Nieuwbouw 15 huurappartementen

Hoofdstraat 231 te Bovenkarspel

VASTGOEDONTWIKKELING
KUIN bv
BOVENKARSPEL 0228-511313

AANNEMINGSBEDRIJF
KUIN bv
BOVENKARSPEL 0228-511313

De Wolff & PARTNERS
Bureau voor Interieur Architectuur en Ruimtelijke Vormgeving BV
www.dewolffenpartners.nl

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie

WONINGBORG BV

Voorblad Kuin Hoofdstraat Appartementen2.indd 1 3/7/2012 4:22:46 PM

Inhoudsopgave

Participanten	2
Renvooien	3
Bouwlocatie	4
Planoverzicht	5
Plattegrond overzichten	6
Plattegronden	9
Gevelaanzichten	20
Doorsneden	24
Technische omschrijving	26



Participanten

Projectontwikkeling:

VASTGOEDONTWIKKELING
KUIN bv
De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel
T (0228) 51 13 13
F (0228) 51 43 84
E info@kuinbv.nl
I www.kuinbv.nl

Aannemer:

AANNEMINGSBEDRIJF
KUIN bv
De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel
T (0228) 51 13 13
F (0228) 51 43 84
E info@kuinbv.nl
I www.kuinbv.nl

Ontwerp:

De Wolff
& PARTNERS
Bureau voor Interieur Architectuur
en Ruimtelijke Vormgeving BV
www.dewolffenpartners.nl

Zesstedenweg 205A, 1613 JD Grootebroek
E info@dewolffenpartners.nl
T (0228) 56 50 90
F (0228) 56 50 99

Renvooi en kleurenschema

Renvooi

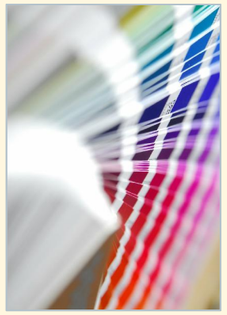
⊠	plafondlichtaansluitpunt
	enkele schakelaar
m.v.	schakelaar mechanische ventilatie
	dubbele schakelaar
	wissel schakelaar
	enkele wandcontactdoos geaard
	dubbele wandcontactdoos geaard
TEL	bedrade aansluiting telefoon
CAI	bedrade aansluiting centrale antenne inrichting
TEL	onbedrade aansluiting telefoon
CAI	onbedrade aansluiting centrale antenne inrichting
kt	onbedrade aansluiting kooktoestel
b	onbedrade aansluiting boiler
g	aansluiting gas
th.	thermostaat
	wandlichtaansluitpunt
r.m.	rookmelder
k.k.	opstelplaats voor koelkast
w.a.	opstelplaats voor wasautomaat
w.d.r.	opstelplaats voor wasdroger
cv	centrale verwarmingsketel met warm tapwater voorziening
	radiator
	beldrukker
	bel
	schoonmetselwerk
	kalkzandsteen vuilwerk, dikte 100mm
	gibo GNL (standaard blok, naturel wit), dikte 70 mm
	gibo GZL (zwaar blok, licht rood), dikte 70 mm
	houtskeletbouw, dikte 125/140mm

Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels bovenbouw	Hardgrauw	Roodbruin
Gevels onderbouw	Hardgrauw	Zwartbruin
Gevels bovenbouw variatie	Hardgrauw	Licht roodbruin
Speklagen en accenten	Hardgrauw	Zwart
Dak	Betonpan glazuron	Zwart
Kozijnen appartementen	Hardhout	Gebroken wit
Kozijnen bedrijfsruimte	Hardhout	Antraciet
Draaiende delen	Hardhout	Gebroken wit
Boeidelen/gevelkaders	Multiplex exterieur	Gebroken wit
Goten	Multiplex exterieur	Gebroken wit



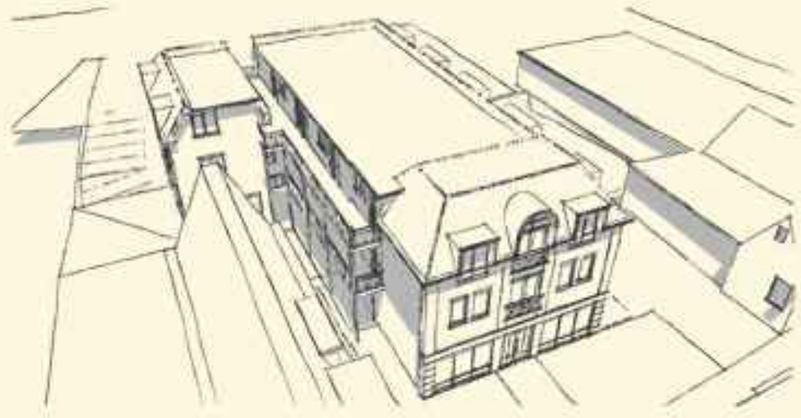




* aan de getoonde afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.




Bouwlocatie



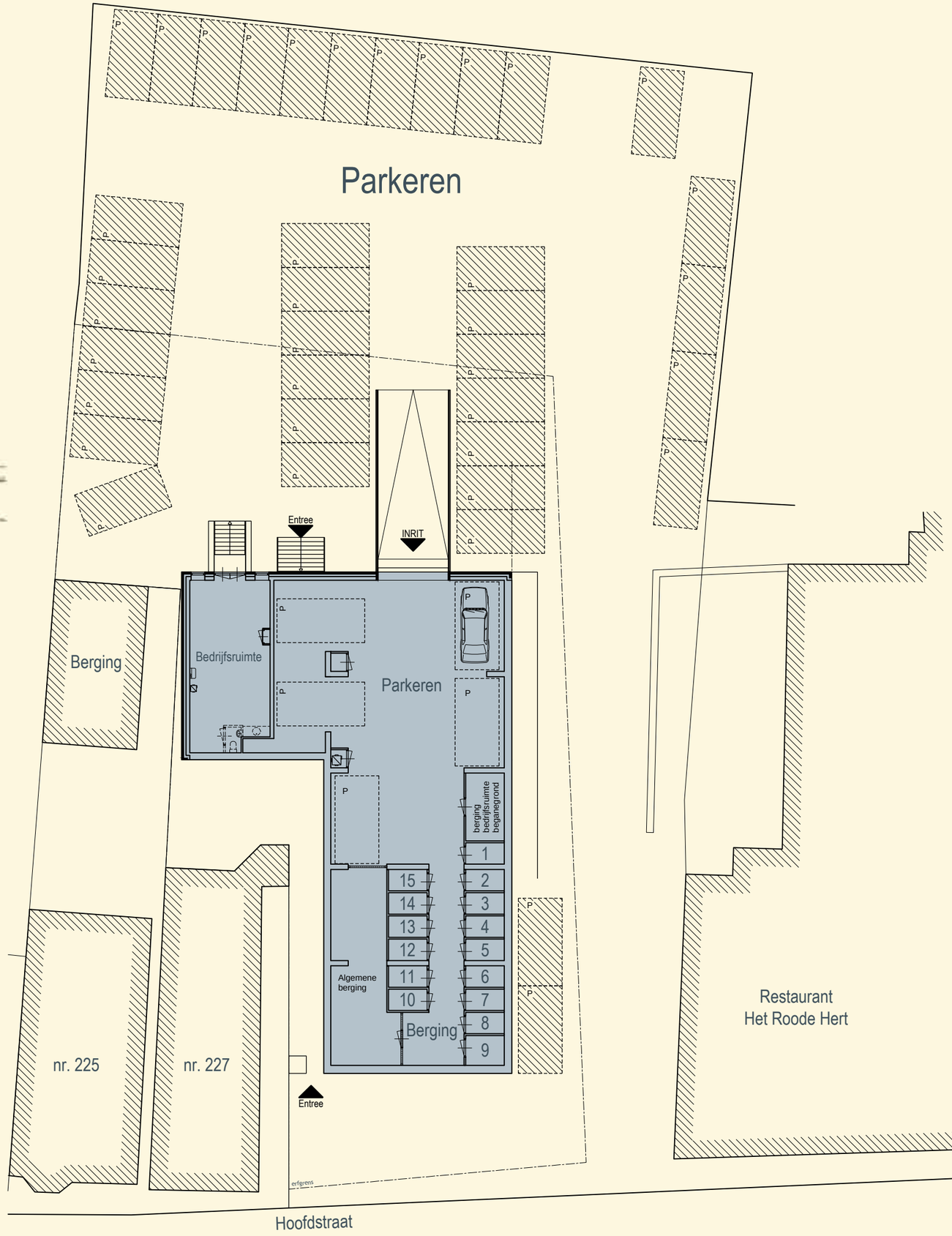


Bouwlocatie
15 appartementen
Hoofdstraat 231 te Bovenkarspel
Gemeente Stede Broec

Op deze tekening is de principe indeling van het openbaar terrein aangegeven. Bij de definitieve uitwerking is aanpassing op ondergeschikte punten mogelijk. De definitieve maatvoering van de perceelsgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.

