gelden strikte bepalingen qua kleur en uitvoering. Als u buitenzonwering wilt aanbrengen, moet u dit eerst met QuaWonen afstemmen.

Schoonmaken

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

Standaard woninginrichting

Doucheruimte

In de doucheruimte zijn standaard aanwezig:

- Een witte wastafel, planchet, spiegel en een mengkraan.
- Een douchehoek met een thermostatische mengkraan en douchegarnituur met een waterbesparende douchekop.
- Een ventiel voor de luchtafvoer voor ventilatie.
- Een vochtsensor die de ventilatie opvoert voor zolang de luchtvochtigheid in de badkamer te hoog is.
- De doucheruimte is standaard tot het plafond betegeld met wandtegels.
- De vloer is voorzien van anti-slip tegelwerk met een verdiepte douchhoek met een doucheput met een RVS rooster.
- Aansluitmogelijkheden voor watertoevoer en -afvoer voor een extra toilet.

Toiletruimte

In de toiletruimte zijn standaard aanwezig:

- Een witte fontein met kraan.
- Een ventiel voor de luchtafvoer voor ventilatie.
- De toiletruimte is standaard tot 120 cm hoogte betegeld met wandtegels, daarboven is spuitwerk aangebracht.
- De vloer is voorzien van tegelwerk
- een stand standaard verhoogd toilet met zitting.
- Laaghangend kunststof reservoir.

Keuken

De keukens van woningtype B3 hebben standaard de volgende uitrusting:

- Drie onderkasten van 60 cm breed.
- Drie bovenkasten van 60 cm breed.

De keukens (hoekopstelling) van woningtype B2 hebben standaard de volgende uitrusting:

- Twee onderkasten van 60 cm breed en een (onder)hoekkast.
- Twee bovenkasten van 60 cm breed.

Voor de keukens van beide woningtypes geldt deze standaard zijn uit

- Aanrechtblad met enkele gootsteenbak en keukenmengkraan.
- Tegelwerk boven het aanrechtblad en bij de opstelplaats voor het kooktoestel
- Opstelruimte en een bedraad elektrapunt voor een vrijstaand elektrisch kooktoestel.
- Bedraad elektra-aansluitpunt voor een recirculatieafzuigkap.
- Opstelruimte en elektra-aansluitpunt voor vrijstaande koelkast / koelvriescombinatie
- Loze elektraleiding voor boiler/vaatwasser.

Elke huurder die tijdig tekent voor een woning, kan volgens het keukenbeleid van QuaWonen zonder meerkosten een keuze maken uit onder meer de kleur van kastdeurtjes, handgreepjes, aanrechtblad en tegels. Daarnaast mag u tegen een meerprijs de keuken uitbreiden met opties. Deze opties gelden als Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Meer informatie hierover wordt samengevat in een folder en volgt nadat u een definitieve toewijzing (voorloper van de huurovereenkomst) heeft getekend.

Overig aansluitingen

- In elke ruimte zijn voldoende wandcontactdozen en lichtpunten. Zie hiervoor de plattegronden.
- De wandcontactdozen zitten voornamelijk op 30 cm boven de vloer.
- In de woonkamer zitten afgemonteerde aansluitpunten voor CAI en telefoon/data. Afhankelijk van het abonnement dat u zelf afsluit moet u de bedrading aansluiten in de meterkast.
- In de slaapkamer(s) vindt u een loze leiding voor CAI/telefoon/data.
- Op de overloop op de zolder van de woning is een plaats gereserveerd voor een wasmachine en droger. Voor de wasmachine is wateraanvoer- en afvoer aangebracht en een wandcontactdoos

gereserveerd op een aparte groep en voor de droger een loze leiding.

- Er is geen gasaansluiting aanwezig in de woningen.

Tot slot

Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld. Aan de inhoud kunt u echter geen rechten ontleen. Ondanks de aandacht voor de inhoud van de brochure moeten we een voorbehoud maken ten aanzien van onvolkomenheden en eventuele wijzigingen. Wijzigingen kunnen zich bijvoorbeeld voordoen wanneer we de constructie moeten aanpassen of de overheid en/of nutsbedrijven aanvullende eisen stellen.

De tekeningen die in deze brochure zijn opgenomen, zijn daarom onder voorbehoud en kunnen op onderdelen afwijken ten opzichte van de definitieve uitvoering. De keukens die op de plattegronden zijn ingetekend, geven slechts een indicatie van de werkelijkheid. Ook de kleuren van de gevelimpresies kunnen afwijken van de werkelijkheid.

U kunt geen rechten ontleen aan de maatvoering op tekening en de exacte posities en afmetingen van sanitair en technische installaties.

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld hebt gekregen van de nieuwbouwappartementen "De Koningin" en De Prinses" aan de Koningin Julianastraat te Krimpen aan de Lek.

Hebt u toch nog vragen? Neem dan contact met ons op via 088-7996636 of info@quawonen.com.

Ons kantoor aan Hof ter Bergen 25 in Bergambacht is op werkdagen van 8.30 uur tot 16.30 uur telefonisch te bereiken.

De openingstijden van ons kantoor zijn van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 12.30 uur.

QuaWonen
2024



QuaWonen
Hof ter Bergen 25
2861 DR Bergambacht
www.quawonen.com