

Notitie

Aan:

FREIP Projects BV

Frank Dirken
Heinkuitenstraat 17
1391 VN Abcoude

Project: "Jan Luijkenhof" – Hendrik-Ido-Ambacht - 6
nieuwbouwwoningen

Datum: 07-04-2025

Onderwerp: Technische Omschrijving

Status: DEFINITIEF

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Algemene toelichting

Deze technische omschrijving is opgesteld ten behoeve van de verkoop van zes nieuwbouwwoningen aan de Jan Luijkenhof te Hendrik-Ido-Ambacht. Het document geeft een overzicht van de toe te passen materialen, afwerkingen en installaties. De omschrijving maakt integraal onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst en dient ter informatie van de koper.

Deze technische omschrijving is gebaseerd op de verkooptekeningen. Posities van installaties en details kunnen afwijken tijdens de uitvoering, mits binnen de bandbreedte van het Bouwbesluit, geldende normen en voorschriften, en de overeengekomen kwaliteit.

2. Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 van toepassing. Dit betekent dat de woningen voldoen aan de eisen die gesteld worden in het kader van deze regeling. De afwerking, materiaaltoepassing en installaties worden uitgevoerd conform deze voorwaarden.



jeroen@morei.nl
+31 6 31 97 86 37
www.morei.nl

MOREi
Belleperenlaan 42
3452 EV Vleuten

KVK 530 482 53
BTW NL85 0723 127 B01
NL72 INGB 0110 7593 38

3. Projectomschrijving

Het project omvat zes grondgebonden koopwoningen in traditionele bouw, gelegen aan de Jan Luijkenhof in Hendrik-Ido-Ambacht. De woningen worden gerealiseerd met een degelijke en duurzame constructie, waarbij gebruik wordt gemaakt van beproefde bouwmethodes en materialen.

Fundering en vloeren

De woningen worden gefundeerd op in de grond gevormde betonpalen, voorzien van betonnen funderingsbalken. Dit gebeurt conform de constructieve berekeningen van de constructeur en het sonderingsadvies. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen systeemvloer, wat zorgt voor een sterke en goed geïsoleerde basis. Voor de verdiepingen worden kanaalplaatvloeren toegepast, die bijdragen aan een solide opbouw. Alle vloeren worden voorzien van een anhydriet dekvloer en in verblijfsruimten voorzien van vloerverwarming. De dekvloer in de badkamers is uitgevoerd in zandcement.

Gevels en metselwerk

De dragende wanden van de woning (binnenspouwblad gevels en woningscheidende wanden) bestaan uit kalkzandsteen. De buitengevels worden afgewerkt met baksteen in handvorm waalformaat, van het type Wienerberger Nederijn HV WF. Dit metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband met een grijze voegmortel. Ter plaatse van het trasraam wordt een contrasterende baksteen toegepast: Wienerberger Nubilum Saturn Grijs HF WF, eveneens in halfsteensverband met grijze voeg.

Stalen lateien boven raamopeningen dragen het bovenliggende metselwerk en worden gepoedercoat in een kleur passend bij het gevelbeeld.

Dakconstructie en dakafwerking

De daken worden opgebouwd met zelfdragende houten sporenkappen, aan de binnenzijde afgewerkt met spaanplaat. Deze kappen worden voorzien van aftimmer- en koppellatten, en ter hoogte van de schuine zijden op zolder van dragende knieschotten.

De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen van het merk Röben, type Flandern Plus, in de kleur antraciet 240. De goten worden uitgevoerd in zink, en de gootconstructie wordt omtimmerd met WBP multiplex, afgeschilderd in kleur RAL 7039 – Kwartsgrijs. De hemelwaterafvoeren zijn van zink welke goed passen bij het gevelbeeld en een lange technische levensduur hebben.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen zijn vervaardigd uit hardhout en worden afgewerkt in de kleur RAL 7039 – Kwartsgrijs, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde. Onder de ramen worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpels en aan de binnenzijde composiet vensterbanken geplaatst voor een duurzame detaillering.

