

# Technische omschrijving project “Hoofdstraat” de gebouwen JOOST en JACOB te Krimpen aan de Lek

---

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

## Peil van de woning

Het peil - P - 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 Krimpenerwaard.

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

Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De hemelwater afvoeren worden uitgevoerd in kunststof buis. Ze lopen langs de buitengevels. De balkons zijn ook aangesloten op deze hemelwater afvoeren.

## Bestratingen

De bestrating van de balkons van de appartementen op de begane grond wordt uitgevoerd in betontegels 30x30 cm. De bestrating t.p.v. de hoofdentree met betonstenen. De paden naar berging toegangen, parkeerplaatsen en de verdere inrichting van het openbaargebied rondom het gebouw zal in overleg met de gemeente worden aangelegd.

## Funderingen

Aan de hand van de resultaten 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 en dakvloeren (inwendige scheidingsconstructie) worden als gewapend betonnen breedplaatvloer met een in het werk gestorte gewapende betonnen druklaag uitgevoerd.

De balkons zijn van prefab beton.

## Spelregels vloerbekleding

- In verband met geluidsoverlast is het niet toegestaan om een harde vloerbedekking aan te brengen. Onder harde vloerbedekking verstaan we onder meer plavuizen en een giet-/grindvloer.
- Tegels zijn alleen toegestaan in de douch- en toiletruimte. Deze ruimtes zijn standaard betegeld. In de keuken mag u ook geen vloertegels leggen.
- Houten- en pvc laminaatvloeren zijn toegestaan op voorwaarde dat u ze zwevend legt en eerst een geluidsisolatielaag aanbrengt. Let op! In de woonkamer en keuken is vloerverwarming toegepast, de isolatie laag dient wel de warmte goed door te laten. (informeer bij leverancier)

- Houd 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. Wanneer u de binnendeuren laat inkorten, kunt u bij verhuizen wellicht voor de kosten van nieuwe deuren komen te staan.

### **Bouwmuren**

De appartement scheidende wanden en de wanden tussen appartement en gang worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen.

De wanden tussen de woningen en de binnen gangen worden ook uitgevoerd in kalkzandsteen. In de appartementen lichtgewicht wanden.

### **Gevels**

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

- binnenspouwbladen kalkzandsteen
- isolatie
- een geventileerde spouw.
- een buitenblad van gevelsteen waarbij de blokken Jacob en Joost een verschillende kleurstelling hebben.
- boven de gevelkozijnen worden stalen lateien aangebracht
- in het gevelmetselwerk worden de noodzakelijk dilataties en roosters aangebracht

### **Gevelkozijnen, deuren en ramen**

- De buitenkozijnen van de woningen, deuren en ramen worden vervaardigd van kunststof.  
De detaillering en fabricage volgens de kwaliteitseisen van de fabrikant. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.
- De hoofdentree deur is van aluminium met een automatische schuifdeur. Nabij deze pui worden de postkasten, het bellentableau met spreek- en beeldinstallatie opgenomen.

- De toegangen naar bergingsgangen en scootmobiel ruimte zijn van hardhouten kozijnen met houten plaat deuren.
- Alle ramen worden uitgevoerd als draaikiepramen.
- De raamkozijnen lopen door tot aan de vloer.
- De balkondeuren worden uitgevoerd als naar buiten draaiend.
- De bewassing kan door de huurder zelf van binnenuit gedaan worden.

### **Hang- en sluitwerk**

- De entreedeur van de appartementen worden uitgevoerd met een driepuntssluiting met cilinderslot.
- 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 en een rookmelder hebben, aangesloten op het lichtnet. De rookmelder werkt – indien de stroom uitvalt – ook op batterijen. De woningen worden echter niet voorzien van een certificaat.

### **Binnen kozijnen en deuren**

- De binnen kozijnen; woningentree, in de algemene gangen en de bergingen zijn van hout, de deuren worden uitgevoerd in stompe, dichte plaat houten deuren.
- De binnenkozijnen in de appartementen zijn van metaal met een paneel of bovenlicht en afgelakt in de kleur wit.
- De binnendeuren in de appartementen zijn afgelakte dichte opdekdeuren met een vulling van honingraat.

