

# Technische omschrijving project Koningin Julianastraat, 55 appartementen 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 - 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 appartementen 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 en in het gebouw. De balkons zijn aangesloten op het vuilwaterriool.

## Bestratingen

De bestrating van de terrassen van de appartementen op de begane grond wordt uitgevoerd in betontegels 30x30 cm. De overige bestrating om de gebouwen en inrichting van het openbaar gebied rondom de gebouwen leggen we in overleg met de gemeente aan.

## 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 en dakvloeren (inwendige scheidingsconstructie) worden als gewapend betonnen breedplaatvloer met een in het werk gestorte gewapende betonnen druklaag uitgevoerd (zwevend uitgevoerd).

De galerij- en balkonvloeren zijn van prefab beton.

## Spelregels vloerbekleding

- Het is ivm geluid en 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 m<sup>2</sup> 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 wanden die de appartementen van elkaar scheiden en overige constructieve wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. In de appartementen zijn de wanden van lichtgewicht materiaal (gipsblokken/gasbeton).

### **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) en verticaal geplaatste dakpannen.
- Boven de gevelkozijnen worden indien nodig stalen lateien aangebracht.
- In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijk dilataties aangebracht.

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

- De buitenkozijnen van de woningen, deuren en ramen worden vervaardigd van hardhout. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van

tochtweringsprofielen.

- De hoofdentree deur van het gebouw is van aluminium met een automatische schuifdeur. Nabij deze pui worden de postkasten en het bellentableau met spreek- en beeldinstallatie opgenomen.
- De toegangen naar bergingsgangen en scootmobielruimte zijn van hardhouten kozijnen met houten plaat deuren.
- Alle ramen in het appartement worden uitgevoerd als draai- kiepramen.
- De glasbewassing kan door de huurder zelf van binnenuit gedaan worden.

### **Hang- en sluitwerk**

- De entreedeur van de appartementen worden uitgevoerd met een driepuntsluiting met cilinderslot (aan de binnenzijde voorzien van een draaiknop).
- 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. De woningen worden echter niet voorzien van een certificaat.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

- De binnenkozijnen in de algemene gangen en de bergingen zijn van hout, de deuren worden uitgevoerd in stompe, dichte houten plaat deuren of houten glasdeuren.
- De binnenkozijnen in de appartementen zijn van metaal met of zonder bovenlicht en afgelakt in de kleur wit.
- De binnendeuren in de appartementen 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 in het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton. Langs de trappen zijn stalen wandleuningen en hekwerken aangebracht. De hekwerken van de balkons zijn in staal uitgevoerd. De hekwerken van de balkons aan de zuidgevel van appartementencomplex De Prinses zijn voorzien van een vulling van ondoorzichtig glas.

## Ventilatie

In de appartementen 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.

Het hoofdtrappenhuis, entree, gangen en de bergingen op de begane grond worden geventileerd met natuurlijke toevoer en centrale mechanische afvoer.

## Verwarming, koeling en warmwater

De appartementen 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 het appartement. 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 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 meterkasten van de appartementen zijn 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. De verlichting van de algemene ruimten en bergingen op de begane grond zijn aangesloten op de centrale meter van het appartementsgebouw.
- Lichtpunten in de algemene ruimten branden continu op een laag minimaal niveau. Op basis van bewegingsdetectie gaat de verlichting sterker branden. De buitenverlichting, met uitzondering van de balkonverlichting, is aangesloten op een schemer schakelaar.
- De armaturen in de algemene ruimten en de balkons worden uitgevoerd in LED verlichting. De armaturen van de balkons zijn voorzien van een vervangbare lichtbron (lamp). Indien nodig dient u zelf de lamp te vervangen.
- De individuele bergingen op de begane grond zijn voorzien van een lichtpunt en een dubbel stopcontact die zijn aangesloten op de meterkast van de bijbehorende woning.
- Bij de opstelplaatsen voor scootmobielen in de scootmobielruimte naast de entree, zijn afsluitbare oplaadpunten beschikbaar tegen een vergoeding.

### **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 het appartement.

### **PV-panelen**

Bij oplevering zijn geen PV-panelen geplaatst op het dak van het gebouw. Wel hebben we voorzieningen aangelegd die het later plaatsen van PV-panelen mogelijk maakt.

### **Lifftinstallatie**

Er wordt een personenlift aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlandse Liftinstituut. De lift gaat over alle woonlagen en is geschikt als zogenaamde "brancardlift".

### **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, de berging en de technische ruimte zijn niet nader afgewerkt.
- De wanden van de entreehal, en trappenhuis worden afgewerkt met glasvlies bekleding en gesausd.
- De wanden van de bergingen en bergingsgangen op de begane grond zijn onafgewerkt.

### **Plafondafwerking**

- De plafonds in de woningen, met uitzondering van de meterkast, zijn voorzien van wit spuitwerk.
- De onderzijde van prefab balkons, galerijen en trappen zijn onafgewerkt.
- Het plafond in de bergingen en bergingsgangen op de begane grond zijn met houtwolcementplaat geïsoleerd en afgewerkt.
- Plafonds in de algemene gangen zijn voorzien van wit spuitwerk en indien nodig akoestische afwerking.

### **Vloerafwerking algemene ruimten**

Bergingen en bergingsgangen op de begane grond zijn onafgewerkt.

- De centrale entree op de begane grond en de verdiepingsvloeren van het centrale trappenhuis worden afgewerkt met vloertegels of linoleum.
- Achter de hoofd entreedeur een deel schoonloopmat.

De vloeren in de woningen zijn voorzien van een zwevende dekvloer waarin de vloerverwarming is opgenomen. Deze dekvloeren worden niet verder 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.

- De meeste bovenlichten boven binnendeuren bevatten enkel glas. Alleen het bovenlicht bij de technische ruimte is een dicht paneel.
- In de binnenkozijnen van de algemene ruimten is (brandwerend) enkele beglazing toegepast conform de voorschriften.

### **Zonwering**

Voor alle buitenkozijnen is standaard geen buitenzonwering aanwezig. Wel zijn bij de meeste kozijnen op oost-, zuid- en westgevels 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. Let op: de bij de balkonkozijnen ter plaatse van de 'pannegevel' kan geen zonwering op de gevel worden gemonteerd. 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 douchehoek met een doucheput met een RVS rooster.
- Aansluitmogelijkheden voor watertoevoer en -afvoer van een extra toilet.

## Toiletruimte

In de toiletruimte zijn standaard aanwezig:

- Een witte fontein met koudwaterkraan.
- 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 verhoogd 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 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 bedrading aansluiten in de meterkast.
- In de slaapkamer(s) vindt u een loze leiding voor CAI/telefoon/data.
- In de inpandige berging/technische ruimte 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.
- In uw berging op de begane grond bevinden zich een dubbele wandcontactdoos en verlichting

(aangesloten op uw eigen elektriciteitsmeter in de meterkast, maar kunnen zich ook installatieonderdelen bevinden ten behoeve van het totale gebouw.

- Er is geen gasaansluiting aanwezig in de appartementen.

## 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](mailto: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](http://www.quawonen.com)