Binnenwanden

Niet-dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in Gibo-elementen, met een dikte van 70 mm of 100 mm, afhankelijk van de toepassing. In natte ruimten zoals de badkamer wordt een hydro-uitvoering van de Gibo-elementen toegepast, bestand tegen vochtbelasting.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn uitgevoerd in wit afgelakte stalen kozijnen, voorzien van een bovenlicht (afhankelijk van de ruimte al dan niet transparant). De bijbehorende binnendeuren zijn opdekdeuren met honingraatvulling, eveneens wit afgelakt. Deze combinatie zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling in het interieur.

4. Afwerking per ruimte

De afwerking per ruimte is vastgelegd in Bijlage 1: Afwerkstaat per ruimte (versie 26 maart 2025). Hierin staan de afwerkingen van vloeren, wanden, plafonds, kozijnen, deuren, installaties en elektra per ruimte omschreven.

5. Installaties

De woningen worden uitgerust met moderne, energiezuinige installaties die voldoen aan de geldende normen, waaronder de NEN 1010 voor de elektrische installatie. Comfort, duurzaamheid en gebruiksgemak staan centraal.

Verwarming en warm tapwater

Elke woning beschikt over een individuele lucht-water warmtepomp van het type NIBE F1253 of vergelijkbaar. Deze installatie voorziet zowel in ruimteverwarming als in de levering van warm tapwater. De hoofdverwarming bestaat uit vloerverwarming, die wordt aangebracht op de begane grond, eerste verdieping en ook op de tweede verdieping. De

regeling vindt plaats per vertrek of via een centrale groepsregeling. De verdeler van de vloerverwarming is gesitueerd in de entreehal en technische ruimte van de woning.

Ventilatie

Voor een gezond binnenklimaat wordt gekozen voor een systeem waarbij de toevoer van verse lucht plaatsvindt via zelfregelende ventilatieroosters in de kozijnen van de verblijfsruimten. Hiervoor wordt het type DucoFit 50 toegepast. De afvoer van vervuilde lucht geschiedt mechanisch vanuit de badkamer, het toilet en de keuken. Deze opzet draagt bij aan een goede luchtkwaliteit in de woning.

Zonne-energie

Alle woningen worden voorzien van zonnepanelen. Het aantal panelen is afhankelijk van het woningtype en de oriëntatie ten opzichte van de zon. De installatie is aangesloten op een omvormer, welke geplaatst wordt op de zolder / in de technische ruimte op zolder van de woning.

Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de eisen van NEN 1010 en is afgestemd op de moderne woonwensen. De positie van wandcontactdozen, schakelaars en loze leidingen is gebaseerd op de verkooptekeningen. Standaardhoogten zijn als volgt:

- Wandcontactdozen: ca. 30 cm boven afgewerkte vloer
- Loze leidingen: ca. 30 cm boven afgewerkte vloer
- Schakelaars: ca. 105 cm
- Thermostaat: ca. 150 cm

Afwijkende hoogten kunnen gelden in specifieke ruimten, zoals de keuken, waar posities worden afgestemd op de gesuggereerde keukenopstelling als aangegeven op de verkooptekeningen. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in het type JUNG AS500 verticaal in de kleur wit.

Aan de voorzijde van de woning wordt standaard een aansluitpunt voor buitenverlichting gerealiseerd ter hoogte van de voordeur.

Water- en rioleringsinstallatie

De woningen worden aangesloten op het openbare rioleringssysteem. Binnen de woningen worden koud- en/of warmwaterleidingen en afvoeren aangelegd naar onder meer de keuken, badkamer, toilet en technische installaties die dit vereisen. Waterleidingen en afvoeren wordt in de keuken afgedopt opgeleverd. Bij woningen met hemelwaterafvoer wordt gebruikgemaakt zinken hemelwaterafvoeren.

