



BNR 3 en BNR 4

PANORAMAVILLA (West)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN AFWERKSTAAT

Locatie: Veerhaven Kruiningen
Datum: 09-12-2025

Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving voor de nieuwbouw van de Panoramavilla's aan de Veerhaven in Kruiningen. Tevens zijn in dit document de vloer- wand en plafond afwerkingen per ruimte omschreven.

Afbouwgarantie

De woningen die wij realiseren worden gebouwd met een afbouw garantie van Bouwgarant. Dit geeft u als koper bepaalde zekerheden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de volgende zaken:

- Er wordt gebruik gemaakt van modelovereenkomsten tussen koper en bouwer, welke zijn opgesteld door Bouwgarant;
- De uitgangspunten voor de bouw van de woningen worden juridisch en technisch beoordeeld door Bouwgarant;
- Tijdens de bouw wordt regelmatig gecontroleerd door Bouwgarant;
- U krijgt een garantie tot afbouw van de woning in geval van faillissement.

Regelamenten, regelingen en standaardvoorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant prevaleren boven datgene wat geschreven is in deze technische omschrijving.

Bovendien worden de garantieperiodes per onderdeel door Bouwgarant voorgeschreven. Deze garantieregeling wordt u door Bouwgarant toegestuurd met het garantiecertificaat.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden die uitgevoerd worden door derden die door de koper zijn ingeschakeld dienen na de oplevering te worden uitgevoerd.

Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa" maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Peil

Als peil ($P = 0$) wordt aangegeven de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de begane grond, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten. Deze peilhoogte wordt in overleg met de gemeentelijke diensten en de projectontwikkelaar definitief vastgesteld.

Er is rekening gehouden met een vloerafwerking van ca. 20mm op de cementdekvloer van de woning, waarna nog 20mm overblijft conform bouwbesluit.

Grondwerk en bestrating

Voor de aanleg van de fundering, riolering en nutsleidingen worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop worden de ontgravingen aangevuld met de uitkomende grond.

De bestrating wordt uitgevoerd in longstone bestrating, daar waar de bestrating aansluit op de gevel van de woning wordt grind aangebracht om opspattend vuil tegen gevelstucwerk in de gebruiksfase te voorkomen. Ter plaatse van de toegang tot het terras wordt een stalen poort aangebracht.

Nutsaansluitingen

Uw woning wordt voorzien van de Nutsaansluitingen water, elektra, cai en glasvezel. De aansluitingen worden door Nuts ingevoerd tot in de meterkast en voorzien van meters. De huisinstallatie wordt aangesloten op de betreffende meters. Deze woningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd.

Buitenriolering

De huisaansluiting voor het zgn vuil- en schoonwater wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de Gemeente.

Funderingen

De woningen worden gefundeerd op palen. Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt een funderingsconstructie van prefabbeton aangebracht voorzien van de benodigde wapening.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een prefab betonvloer. De Rc waarde van de vloer is 3,7m²K/W. Dit is afgestemd op de BENG berekening.

De vloer ter plaatse van het terras wordt uitgevoerd in beton, op afschot afgewerkt, richting de regenwaterafvoer.

Dragende binnenmuren

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Dikte en kwaliteit worden afgestemd op de berekeningen van de hoofdconstructeur. Boven de kozijnen in de dragende wanden worden gewapende prefab betonlateien toegepast, afgestemd op de gegevens van de hoofdconstructeur.

Scheidingswanden

De niet dragende wanden worden uitgevoerd als lichte scheidingwanden in een dikte van 100mm.

Dakvloer

De dakvloer wordt uitgevoerd in een voorgespannen kanaalplaatvloer. De dikte van de vloer wordt afgestemd op de berekeningen van de hoofdconstructeur.

Gevels

Gevels stucwerk

De gevels worden deels voorzien van gevelstucwerk. Als basis wordt een isolatielaag aangebracht op de dragende kalkzandsteen wanden. De isolatielaag heeft een Rc waarde van 5,4m²K/W en wordt afgewerkt met stucwerk. Het stucwerk wordt voorzien van een systeemgebonden verflaag.

Gevels steenstrips

De gevels worden deels voorzien van GeoStylistix strips, Shaded Charcoal 295x40, stootvoegloos verlijmd

Gevels felsbeplating

Een deel van de gevels wordt voorzien van een aluminium felsbeplating. Dit wordt gemonteerd op een geïsoleerd houten frame.

Tuinmuren

De tuinmuren worden opgemetseld en vervolgens gestucadoord en afgewerkt als de gevels met het gevelstucstelsel.