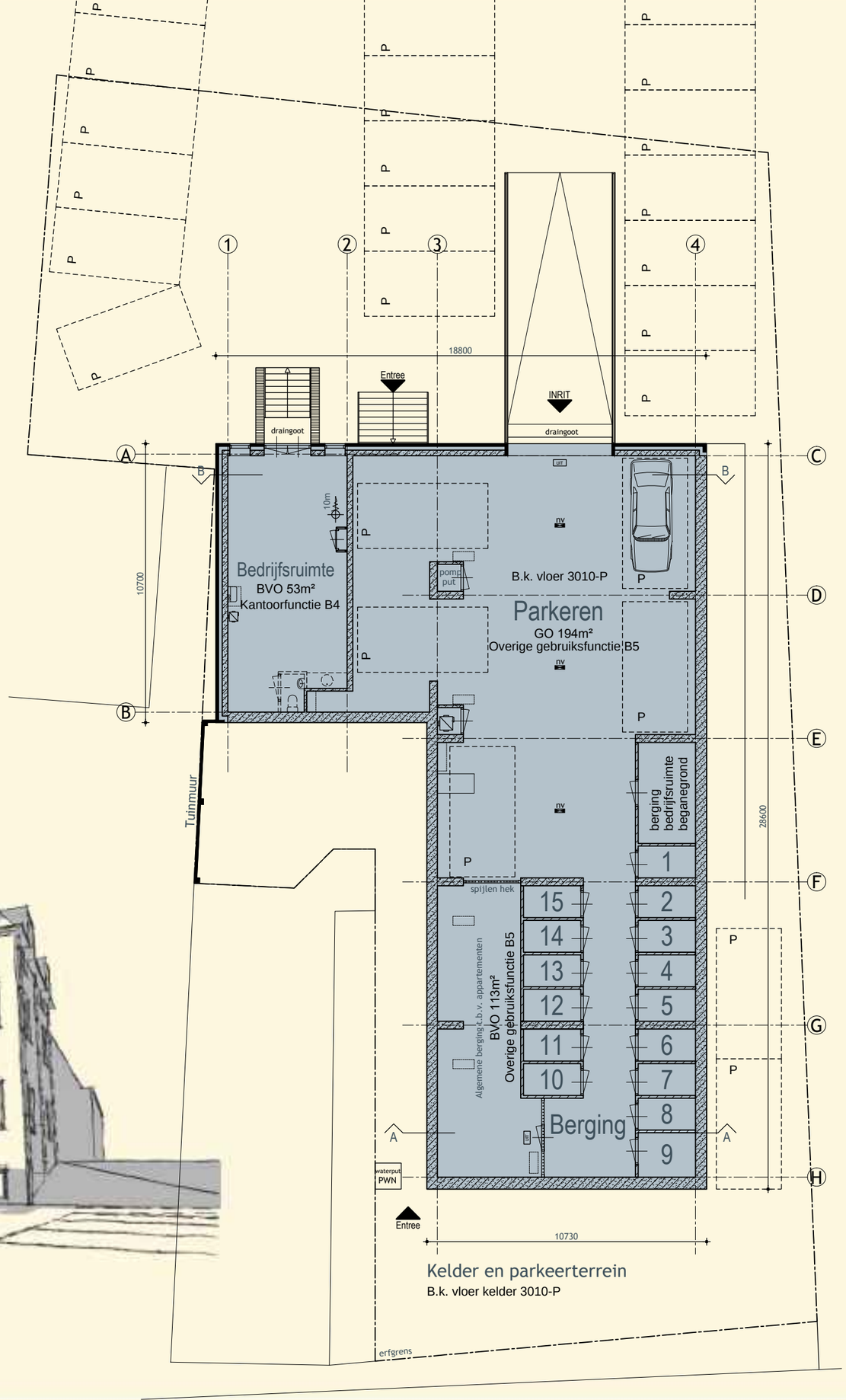
Planoverzicht





Parkeerkelder



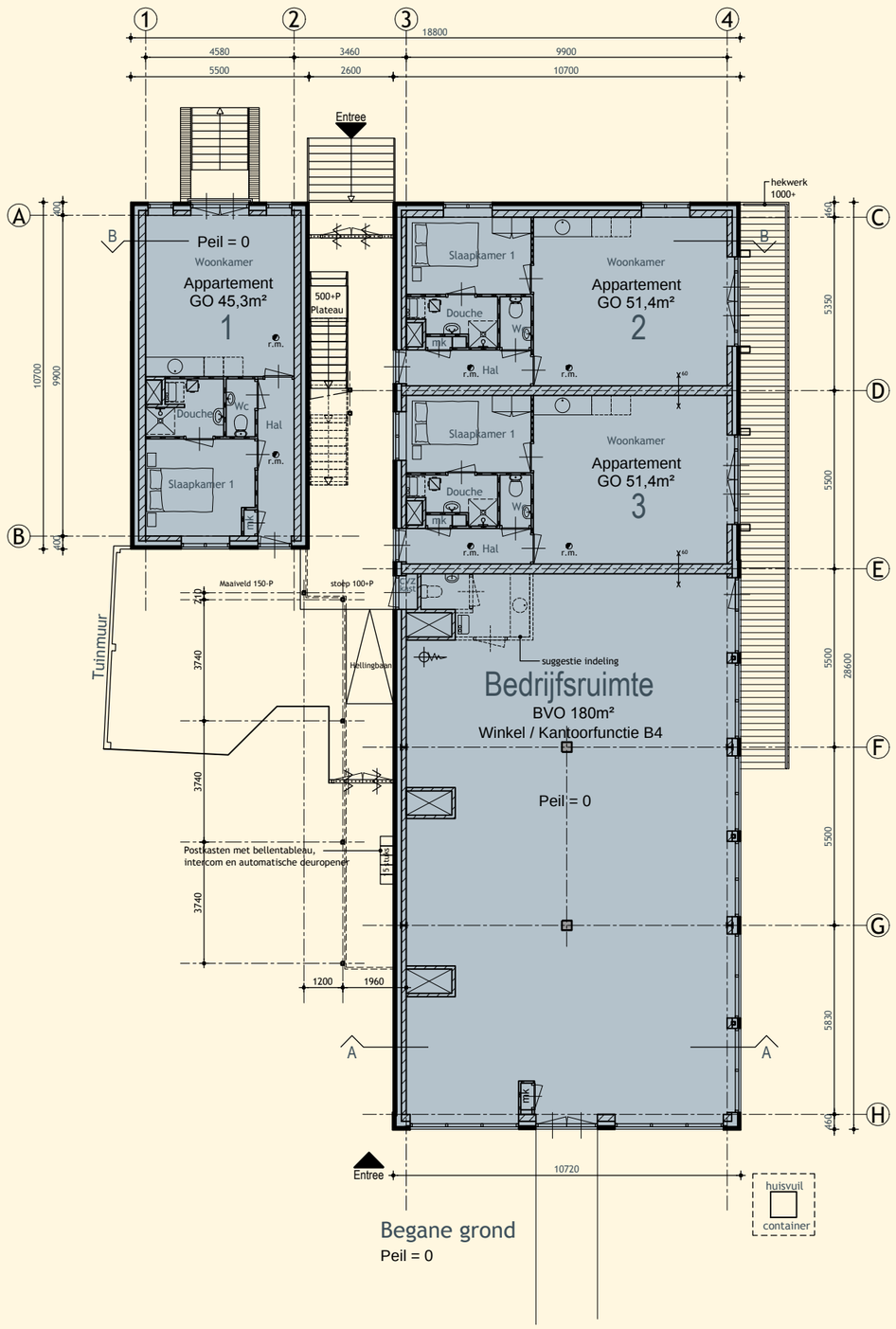


Kelder en parkeerterrein

B.k. vloer kelder 3010-P

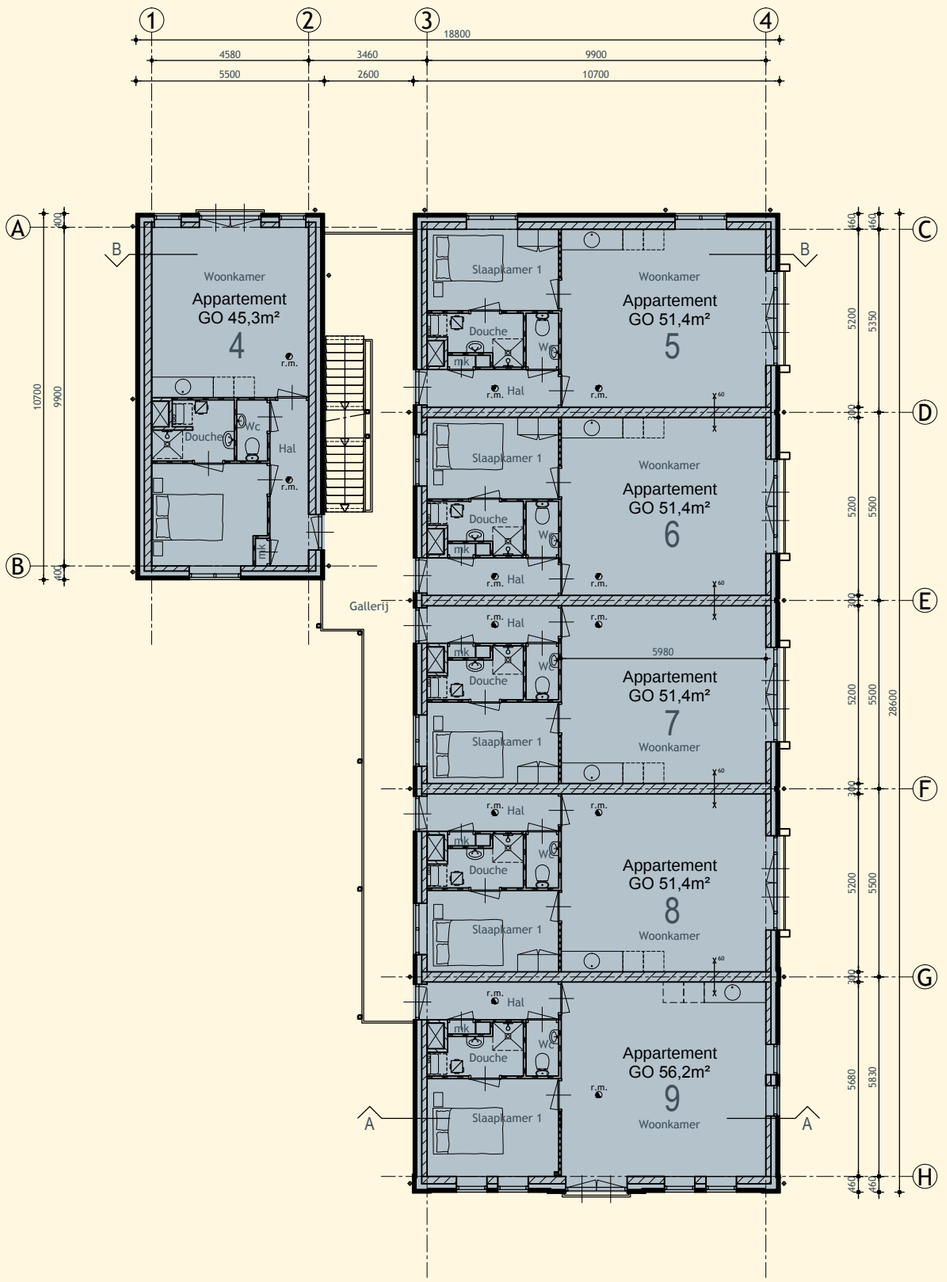


Beganegrond en 1ste verdieping



Begane grond

Peil = 0

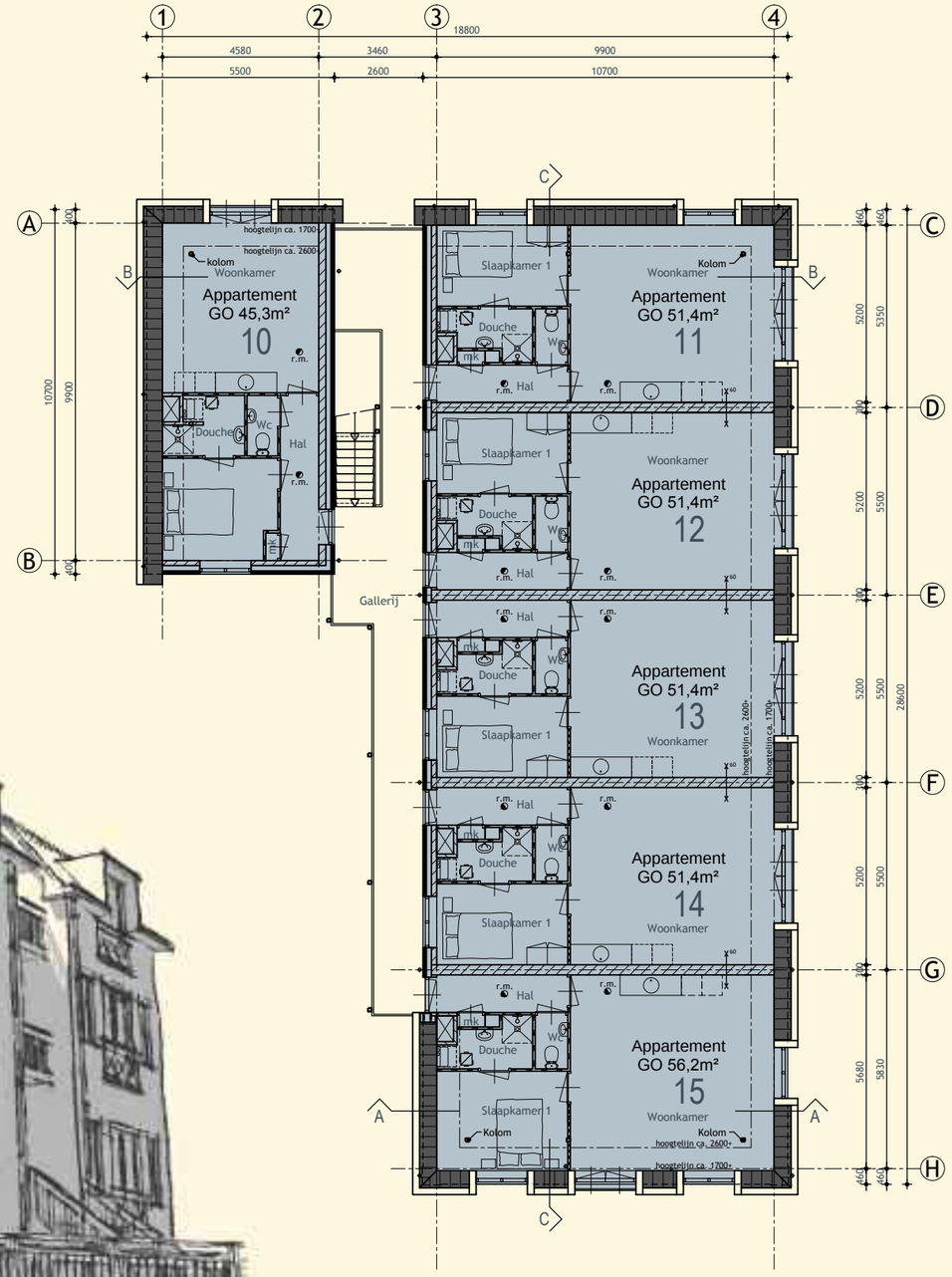


1ste Verdieping

B.k. vloer 3450+P

2de verdieping

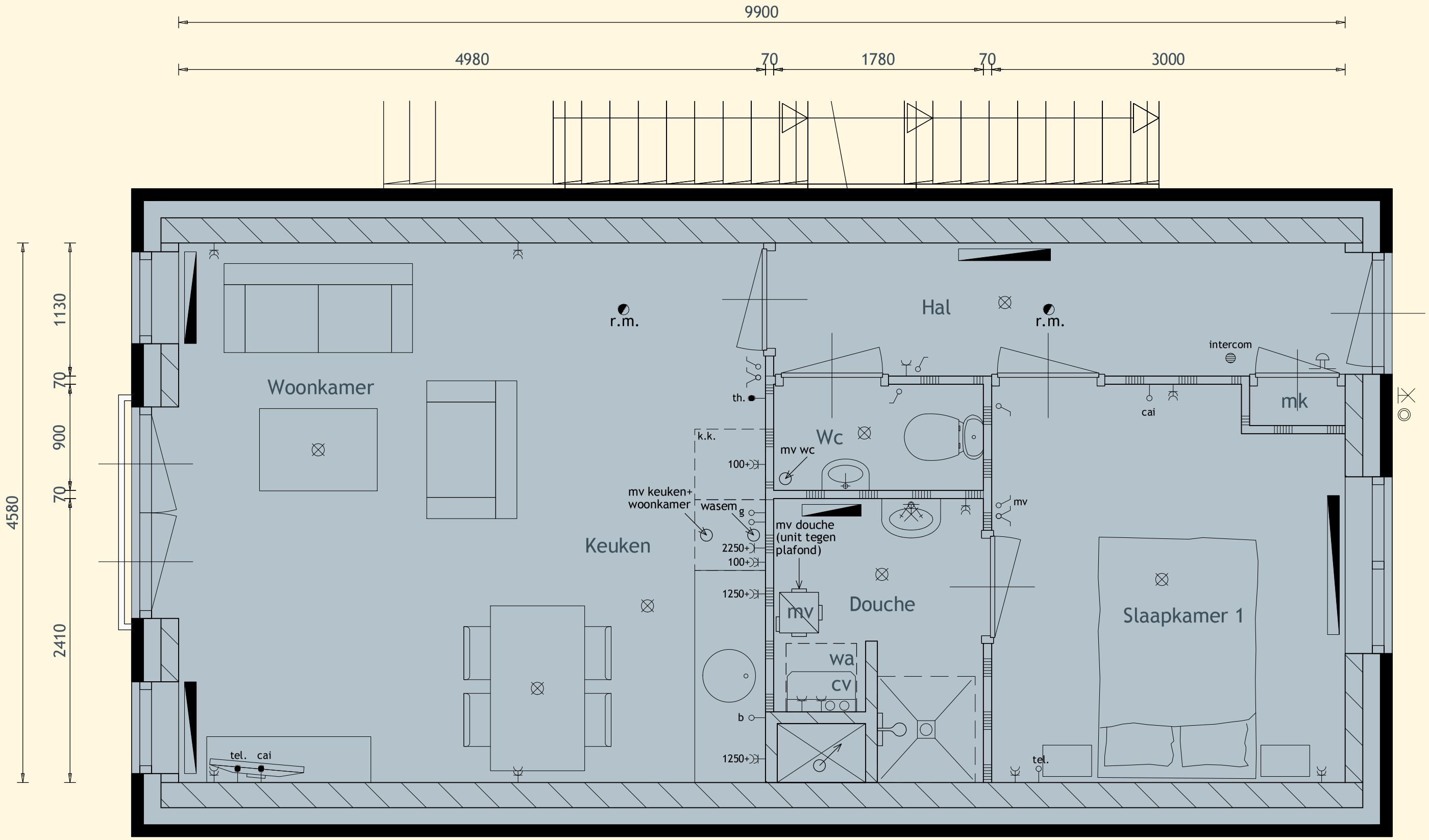




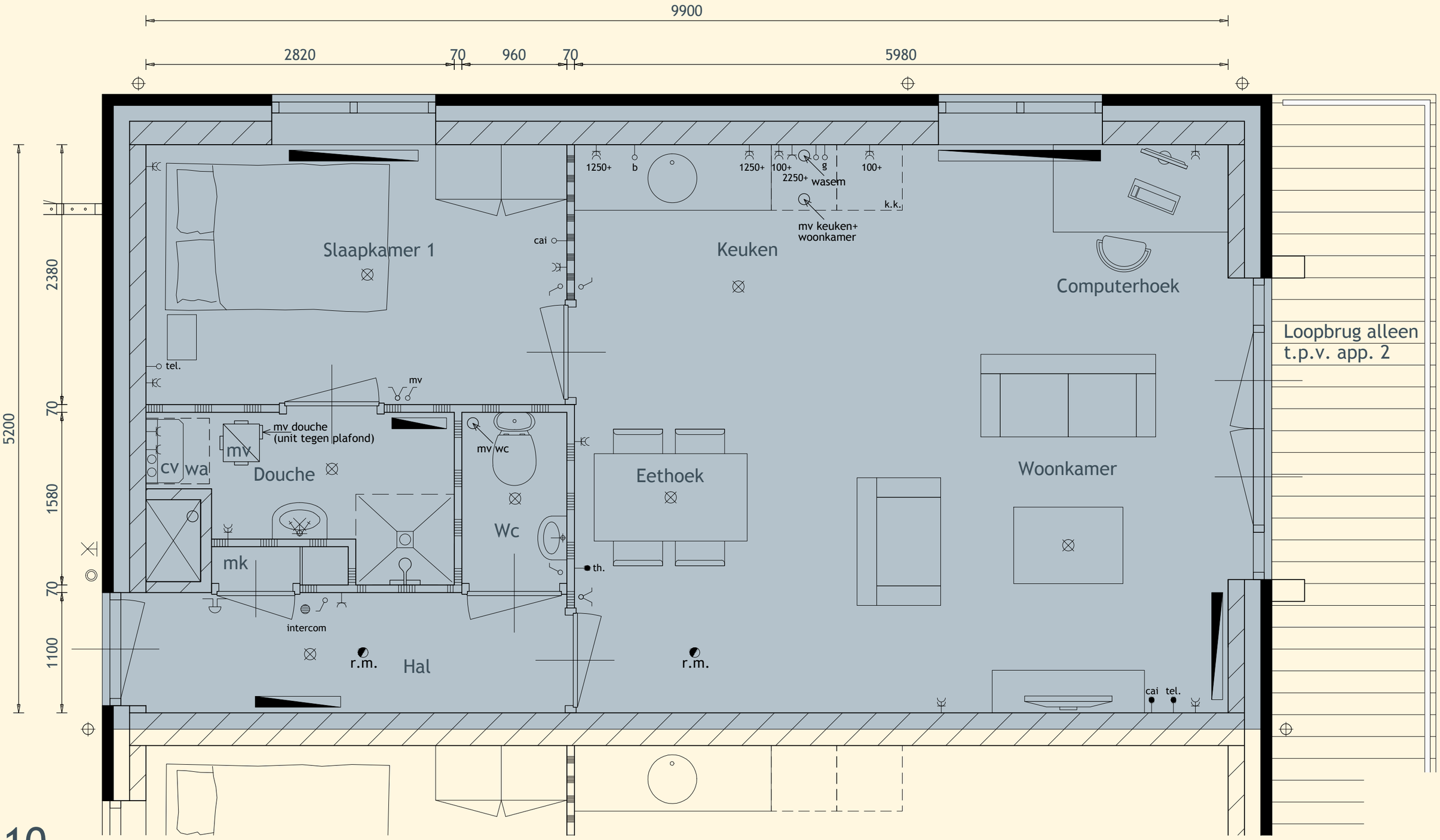
2de Verdieping

B.k. vloer 6400+P

Appartement 1

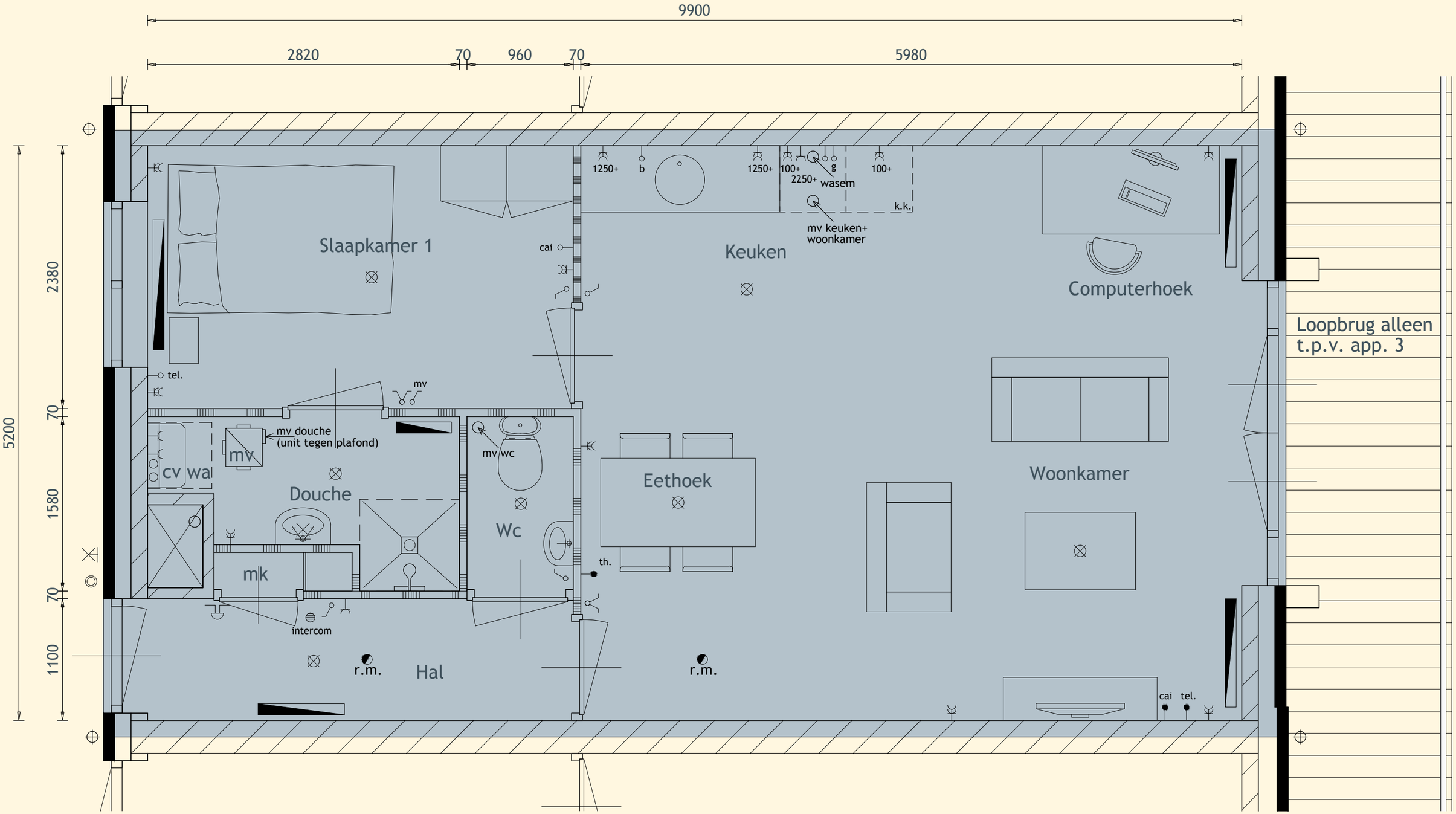


Appartement 2 en 5

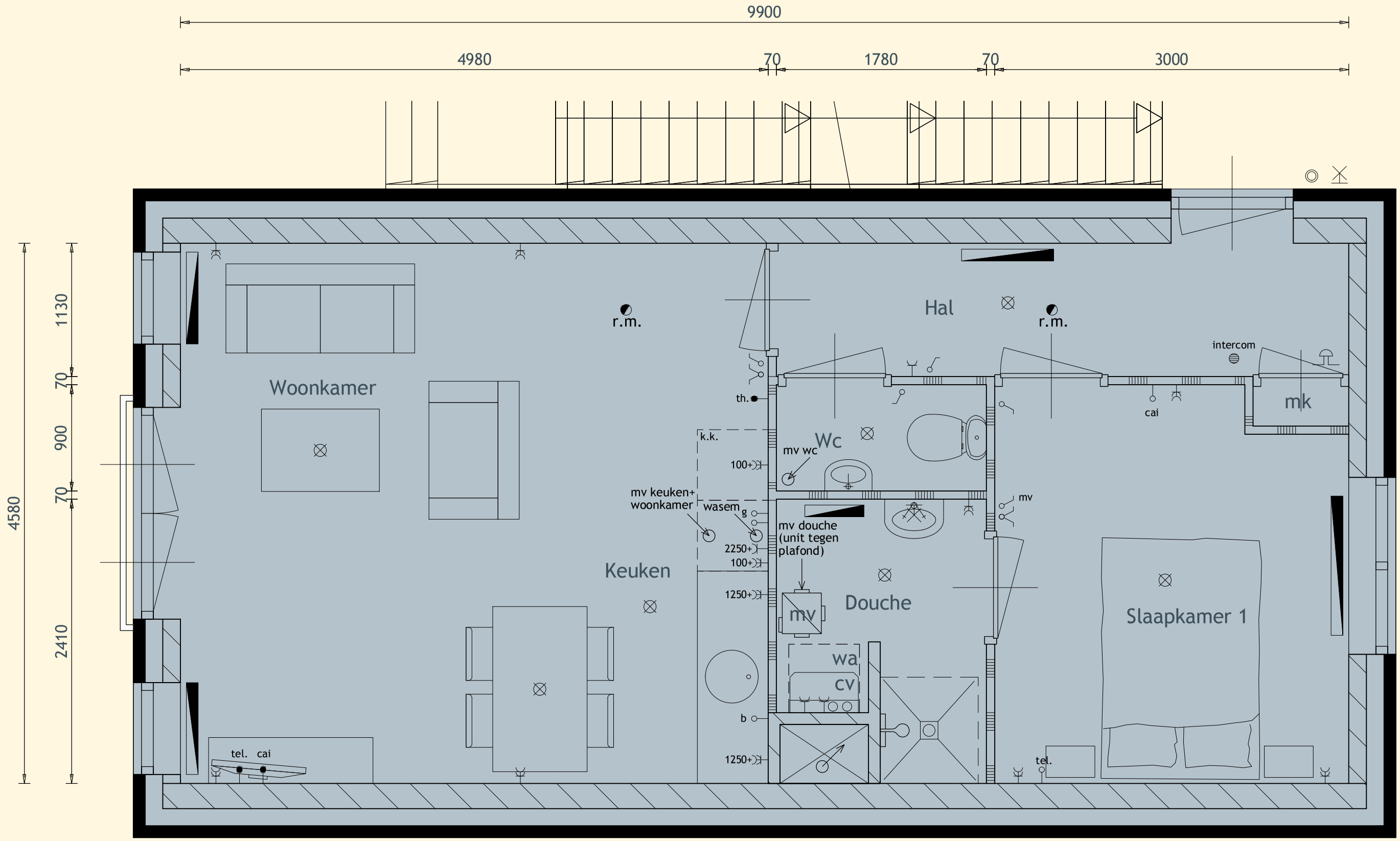




Appartement 3 en 6

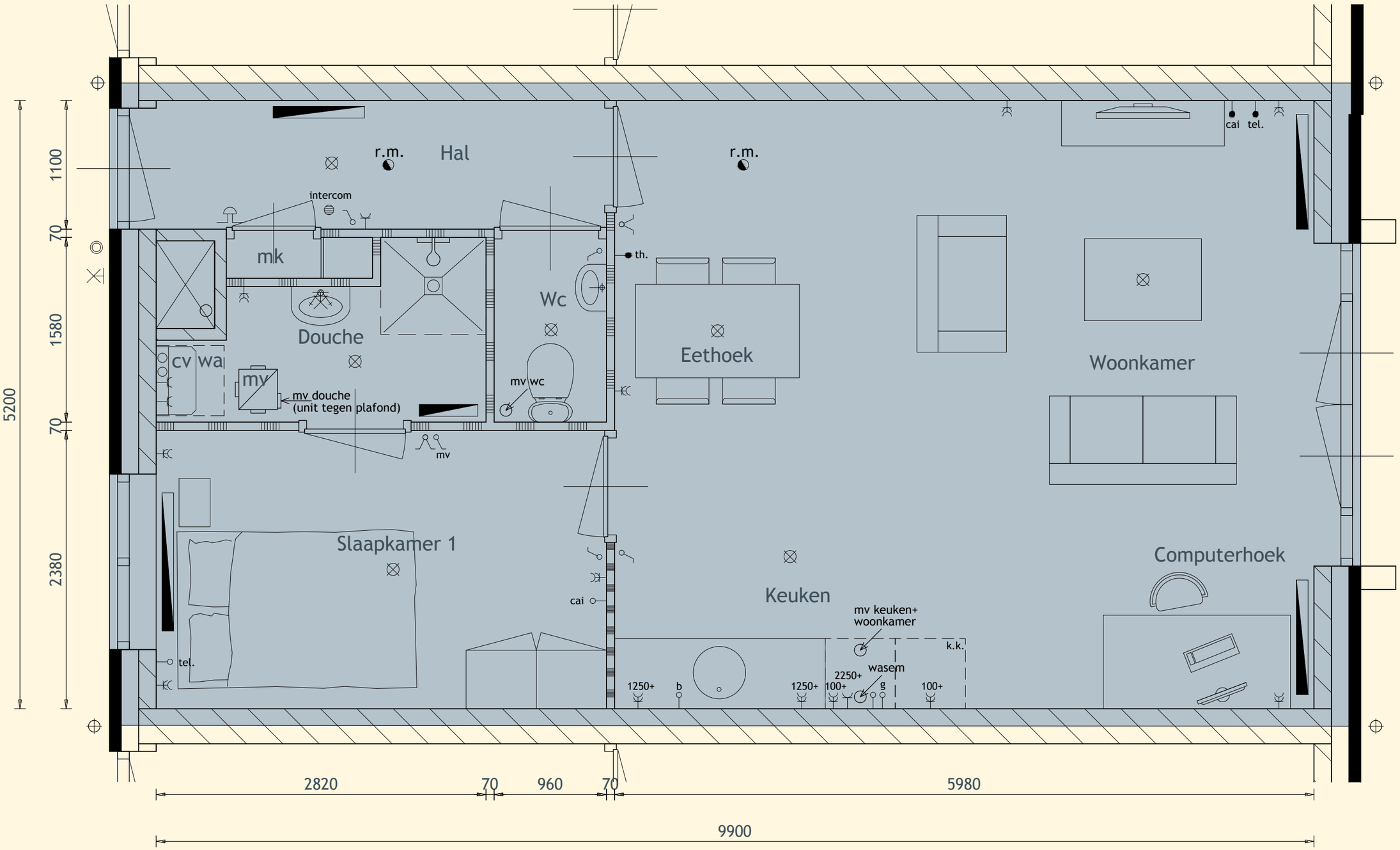


Appartement 4

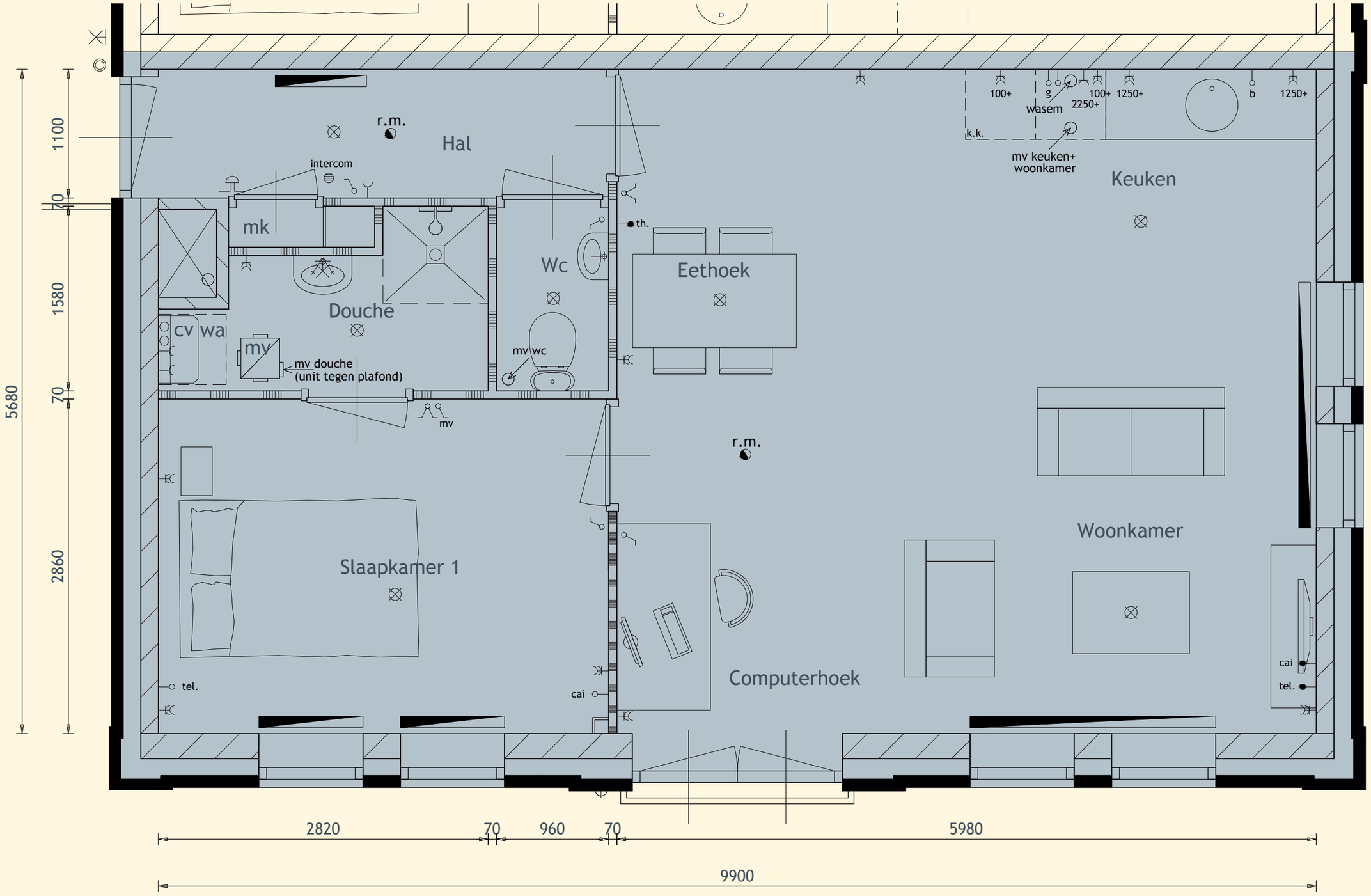




Appartement 7 en 8