Brandveiligheid

Ten behoeve van de brandveiligheid worden in de woningen rookmelders geplaatst, conform NEN 2555. De posities zijn afgestemd op de plattegronden en zorgen voor een tijdige waarschuwing bij rookontwikkeling of brand.

6. Buitenruimte en erfafscheiding

Ook aan de buitenzijde van de woningen is zorg besteed aan een verzorgde en functionele inrichting van de kavel. Elke woning beschikt over een eigen buitenruimte, met voorzieningen voor privacy, bergruimte en verharding.

Aan de achterzijde van de woningen wordt de tuin standaard opgeleverd met een zandcunet, waarmee een goede basis wordt gelegd voor de eigen aanleg door de koper. Direct grenzend aan de achtergevel wordt een terras aangelegd in grijze betontegels van ca. 30 x 30 cm. De toegang naar de voordeur wordt gemarkeerd door staptegels in een vergelijkbare betontegel, zodat ook het pad naar de entree aansluit op het straatbeeld.

Ter afscherming van de kavels onderling worden aan de achterzijde privacy schermen, bestaande uit één schuttingdeel, geplaatst op de erfgrens tussen de achtertuinen. De positie en maatvoering zijn bij benadering vastgelegd op de situatietekening. De woningen worden verder niet voorzien van een erfafscheiding. Aan de voorzijde van de woning wordt nabij de voordeur een huisnummer in kunststeen gemonteerd, wat zorgt voor een duurzame en nette afwerking.

Individuele buitenberging

Elke woning wordt voorzien van een individuele prefab buitenberging, gekoppeld aan het betreffende bouwnummer. De berging wordt geplaatst op een betonnen fundering en voorzien van een betonnen vloer. De opbouw bestaat uit een houtskeletbouwconstructie, waarbij de gevels zijn afgewerkt met horizontaal geplaatste houten rabatdelen. Het dak van de berging is uitgevoerd als plat dak.

In iedere berging is een energiezuil aangebracht bestaande uit een wip lichtschakelaar en een dubbele wandcontactdoos. Iedere berging is voorzien van een ovale Bulleye wandarmatuur.

7. Kopersopties (meerwerk)

Om kopers de mogelijkheid te geven hun woning aan te passen aan hun persoonlijke woonwensen, zijn een aantal ruwbouwopties beschikbaar gesteld. Deze opties zijn technisch uitgewerkt en zichtbaar gemaakt op de optietekeningen. De separate "Optielijst" maakt onlosmaakbaar onderdeel uit van de kopersopties. Afhankelijk van de gekozen combinatie kunnen indeling en installatiesituaties wijzigen.

Optie 1 – Uitbouw aan de achterzijde

Bij deze optie wordt de woonkamer aan de tuinzijde vergroot door middel van een uitbouw van 1,2 meter. De uitbreiding wordt naadloos geïntegreerd in het bestaande bouwvolume en uitgevoerd met behoud van de standaard openslaande deuren en kozijnen uit de basiswoning.

Optie 2 – Trapkast in de woonkamer

Met deze optie wordt onder de trap in de woonkamer een praktische bergruimte gerealiseerd. De trapkast is afsluitbaar met een witte opdekdeur, uitgevoerd met een standaard bovenlicht en voorzien van een kastslot. De afwerking van het kozijn en de deur is gelijk aan de overige binnendeuren in de woning.

Optie 3 – Ligbad in de badkamer en verplaatsen wasruimte

Deze optie voorziet in de plaatsing van een ligbad in de badkamer, van het type Villeroy & Boch O.Novo, rechthoekig model, afmeting 180 x 80 cm, duo-uitvoering, kleur wit. Om ruimte te creëren wordt de aansluiting voor wasmachine en droger verplaatst van de badkamer naar de tweede verdieping (zolder). De benodigde wateraansluitingen en afvoeren worden overeenkomstig aangepast. Dit biedt de koper zowel comfort als extra gebruiksruimte in de badkamer. De warmtapwaterboiler wordt vergroot van 180 liter naar 280 liter.