Ruwbouw-timmerwerk

De luifel boven het terras wordt voorzien van houten balklaag en cementgebonden beplating aan de onderzijde.

Daar waar het talud van het dijklichaam lager ligt dan de onderzijde van de beganegrondvloer wordt de ruimte afgetimmerd ter plaatse van de fundatie met een dichte cementgebonden plaat. De ruimte onder de vloer is toegankelijk gemaakt voor periodiek onderhoud van het buitendeel van de warmtepomp.

De dakopstanden vanaf de kanaalplaatdakvloer worden uitgevoerd in houtskeletbouw.

Staalconstructie

De hoofddraagconstructie bestaat grotendeels uit kalkzandsteen, zoals eerder omschreven. Daar waar geen kalkzandsteen zit wordt de constructie opgebouwd uit staal. De uitvoering wordt afgestemd op de constructiegegevens van de hoofdconstructeur.

Tevens wordt er staal toegepast als draagconstructie voor de luifel boven het terras.

De staalconstructie komt niet in het zicht, daar waar de staalconstructie met de buitenlucht in aanraking kan komen wordt dit thermisch verzinkt.

Dakbedekkingen

De dakvloer wordt voorzien van afschotisolatie. De gemiddelde Rc waarde van de isolatie is 7,0m²K/W. De dakbedekking wordt uitgevoerd in EPDM. De dakbedekking wordt voorzien van ballast middels grind en op de hoeken tegels in verband met het windgebied.

Kozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium, voorzien van standaard HR++ glas.

De garagedeur wordt uitgevoerd in een elektrisch bedienbare overheaddeur.

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in hout, met stompe deuren en aluminium rozet beslag.

De binnendeur tussen de berging en de keuken wordt voorzien van glasvlakken.

De bovendorpel van de binnenkozijnen sluit aan op het plafond. De deuren worden in de voorlaks geleverd en gemonteerd en in het werk afgelakt.

Het kozijn tussen de hal en de woonkamer wordt uitgevoerd als 'steellook' kozijn met een enkele deur.

Balustrades

De balustrades ter plaatse van het terras wordt uitgevoerd in glas, voorzien van een handrail.

Hang- en sluitwerk

Al het benodigde hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden aangebracht volgens geldende normen met SKG**-certificatie. De 2 toegangdeuren en de poort naar het terras worden voorzien van een cilinderslot met gelijksluitende cilinders.

De buitenkozijnen ter plaatse van alle beweegbare ramen en deuren van de woningen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen. De deurkrukken, vrij- en bezetsloten, schilden enz. van de buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium.

Regenwaterafvoeren

De zinken regenwaterafvoeren worden daar waar deze in het zicht komen vierkant uitgevoerd.

Tegelwerk

In de badkamers en toiletten wordt vloer- en wandtegelwerk aangebracht. Type en invulling in samenspraak vast te stellen. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van afgeronde kunststof strips. Kitwerk voor het afkitten van tegelwerk en sanitair wordt afgestemd op de kleur van het sanitair en tegelwerk.

Dekvloeren

De gehele woning wordt voorzien van een cementdekvloer van ca. 80mm. Hierin worden alle in de vloer voorkomende leidingen verwerkt.

Vloer- wand- plafondafwerking

In de afwerkstaat, achterin dit document vindt u de afwerkingen per ruimte weergegeven.

Binnentimmerwerk en binneninrichting

De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten, waar nodig, worden geleverd en aangebracht.

In de gehele woning wordt een verlaagd vlak gipsplafond aangebracht, waarboven alle installaties weggewerkt kunnen worden.

Er wordt een meterkast aangebracht op de positie volgens de verkooptekeningen.

In de meterkast wordt een houten meterbord aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven.

Alle gevel- en binnenkozijnen worden in de woning afgetimmerd.

Er worden geen vloer- en plafondplinten aangebracht.

Keuken

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De aansluitingen voor de keuken worden standaard aangebracht op de posities volgens nader vast te stellen nultekening.

Schilderwerk

Alle aftimmeringen worden in het werk afgelakt, evenals de houten binnendeuren en houten binnenkozijnen. Daar waar voor installaties betimmering zijn aangebracht wordt deze in het werk afgelakt.

De plafonds worden gesausd, RAL 9010.

De in het zicht blijvende waterleidingen en gasleidingen in de meterkast en bergingsruimte worden niet nader afgewerkt.

Binnenriolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met aansluitpunten volgens tekening. Tevens worden invoerbochten aangebracht naar de meterkast volgens voorschriften van de Nutsbedrijven.

