

# Technische omschrijving project "Centrum-Zuid" gebouw Bleuland, 54 appartementen te Krimpen aan den IJssel

---

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 Krimpen aan den IJssel.

## 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 hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof buis. Ze lopen langs de buitengevels en in het gebouw. De balkons zijn ook aangesloten op deze hemelwater- afvoeren.

## Bestratingen

De bestrating van de loggia van de appartementen op de begane grond wordt uitgevoerd in betontegels 50x50 cm. De bestrating t.p.v. de hoofdentree, 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 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 vloeren van de loggia's en het dakterras 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 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 isolatielaag dient wel de warmte en koude goed door te laten. De maximale RC-waarde van het vloerpakket is 0,1 m<sup>2</sup> K/W, dan kan de vloerverwarming optimaal verwarmen. (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 (zonder vloerafwerking). Wanneer u de binnendeuren laat inkorten, kunt u bij verhuizen wellicht voor de kosten van nieuwe deuren komen te staan.

## Bouwmuren / binnenwanden

Bijna alle wanden tussen de appartementen en de overige constructieve wanden zijn uitgevoerd in beton. Enkele wanden tussen de appartementen, die niet constructief zijn, worden uitgevoerd in een dubbelwandige Metalstud gipswand met isolatie. De wanden tussen appartement en binnen gangen worden ook uitgevoerd in een dubbelwandige Metalstud gipswand met isolatie. In de appartementen zijn de wanden van lichtgewicht materiaal (gipsblokken/gasbeton).

## Gevels

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

- Binnenblad. | Gasbeton/beton.
- Isolatie.
- Een geventileerde spouw.
- Een buitenblad van gevelsteen.
- 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 kunststof.  
De detaillering en fabricage volgens de kwaliteitseisen van de fabrikant. 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, het bellentableau met spreek- en beeldinstallatie opgenomen.
- De toegangen naar bergingsgangen en scootmobiel ruimte zijn van hardhouten kozijnen met houten plaatdeuren.
- Alle ramen in het appartement worden uitgevoerd als draai- kiepramen.
- De raamkozijnen lopen door tot vlak boven de vloer.
- De balkondeuren worden naar binnen draaiend.
- De glasbewassing kan door de huurder zelf van binnenuit gedaan worden.

## Hang- en sluitwerk

- De entreedeur van de appartementen worden uitgevoerd met

een driepuntssluiting met cilinderslot en een vrijloop deurdranger.

- 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.

## Binnenkozijnen en deuren

- De binnenkozijnen van de woningentree, in de algemene gangen en de bergingen zijn van hout, de deuren worden uitgevoerd in stompe, dichte houten plaatdeuren 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.

## Trappen en hekken

De trappen in het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton. Langs de trappen zijn stalen leuning aangebracht. Deze zijn in kleur en gemoffeld.

De balustrades langs de loggia's zijn uitgevoerd als een glashekwerk waarbij de hoogte kan variëren aan de hand van de hoeveelheid geluid die op de gevels komt. Op de woningplattegronden is de hoogte van de balustrade aangegeven.

## Ventilatie

In de appartementen wordt gebruik gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW genoemd). De ventilatieunit is aangebracht in de technische ruimte. De WTW installatie wordt bediend met een 3-standenschakelaar in de keuken.

In de keuken bestaat de mogelijkheid een recirculatie afzuigkap te gebruiken, deze mag absoluut **niet** aangesloten worden op de aanwezige ventielen van de WTW-installatie. Het hoofdtrappenhuis, entree, gangen en de bergingen op de begane grond worden geventileerd met mechanische toevoer en mechanische afvoer.

## Verwarming, koeling en warmwater

Het verwarmingssysteem incl. koeling en warmwater voorziening wordt geleverd vanuit een centraal en collectieve WKO-installatie (Warmte Koude Opslag). Deze centrale installatie, die het gehele plan "Centrum-Zuid" gaat voorzien, is geplaatst op de begane grond van het gebouw. De volledige installatie – tot aan de afleverset – in de technische ruimte wordt geleverd en geplaatst door Eneco. Als huurder sluit je een contract met Eneco voor levering van warmte, koude en warmwater. Via de afleverset wordt het gebruik van warmte en warmwater gemeten en gebruikt voor de afrekening.

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 slechts enkele graden kan worden terug gekoeld (topkoeling) 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.

Het warmwater wordt direct aangeleverd via de afleverset in de technische ruimte en vandaar naar de tappunten geleid.

## Elektrische installatie

- De elektrische installatie is uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De meterkasten van de appartementen zijn uitgevoerd met een 3x25A 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 van algemene ruimten branden continu. De buitenverlichting m.u.v. de balkonverlichting, is aangesloten op een schemerschakelaar.

- 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 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 vaste telefoonnet (glasvezel) en CAI op het plaatselijk systeem. De aansluitingen bevinden zich in de meterkast op de gang. Vanuit deze meterkast is een loze leiding aangebracht naar de technische ruimte in uw woning. Een eventuele wifi router kan dus in de technische ruimte worden opgehangen in de woning.

## PV-panelen

Op het dak van het complex kunnen eventueel nog PV-panelen worden aangebracht.

## Lifteninstallatie

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

## 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.
- Bitumineuze dakbedekking met grind en looppaden van betontegels.
- Vanuit de centrale gang is het dak van de vierde verdieping bereikbaar middels een dakluik.

Ter plaatse van de daken op de terugliggende bouwlaag van de 4<sup>e</sup> verdieping worden de stukjes dak naast de loggia's extra voorzien van mossedum.

## Wandafwerking

- In de douche (h=210 cm) / toilet (h=120cm)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 voor-bewerken 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 trappenhuizen worden afgewerkt met glasvlies bekleding en gesausd in een kleur.
- Wand, van zowel kalkzandsteen, beton als plaatmateriaal, in bergingen en bergingsgangen op de begane grond zijn onafgewerkt.

## Plafondafwerking

- De plafonds in de woningen, behoudens de meterkast zijn voorzien van wit spuitwerk.
- Onderzijde prefab balkons 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 de benodigde ronde akoestische panelen.

## 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 binnengangen op de verdiepingen worden afgewerkt met een pvc vloerafwerking
- Achter de hoofdentree deur komt een 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 kunststof buitenkozijnen is HR++ glas geplaatst. Let op! Op ongeveer 50 dagen per jaar kan het glas aan de buitenzijde (tijdelijk) beslaan door condens, waardoor het zicht beperkt wordt.
- Bovenlichten boven binnendeuren enkel glas, behoudens het bovenlicht bij de technische ruimte, dit is een dicht paneel.
- 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, zoals een elektrische voeding. 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 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 douchekop.
- 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 met een doucheput met een RVS rooster.

## 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 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 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 een huurcontract aangaat, kan volgens het keukenbeleid van QuaWonen zonder meerkosten keuzes maken wat betreft kleur, 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 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/data.
- 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 de wasmachine en droger. Voor de wasmachine is een wandcontactdoos gereserveerd op een aparte groep en voor de droger een loze leiding.
- In uw berging op de begane grond, kunnen zich installatie onderdelen bevinden t.b.v. 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 voordoen wanneer we bijvoorbeeld de constructie moeten aanpassen of de overheid en/of nutsbedrijven aanvullende eisen stellen.

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld hebt gekregen van de nieuwbouwappartementen van het gebouw Schweitzer in het project "Centrum-Zuid".

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 telefonisch te bereiken en op vrijdag van 8.30 uur tot 12:30 uur.

De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 12.30 uur. Vanaf 13:00 uur is ons kantoor alleen op afspraak te bezoeken.

QuaWonen  
2024



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