Optie 4 – Dakkapel aan de achterzijde

In plaats van het standaard dakraam aan de achterzijde wordt een prefab dakkapel geplaatst. Deze zorgt voor extra licht en ruimte op zolder. De buitenzijde van de dakkapel is afgewerkt met plaatmateriaal in de kleur RAL 7021 (antraciet), passend bij het gevelbeeld. De binnenzijde van de dakkapel wordt aan de binnenzijde afgewerkt met spaanplaat. Indien deze optie wordt gekozen, vervalt het dakraam aan de achterzijde.

Optie 5 – Zolderindeling

Deze optie voorziet in een volledige indeling van de zolderverdieping. De ruimte wordt gesplitst in twee slaapkamers, een overloop en een aparte technische ruimte. De scheidingswanden worden uitgevoerd conform de standaard woningafwerking, met wit afgelakte binnendeuren, stalen kozijnen en spuitpleisterwerk. Elektrotechnische voorzieningen worden aangebracht volgens tekening. Indien deze optie wordt gecombineerd met één of twee dakkapellen, ontstaat een volwaardige extra woonlaag. Om de kamer als volwaardige verblijfsruimte te gebruiken is optie 5 in combinatie met optie 6 noodzakelijk in verband met daglicht en ventilatie.

Optie 6 – Dakkapel aan de voorzijde

De dakkapel aan de voorzijde is qua uitvoering identiek aan die aan de achterzijde. Ook hier betreft het een prefab dakkapel met buitenafwerking in RAL 7021 – antraciet. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met spaanplaat. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en daglicht op de zolderverdieping. Deze optie is zeer geschikt om te combineren met optie 5 (zolderindeling).

8. Slotbepalingen

In deze technische omschrijving zijn de uitgangspunten en afwerkingen van de woningen vastgelegd. Dit document vormt samen met de verkooptekeningen, de afwerkstaat en eventuele optielijsten het kader voor de uitvoering van de woningen.

Afwijkingen en toleranties

Tekeningen, maatvoeringen en posities van installaties zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen optreden binnen de toegestane bouwtoleranties. Dergelijke afwijkingen geven geen recht op verrekening of herstel, mits de gebruiksfunctie en beoogde kwaliteit behouden blijven.

Alternatieven en gelijkwaardigheid

Indien bepaalde materialen, merken of typen gedurende de uitvoering niet beschikbaar zijn of door technische redenen niet toepasbaar blijken, kunnen deze worden vervangen door gelijkwaardige alternatieven.

Voorrang en interpretatie

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de diverse verkoopdocumenten, tekeningen en bijlagen, geldt de volgorde van voorrang zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. In het geval van twijfel prevaleert de informatie in deze technische omschrijving.

9. Veiligheid / Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Bij het ontwerp en de uitvoering van de woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Hoewel geen certificering wordt aangevraagd, worden maatregelen getroffen die bijdragen aan de veiligheid van de bewoners.

Inbraakpreventie

Alle bereikbare gevelelementen, zoals ramen en deuren op de begane grond en op hoger gelegen delen tot 5,5 meter hoogte, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan weerstandsklasse 2 (WK2). Hiermee wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden voor inbraakwerendheid in het kader van het PKVW.

Buitenverlichting

Bij de voordeur van iedere woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting gerealiseerd. Hiermee wordt de entreeruimte verlicht, wat de sociale veiligheid bevordert en bijdraagt aan een veilige woonomgeving.

Rookmelders

Ten behoeve van de brandveiligheid worden in alle woningen rookmelders geplaatst conform NEN 2555. Deze melders zijn strategisch gepositioneerd zoals aangegeven op de installatietekeningen en zorgen voor een tijdige alarmering bij rook- of brandontwikkeling.

Bijlage 1: Afwerkstaat per ruimte

Zie separaat document: Afwerkstaat Jan Luijkenhof – versie 26 maart 2025

Bijlage 2: Optietekening

Toont posities en technische consequenties van kopersopties, separaat beschikbaar.

Submitted by: Jeroen Verhoef