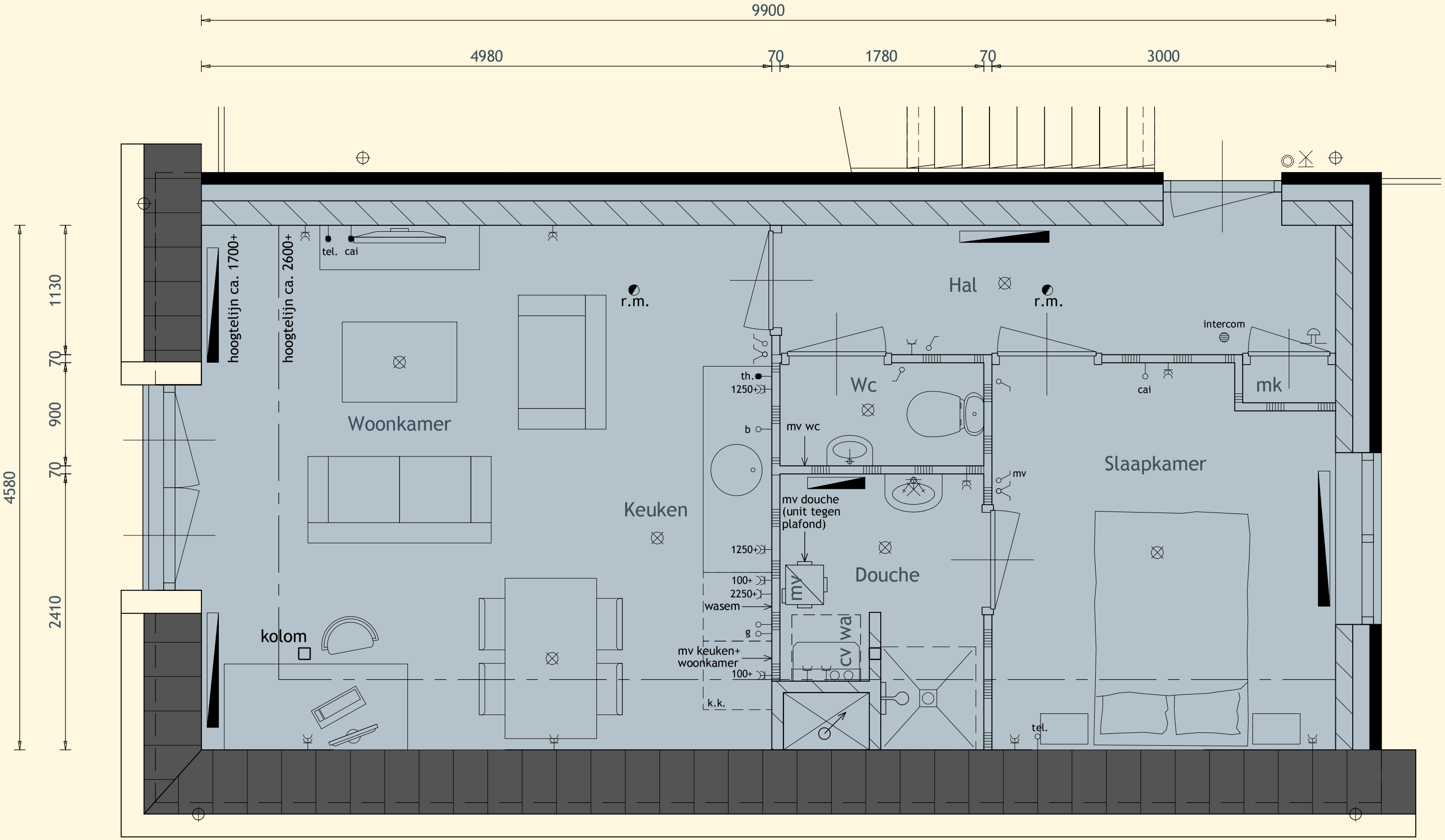


Appartement 9

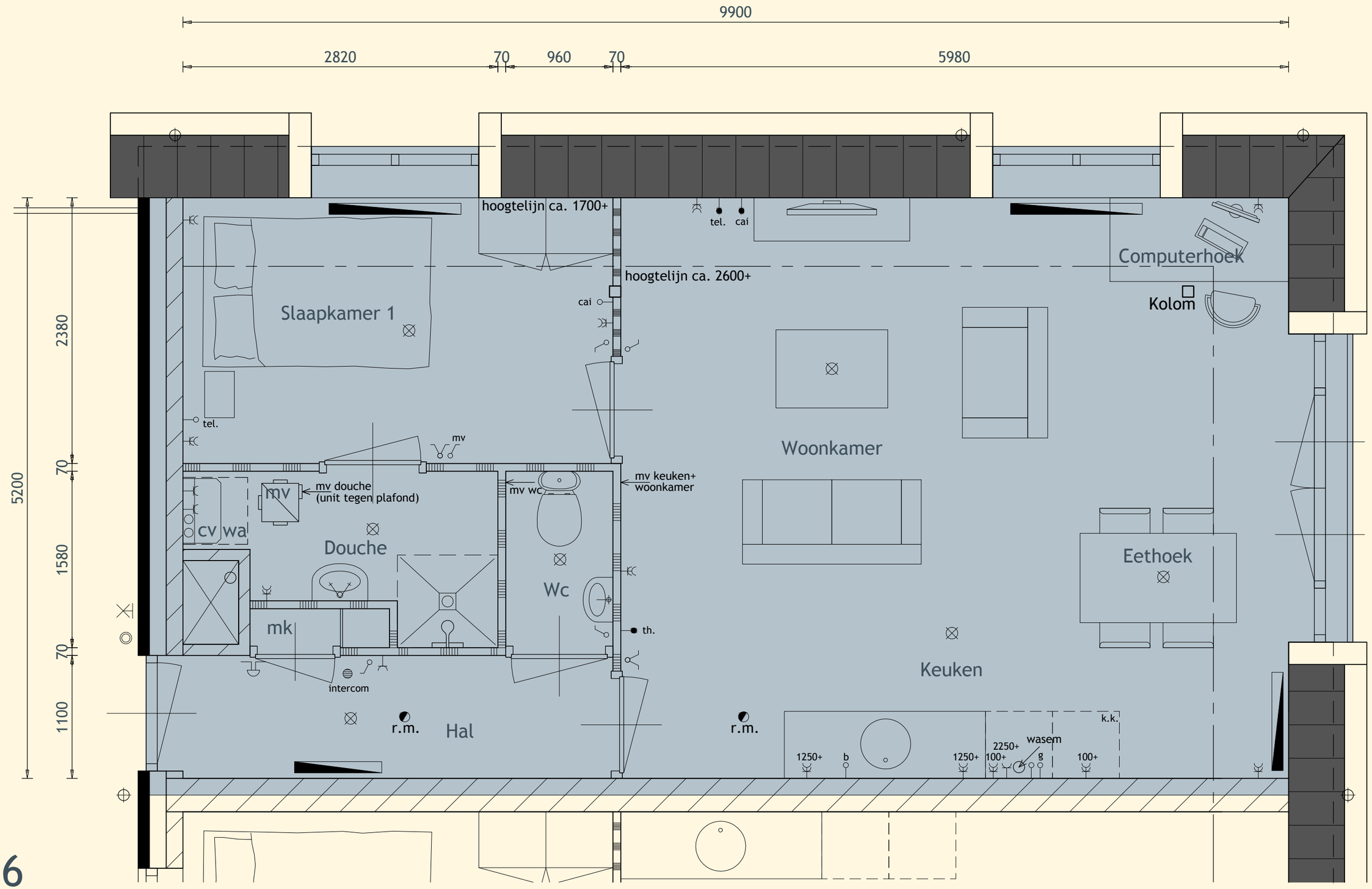




Appartement 10

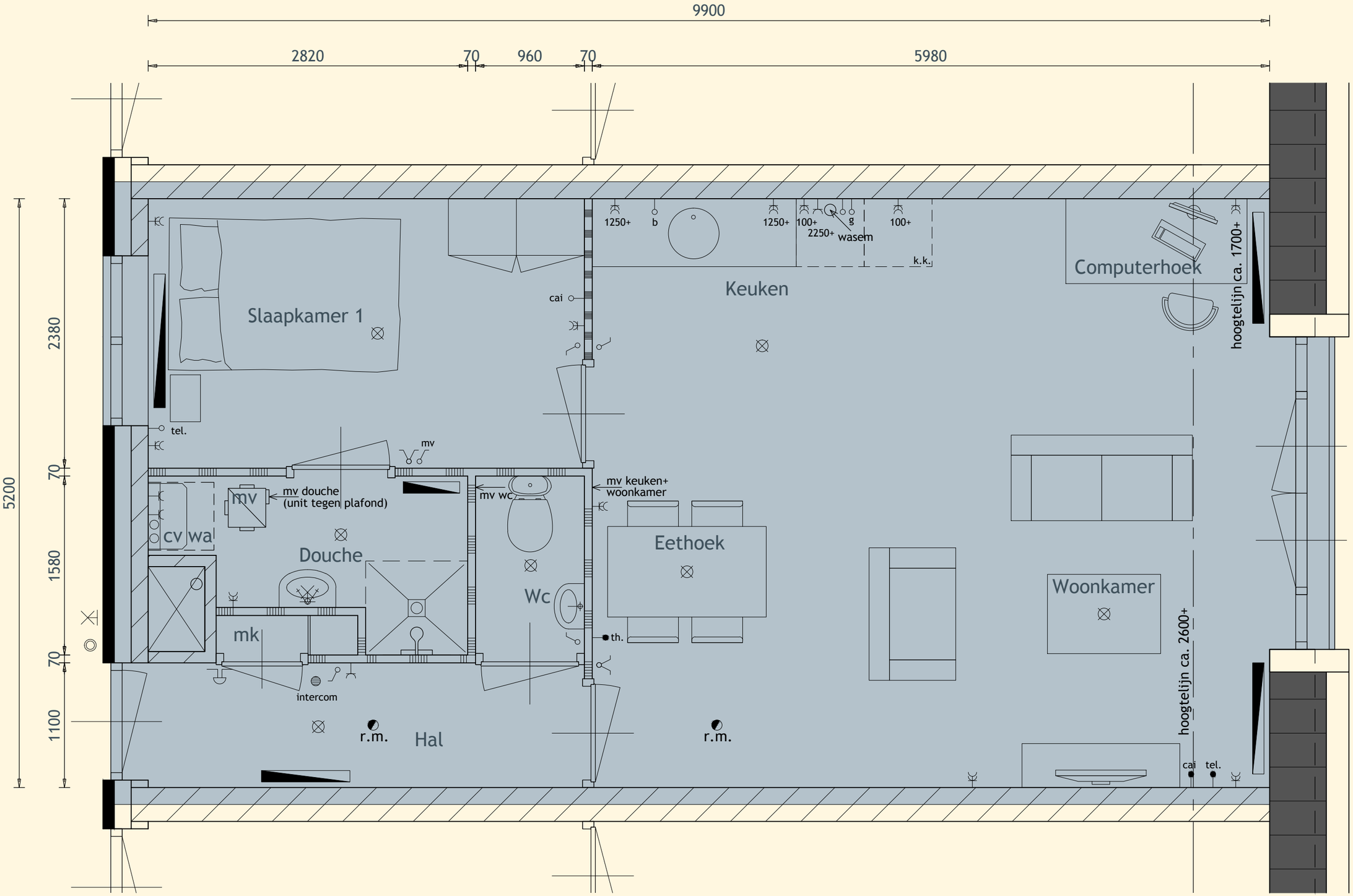


Appartement 11

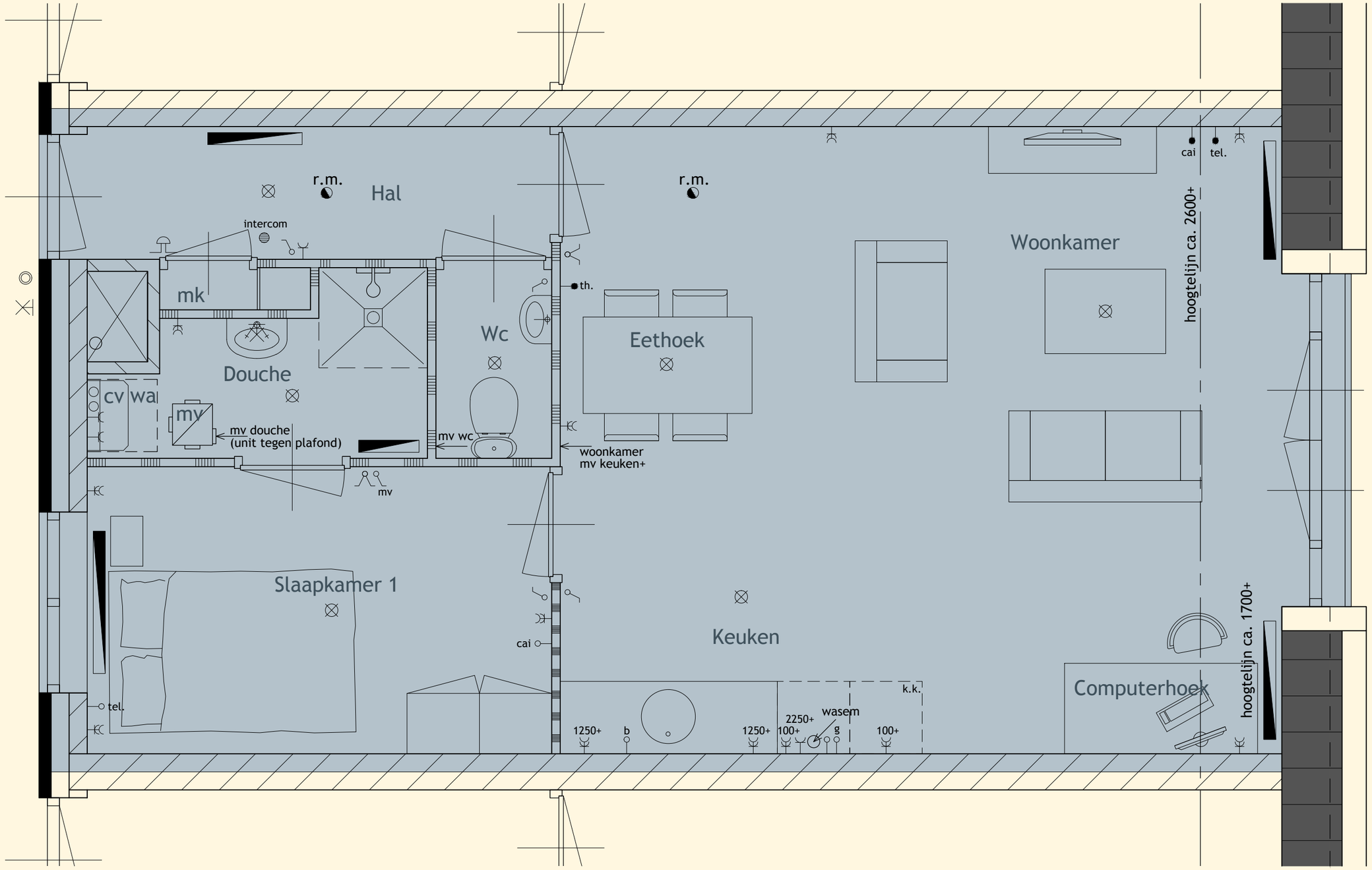




Appartement 12

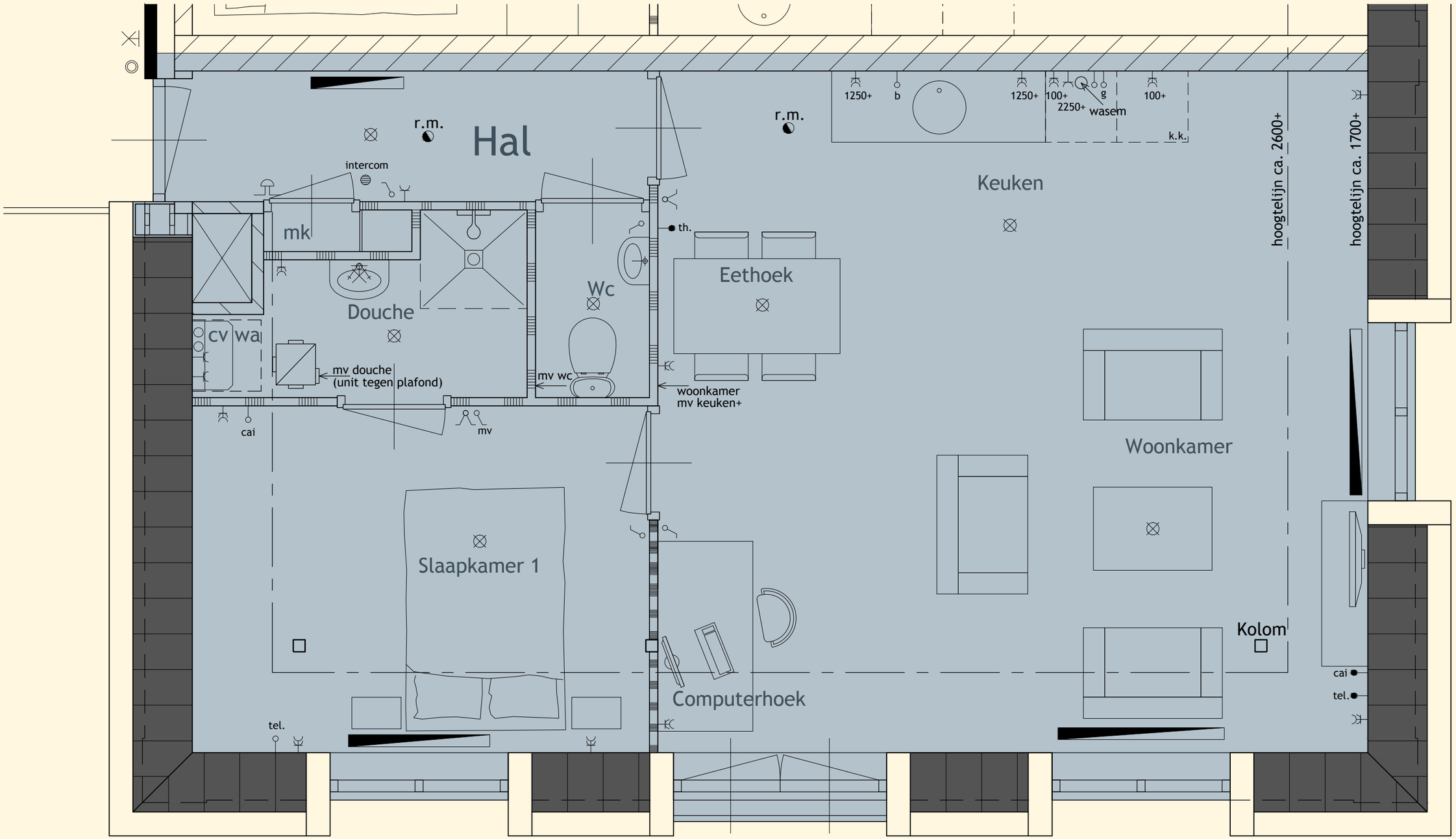


Appartement 13 en 14





Appartement 15



Voorgevel





Rechter zijgevel



Achtergevel

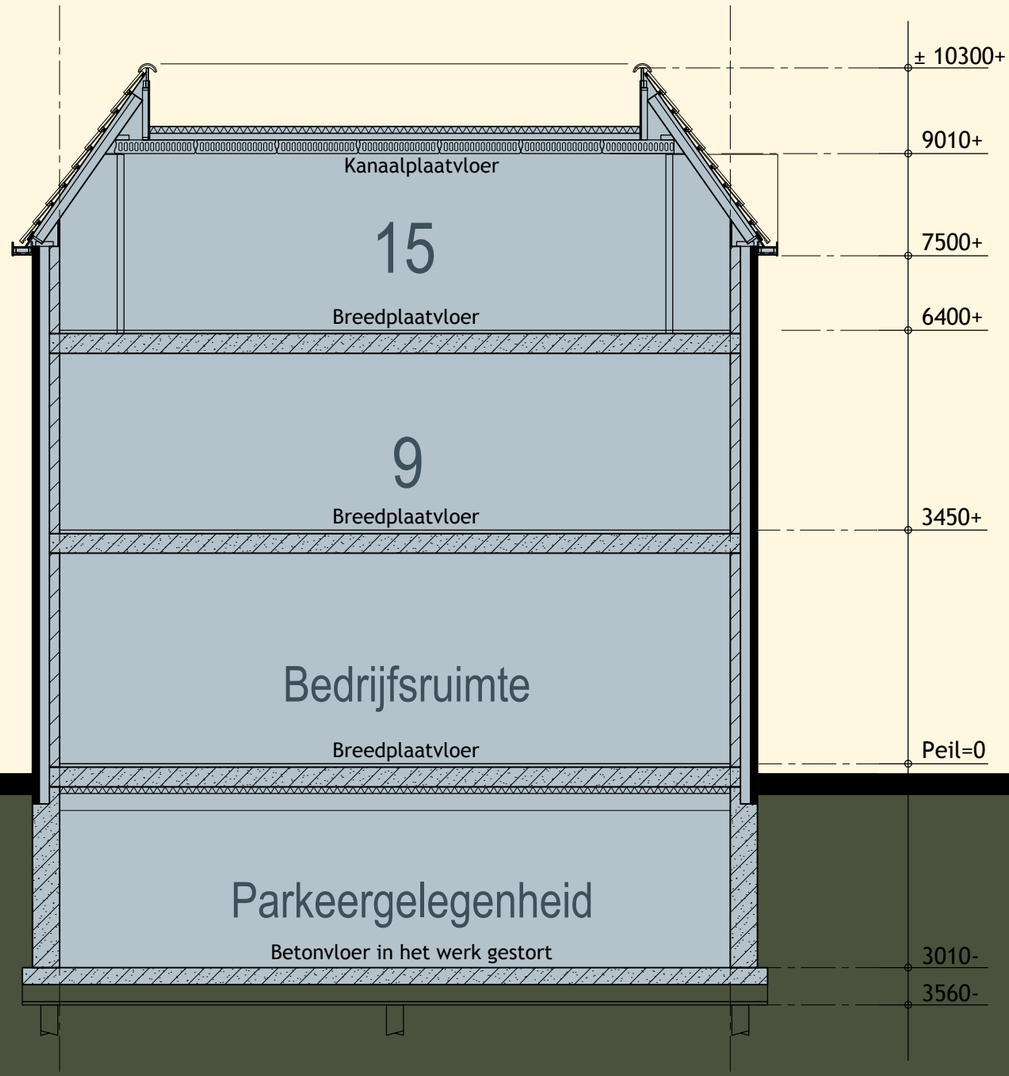




Linker zijgevel

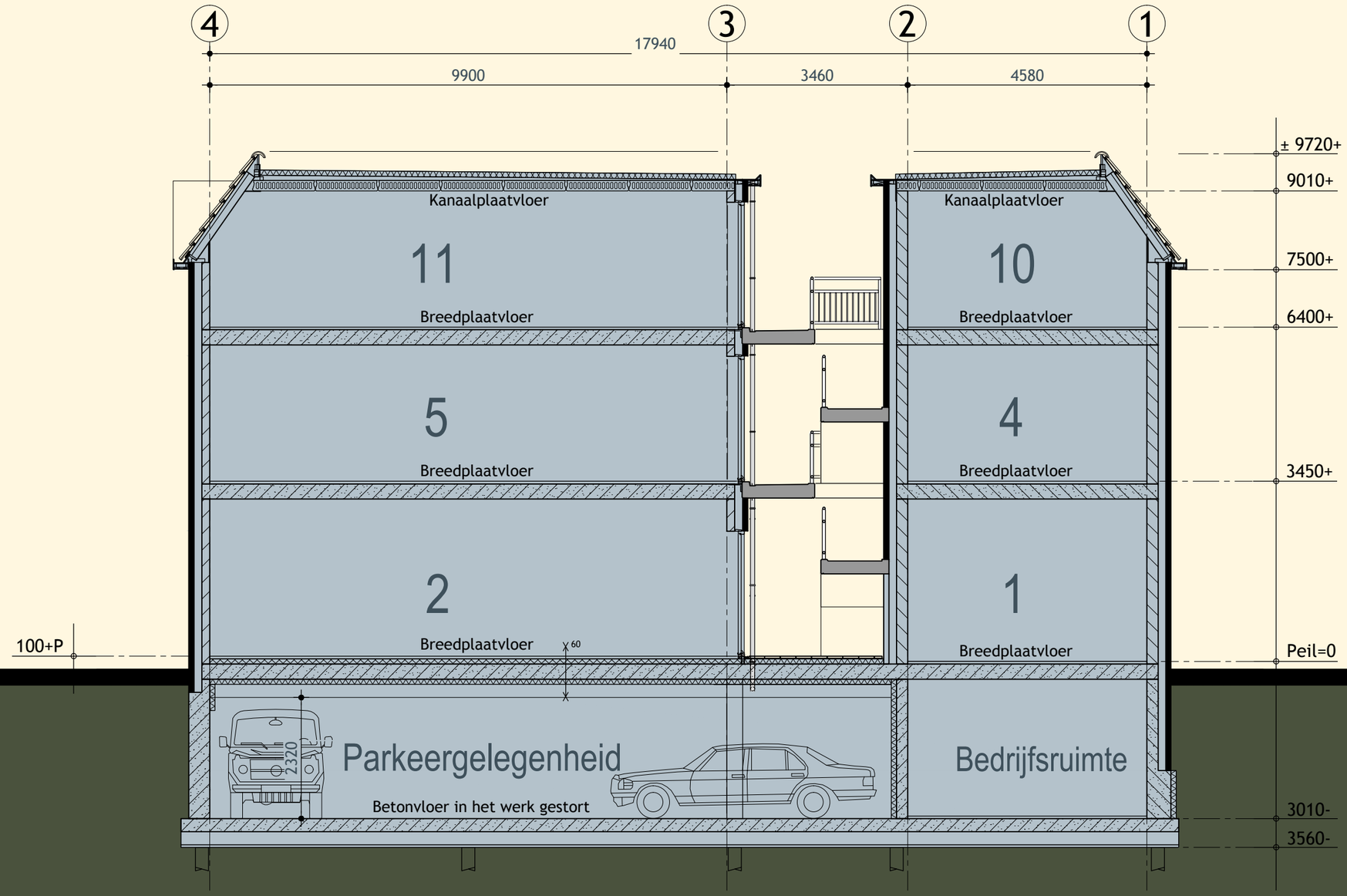


Doorsnede A-A





Doorsnede B-B



Technische omschrijving

Algemene technische omschrijving

Datum: 07-03-2012

OMSCHRIJVING VAN HET WERK

Het werk bestaat uit het bouwen van 15 huurappartementen met berging, 2 bedrijfsruimten en 5 parkeerplaatsen in de parkeergarage.