### **Trappen en hekken**

De trappen in het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton. Langs de trappen zijn stalen leuningaangebracht in kleur gemoffeld. Langs de vides is een stalen spijlenhek aangebracht in kleur gemoffeld.

De balustrades langs de balkons zijn uitgevoerd als een glashekwerk waarbij het glas is voorzien van een print.

Appartementen die aan de Hoofdstraat liggen en voor een deel daar haaks op, worden voorzien van een geluidwerend glaspaneel. Op de begane grond een glazen scherm dat kan worden geopend. Op de verdiepingen een extra strook glas tot ca 1.4 m1.

### **Ventilatie, verwarming en warmwater**

In de appartementen wordt gebruik gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem in combinatie met een boiler met een Hybride Warmtepomp, Inventum Ecolution. De afgezogen lucht wordt deels gebruikt voor het opwarmen van het boiler water en deels voor de vloerverwarming. Dit apparaat is geplaatst in de technische ruimte.

Appartementen worden waar nodig geventileerd middels mechanische toe- en afvoer. De bedieningsknop bevindt zich in de badkamer.

In de keuken bestaat de mogelijkheid een recirculatie afzuigkap te gebruiken. (huurdersoptie)

De verwarming van de woonkamer met open keuken gebeurt door vloerverwarming. De slaapkamers en de badkamer worden verwarmd door een elektrische radiator per ruimte, die op de radiator apart kunnen worden geregeld.

Het hoofdtrappenhuis, entree, gangen en de bergingen op de begane grond worden "natuurlijk" geventileerd met gevel- of dakroosters.

### **Elektrische installatie**

- De elektrische installatie is uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.
- Waar mogelijk zijn de leidingen weggewerkt en wordt wit inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de berging, waar opbouw materiaal is aangebracht. De verlichting van de algemene ruimten en

bergingen op de begane grond zijn aangesloten op de centrale meter van het appartementsgebouw.

- Lichtpunten algemene ruimten branden continu. De buitenverlichting m.u.v. de balkonverlichting, is aangesloten op een schemer schakelaar.
- De armaturen in de algemene ruimten en de balkons worden uitgevoerd in LED verlichting.
- De verlichting in de centrale bergingen op de begane grond wordt uitgevoerd in een zwakstroom installatie van 42 Volt. Deze bergingen zijn **niet** voorzien van een stopcontact!
- Bij de opstelplaatsen voor scootmobielen in de scootmobiel ruimte naast de entree, zijn afsluitbare oplaadpunten beschikbaar.

### **Centrale antenne inrichting, telefoon**

In de appartementen worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de aansluiting op het vaste telefoonnet en CAI op het plaatselijk systeem.

### **PV-panelen**

Op het dak van het complex zijn PV-panelen aangebracht. Deze worden individueel toegewezen aan de woningen. Elke appartement in gebouw Jacob krijgt 4 panelen en in gebouw Joost 5 panelen toegewezen waarbij de omvormer is aangebracht in de meterkast en aangesloten op de eigen meter.

### **Daken**

Het platte dak van het appartementen-complex wordt uitgevoerd in breedplaatvloer met een in het werk gestorte constructieve druklaag van beton met daarop:

- isolatie
- dakbedekking met grind en looppaden van betontegels.
- vanuit de centrale gang is het dak bereikbaar middels een dakluik.

Ter plaatse van de vide wordt een glazen kap aangebracht met 2 stuks te openen delen.

### **Wandafwerking**

- In de douche/toilet ruimte is tegelwerk aangebracht met daarboven spuitwerk.
- De wanden in de overige ruimten worden standaard behang klaar opgeleverd (niet sausklaar). Reken er wel op 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 van sterk zuigende ondergronden.
- De wanden van de meterkast en de berging en technische ruimte zijn niet nader afgewerkt.
- De wanden van de entreehal, corridors en trappenhuisen worden afgewerkt.
- Wand, van zowel kalkzandsteen als plaatmateriaal, in bergingen en bergingsgangen op de begane grond zijn onafgewerkt.