Waterinstallatie

Vanaf de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar de aansluitingen, zoals op tekening staan voor sanitair, keuken, wasmachine en warmtepomp.

Vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar de aansluitingen, zoals op tekening staan voor sanitair en keuken.

Er wordt geen waterontharder in basis aangebracht.

Sanitair

Uw woning wordt voorzien van sanitair op de plaatsen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Type en invulling in samenspraak vast te stellen.

Gasinstallatie

Uw woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een warmtepomp. De warmtepomp heeft de mogelijkheid tot verwarmen, maar heeft ook de mogelijkheid om een aantal graden te koelen (topkoeling).

De gehele beganegrond wordt voorzien van vloerverwarming. E.e.a. afgestemd op de door de installateur te maken transmissieberekening.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat, geplaatst op circa 1500 mm boven de vloer in alle verblijfsruimtes.

Door de aanwezigheid van kunststof aan- en afvoerslangen in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren.

Mechanische ventilatie

De woningen worden geventileerd door een ventilatiesysteem. Er komen geen ventilatieroosters in de gevel in verband met het windgebied. De ventilatie wordt uitgevoerd in een wtw systeem, waarbij koude toevoer lucht wordt voorverwarmd door de warme lucht afvoer. De afvoerpunten zitten in de badkamer, toilet, berging en keuken. De toevoerpunten worden afgestemd op het advies van de installateur in verband met de ventilatieberekening.

Elektrische installatie

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het stroom leverende bedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd.

De aansluitpunten van electra worden uitgevoerd volgens de verkooptekeningen.

Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan.

De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer geheel afgemonteerd.

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de muren en in de plafonds. In de berging, meterkast, op de houten dakconstructie en t.p.v. installatieopstelling worden de leidingen op de muur gemonteerd. In het zicht komende leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, type inbouw; in de meterkast, type opbouw.

De daarvoor in aanmerking komende groepen worden beveiligd door middel van een aardlekschakelaar.

Ter plaatse van de voordeur zal een deurbelinstallatie worden aangebracht en een lichtpunt.

Er worden 20 stuks zonnepanelen aangebracht en aangesloten op het platte dak van de woning.

In de woonkamer/keuken en de luifel worden niet kantelbare inbouwspots aangebracht op posities van de verkooptekeningen.

Verder worden geen armaturen geleverd of gemonteerd.

Brandpreventie

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen het plafond.

Schoonmaken en oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering nat gereinigd.

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld met behulp van de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, en Nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met de koper zal geven.

Eventuele getekende inrichtingselementen, die niet met name in deze omschrijving zijn genoemd, behoren niet tot de leveringen.

Bij tegenstrijdigheden tussen de “artist impression” en de inhoud van de technische omschrijving en/of tekeningen prevaleert de technische omschrijving.

BIJLAGE: OVERZICHT AFWERKINGEN:

0.01 Hal:

Vloer: Cementdekvloer, zonder vloerplint
Wanden: Behangklaar afgewerkt
Plafond: Sausklaar, gesausd

0.02 Meterkast:

Vloer: Geen afwerking
Wanden: Wanden worden voorzien van houten plaat, niet verder afgewerkt
Plafond: Geen afwerking

0.03 Toilet:

Vloer: Vloertegels, beëindigd tpv deurkozijn met kunststeen dorpel
Wanden: Wandtegels, tot plafond
Plafond: Sausklaar, gesausd

0.04 Woonkamer/keuken:

Vloer: Dekvloer, zonder vloerplint
Wanden: Behangklaar
Plafond: Sausklaar, gesausd

0.05 Slaapkamer 1:

Vloer: Dekvloer, zonder vloerplint
Wanden: Behangklaar
Plafond: Sausklaar, gesausd

0.06 Badkamer:

Vloer: Vloertegels, beëindigd tpv deurkozijn met kunststeen dorpel
Wanden: Wandtegels, tot plafond
Plafond: Sausklaar, gesausd

0.07 Slaapkamer 2:

Vloer: Dekvloer, zonder vloerplint
Wanden: Behangklaar
Plafond: Sausklaar, gesausd

0.08 Berging:

Vloer: Dekvloer, zonder vloerplint
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, v naden in het zicht (deels verlaagd plafond ivm installaties)

0.09 Techniek:

Vloer: Dekvloer, zonder vloerplint
Wanden: Geen afwerking
Plafond: Geen afwerking

0.10 Veranda:

Vloer: Beton op afschot
Plafond: Luifel onderhoudsarme plaat

Opmerkingen:

Behangklaar:

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.