PEILEN EN MATEN

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.
De juiste hoogte wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

GRONDWERKEN

Ontgravingen
Ontgravingen worden verricht t.b.v. funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en riolering worden de ontgravingen weer aangevuld.

Aanvullingen
Als bodemafsluiting wordt zand aangebracht ter dikte van circa 10 cm. De funderingssleuven worden aangevuld met uitgekomen grond.

HEIWERK / FUNDERING

De fundering bestaat uit betonnen heipalen met een kelder die in het werk gestort wordt.
De fundering wordt uitgevoerd op aanwijzing van de constructeur en na goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente.

BETONWERKEN

De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd met een betonnen breedplaatvloer, volgens opgave constructeur. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. De vloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer.
De dakvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer waarop isolatie wordt aangebracht, Rc = 4 m^2 K/W.
Boven de kozijnen die daarvoor in aanmerking komen worden geprefabriceerde stalen- of betonlateien aangebracht.

METSELWERK

De buitengevels worden uitgevoerd in schoonmetselwerk in de kleuren volgens kleurenschema. Het geheel wordt gevoegd in een door de architect nader te bepalen kleur volgens opgezette monsters. De isolatiewaarde van de gevelconstructie bedraagt Rc = 3,6 m^2 K/W.
De dragende binnenspouwbladen en appartementscheidende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken, dik 70mm.

METAALCONSTRUCTIES

Constructief
In het appartementencomplex komen op diverse plaatsen stalen kolommen en liggers voor.
In buitensituaties en in spouwconstructies wordt het staalwerk verzinkt, in binnensituaties alleen geschilderd in grondverf. Zichtwerk wordt geschilderd in een dekkende kleur.

Balkon- en balustrade hekwerken
De balkonhekken, balustrades en voorkomende handleuningen zijn van staal en zijn gemoffeld in kleur.

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in dark-red meranti, de onderdorpels op vloerniveau in holonite/DTS.
De houten buitendeuren hebben een hoogte van 2315mm en worden uitgevoerd in merbau. Buitenkozijnen, ramen en deuren worden geleverd onder KOMO SKH garantie de houtafmetingen en detaillering zijn conform KVT.
Ter plaatse van de draaibare delen in buitenkozijnen worden tochtwerende profielen aangebracht.
In de kozijnen van de appartementen worden daar waar nodig ventilatieroosters aangebracht, t.b.v. de natuurlijke ventilatie toevoer.
In de toegangsdeuren van de appartementen zitten geen briefkleppen, derhalve worden postkasten geplaatst in de doorgang op de begane grond.

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen nastelkozijnen, geschikt voor opdekdeuren en voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De afmeting van de binnendeuren is 880x2315mm, behoudens de deur van de meterkast deze heeft een afmeting van 730x2315mm.