### **Plafondafwerking**

- De plafonds in de woningen, behoudens de meterkast en technische ruimte, zijn voorzien van wit spuitwerk.
- Onderzijde prefab balkons, daar waar geluidbelasting, worden grotendeels voorzien van een akoestische spuitmortel, kleur grijs.
- Onderzijde prefab balkons ook incidenteel voorzien van beplating.
- Plafond bergingen en bergingsgangen op de begane grond met spuitmortel, kleur grijs

### **Vloerafwerking algemene ruimten**

Vloeren, bergingen en bergingsgangen op de begane grond zijn onafgewerkt.

- De centrale entree op de begane grond wordt afgewerkt met vloertegels

- De binnen gangen op de verdiepingen worden afgewerkt met een pvc vloerafwerking
- Achter de hoofd entree een deel schoonloopmat.

### **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 kunststof buitenkozijnen is Triple glas geplaatst. Let op! Op ongeveer 80 dagen per jaar kan het glas aan de buitenzijde condens bevatten, waardoor het zicht beperkt wordt.
- Bovenlichten boven binnendeuren enkel glas.
- In de binnenkozijnen van de algemene ruimten is (brandwerend) enkele beglazing toegepast conform de voorschriften.
- Voor alle buitenkozijnen is standaard geen zonwering aanwezig. Op de gevels zijn bij de buiten kozijnen, excl. balkonkozijnen, voorzieningen opgenomen voor een elektrische voeding. Het 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 glasruiten; 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 douchkop.
- een ventiel voor de luchtafvoer voor ventilatie
- de doucheruimte is standaard tot 210 cm hoogte betegeld met wandtegels, daarboven is spuitwerk aangebracht
- de vloer is voorzien van tegelwerk met een verdiepte douchhoek.

## 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 staand standaard 6+ toilet met zitting
- laaghangend kunststof reservoir.

## Keuken

De keukens hebben standaard de volgende uitrusting:

- drie onderkasten van 60 cm breed
- drie bovenkasten van 60 cm breed
- aanrechtblad met enkele gootsteenbak en keukenmengkraan
- tegelwerk boven het aanrechtblad en bij de opstelplaats voor het kooktoestel
- opstelruimte een bedraad elektrapunt voor vrijstaand kooktoestel
- bedraad elektra-aansluitpunt voor een recirculatiekap.
- opstelruimte en elektra-aansluitpunt voor vrijstaande koelkast
- loze elektraleiding voor boiler/vaatwasser

Elke huurder die tijdig een huurcontract aangaat, kan volgens het keukenbeleid van QuaWonen zonder meerkosten kleur keuzes uit onder meer kastdeurtjes, handgreepjes, aanrechtblad en tegels. Daarnaast mag u tegen een meerprijs de keuken uitbreiden met opties. Meer informatie hierover wordt samengevat in een folder en volgt nadat u als mogelijke kandidaat bent aangewezen.

## 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.
- In de slaapkamer vindt u een loze leiding voor CAI/telefoon.
- In de inpandige berging van de woning is een plaats gereserveerd voor de wasmachine en droger.
- In uw berging kunnen zich installatie onderdelen bevinden t.b.v. het totale gebouw.
- Er is geen gasaansluiting aanwezig!!

## 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 voordoen wanneer we bijvoorbeeld 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.

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld hebt gekregen van de nieuwbouwappartementen van het project "Hoofdstraat". Hebt u toch nog vragen? Neem dan contact met ons op via het telefoonnummer 088-7996636 of via [info@quawonen.com](mailto:info@quawonen.com).

Ons kantoor aan Hof ter Bergen 25 in Bergambacht is van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur bereikbaar.

QuaWonen  
2021



QuaWonen  
Hof ter Bergen 25  
2861 DR Bergambacht  
[www.quawonen.com](http://www.quawonen.com)