DAKEN

De platte daken worden voorzien van een isolatiemateriaal en een 2-laags bitumineuze dakbedekking.
De galerij van de begane grond wordt gedeeltelijk voorzien van betontegels op tegeldragers.
De isolatiewaarde van de platte daken bedraagt Rc = 4,0 m^2 K/W.

De schuine daken worden voorzien van betonnen dakpannen in de kleur antraciet, met bijpassende vorsten, begin- en eindvorsten en gevelpannen, levering volgens KOMO-attest.

TIMMERWERK

Dak
De schuine kappen worden uitgevoerd in een samengesteld geïsoleerd zelfdragend dakelement met een isolatiewaarde van Rc = 3,83 m^2 K/W.

Dakkapellen
De dakkapellen worden uitgevoerd in een samengesteld geïsoleerd element, aan de binnenzijde afgewerkt met gipskartonplaat, aan de buitenzijde afgewerkt met Redcedar sponningdelen.

Plafond parkeergarage
Het plafond in de parkeergarage wordt afgewerkt met een akoestische isolatieplaat op basis van houtwolcement.

TRAPPEN

De hoofdtoegangstrappen met de bijbehorende tussenbordessen zijn gemaakt van prefab beton, alsmede de galerijplaten van de 1^{ste} en 2^{e} verdieping. Aan de muurzijde van de trap wordt op de muur een stalen leuning aangebracht.

RIOLERING

De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in p.v.c. en aangesloten op het gemeenteriool. T.p.v. de buitengevels zullen daar waar nodig flexibele rioolaansluitingen worden aangebracht indien geëist door de gemeente.
De standleidingen worden buitendaks doorgetrokken en worden bovendaks ontlucht (tocht- en lekkagevrije aansluitingen).
De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit p.v.c.-buizen grijs en aangesloten op de riolering. De riolering, inclusief beluchting, in overeenstemming met norm NEN 3215.
De onderzijde van de hemelwaterafvoer op straatniveau wordt uitgevoerd in metalen, zogenaamde Loro-buis (minimaal 2,5 m).

TEGELWERK

Wandtegelwerk
De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:
a. de douche tot aan het plafond
b. het toilet tot 1500mm+ afgewerkte vloer
c. keuken tot 600mm boven het werkblad
Op schuine kanten zal geen tegelwerk worden aangebracht.

Vloertegelwerk
De vloertegels worden aangebracht in de badkamer en het toilet.

STUKADOORSWERK

Spuitwerk plafonds
De betonplafonds in de appartementen worden afgewerkt met spuitpleister. Met uitzondering van de meterkast en de onderkanten van de balkonplaten.

Spuitwerk wanden
De wandgedeelten boven de wandtegels in de toiletruimte van de appartementen zijn afgewerkt met spuitpleister.

Wandafwerking
De binnenwanden behoudens waar tegelwerk, worden behangklaar opgeleverd. De kalkzandsteen binnenwanden worden daartoe geëgaliseerd met een dunne laag (film) gipsmortel. Bij de binnenwanden van gipsblokken worden de naden vlakgemaakt.

BEGLAZING

Gevelbeglazing
De beglazing van de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement bestaat uit isolerend dubbel glas (HR++), gemiddeld (vaste en/of draaiende delen) U=1,2 W/m2K.

Beglazing binnenkozijnen
De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn, voor zover niet anders aangegeven, voorzien van blank enkel glas.

SCHILDERWERK

Al het buitenhoutwerk wordt behandeld met dekkende beitsverf op alkyd basis in de kleur zoals op het kleurenschema staat aangegeven. De buitenkozijnen aan de binnenzijde zijn uitgevoerd in dezelfde kleur als de buitenzijde. Binnen wordt al het in het zicht blijvende houtwerk behandeld met dekkende beitsverf op basis van acryl.

CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

Geleverd en aangebracht wordt een gasgestookte hoogrendement cv-ketel met ingebouwde warmwatervoorziening, fabrikaat Intergas o.g. In de woning worden daar waar nodig paneelradiatoren van het fabrikaat Henrad o.g. geplaatst. Afmeting en definitieve situering van de verwarmingselementen volgt uit de transmissieberekening. De cv-leidingen worden in kunststof uitgevoerd en zoveel als mogelijk in de afwerkvloer opgenomen.
De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. De warmtebehoefte, transmissie berekening, is gebaseerd op ISSO-51, waarbij bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is uitgegaan van de volgende te behalen en te handhaven temperaturen:

- voor woonkamer/keuken 20° C
- voor slaapkamers 20° C
- voor hal 15° C
- voor douche 22° C
- voor toilet 15° C (geen verwarmingselement)

De temperatuurregeling vindt plaats op basis van de temperatuur in de woonkamer d.m.v. een kamerthermostaat.

LOODGIETERSWERK

Vanaf een door het waterleidingsbedrijf te plaatsen watermeter wordt een complete koperen koudwaterleiding installatie gelegd naar de volgende tappunten:

a. plaats van het aanrecht
b. fonteintje in toilet
c. closetcombinatie
d. wasautomaat (het apparaat wordt niet geleverd)
e. cv-ketel
f. wastafel
g. douche

Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen uit het zicht geplaatst.

Vanaf de HR-ketel wordt een koperen warm waterinstallatie aangelegd naar:

a. plaats van het aanrecht
b. wastafel
c. douche

SANITAIR

Closetcombinatie
In de douche en in het toilet wordt een wandcloset, fabrikaat Sphinx Eurobase, kleur wit, aangebracht, inclusief toiletzitting en deksel (kleur wit).

Fonteincombinatie
In het toilet wordt een fonteinbak aangebracht, fabrikaat Sphinx Eurobase, kleur wit, voorzien van kunststof sifon met witte vloerbuis en een Grohe Costa fonteinkraan, verchroomd model.

Wastafelcombinatie
In de douche wordt een wastafel 60cm aangebracht, fabrikaat Sphinx Eurobase, kleur wit, voorzien van kunststof sifon met witte vloerbuis en een Grohe Costa wastafelmengkraan, verchroomd model. Boven de wastafel wordt een planchet gemonteerd met hierboven een rechthoekige spiegel van 57x40cm.

Douchehoek combinatie
De bouwkundige van tegelwerk voorziene douchehoek wordt voorzien van een kunststof doucheplug met rvs-rooster, een Grohe Costa douchemengkraan, glijstang Grohe Tempesta Duo met handdouche

Overige tapkranen
Een tapkraan, verchroomd model, is aangebracht ter plaatse van;

- de opstelplaats van de wasmachine

Dit tappunt is tevens het vulpunt voor de cv-installatie

GASINSTALLATIE

Ten behoeve van de HR-ketel wordt vanaf de gasmeter een leiding van voldoende zwaarte gelegd en aangesloten.
In de keuken wordt een aansluitpunt gemaakt voor een kooktoestel.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

In elk appartement wordt een afzuigsysteem aangebracht, dit betreft een mechanische afvoer middels afvoer-ventielen in/of nabij de plafonds. De keuken, douche en toilet indien aanwezig worden voorzien van afvoerventielen. In verband met de ventilatiestroom worden er geen dorpels toegepast, behalve in de douche en het toilet waar wel een dorpel wordt aangebracht, echter wel met tussenruimte. Zodat ook hier aanvoer van lucht gewaarborgd blijft.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Elektrische installatie
In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd die minimaal voldoet aan de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf e.e.a. als op tekening is aangegeven. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

Groepenindeling
De meterkasten van de appartementen worden standaard voorzien van 3 groepen en is via meerwerk uit te breiden;

- 1 groep voor de wasmachine
- 2 groepen ten behoeve van algemeen

Elektraleidingen
Elektraleidingen zijn weggewerkt in de wanden en vloeren, voorzover niet anders staat aangegeven.
In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage kunnen voorkomen in de kelder.

Schakelmateriaal en wandcontactdozen
De plaats van de lichtaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen e.d. van de elektrische installatie, rookmelders en telecommunicatie voorzieningen zijn indicatief op tekening aangegeven.
De loze leidingen worden voorzien van een controledraad, deze is niet geschikt als trekdraad.
Het schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d. zijn van kunststof, type halfinbouw. Daar waar leidingen in het zicht komen worden opbouw schakelmateriaal en wandcontactdozen toegepast.

Bel- en intercominstallatie
Bij de voordeur van elk appartement wordt een beldrukker geïnstalleerd, deze wordt aangesloten op een belinstallatie in de hal van het appartement. Tevens wordt er in de hal van het appartement een intercominstallatie met automatische deuropener aangebracht. Met deze deuropener kan een van de hekken die toegang geeft tot het trappenhuis vanuit het appartement geopend worden.

Voorzieningen voor telecommunicatie en kabeltelevisie
De woonkamer wordt voorzien van een bedrade aansluiting voor telefoon en kabeltelevisie. In slaapkamer 1 wordt een loze leiding aangelegd voor een toekomstige kabeltelevisie aansluiting. Daarnaast komt er in slaapkamer 1 een loze leiding voor een toekomstige telefoonaansluiting. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad, deze is niet geschikt als trekdraad.

Algemene voorzieningen
Lichtpunten, buitenlichtpunten en noodverlichting worden aangebracht in alle algemene ruimten conform de vergunningstekeningen.

VLOERAFWERKING

Het is niet toegestaan om parket of stenen vloerafwerking aan te brengen in uw appartement, met uitzondering van badkamer en toilet, mits deze voldoet aan de gestelde eisen. Een stenen vloer in combinatie met vloerverwarming is niet mogelijk, in verband met de totale hoogte van de vloerverwarming, de dekvloer en de uiteindelijke vloerafwerking.

KEUKENINRICHTING

Het keukenblok wat in uw appartement zal worden geplaatst is voorzien van onder- en bovenkasten. Er zal geen apparatuur worden geleverd.

Beschrijving van de keuken:
- kunststof keuken front zijdelings afgerond
- kunststof werkblad met waterkering met RVS spoelbak en kraan

MAATVOERING

De op tekeningen genoemde maten zijn ”circa” maten.
Verkrijger kan hieraan geen rechten ontlenen.

OPLEVERING

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd.
Het tegelwerk, sanitair en glas wordt schoongemaakt.

Omdat bij het bouwen van een huis nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de verhuurder zich het recht voor op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.
- Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de appartementen en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de huurder.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht, evenals van de nutsbedrijven.
- De afbeeldingen in de brochure zijn impressies. De plattegronden in de brochure zijn niet op schaal. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Het openbaar terrein is naar eigen fantasie ingevuld. Aan deze impressie kunnen daarom geen rechten worden ontleend.
- Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrens van de kavel.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

Oplevering

Drie weken voor de oplevering worden de huurders schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het appartement wordt zogenaamd “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk, en de beglazing worden schoon opgeleverd.

Opleveringsprognose
De totale bouwtijd van het appartementencomplex zal maximaal 250 werkbare werkdagen in beslag nemen, na het leggen van de begane grondvloer. Op het moment van de verhuur wordt een globale opleveringsprognose gegeven van het verhuurde appartement. Wij moeten daarbij de nodige voorzichtigheid in achtnemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk in zich heeft. Als het hard vriest, kan er niet worden gemetseld maar ook veel andere werkzaamheden kunnen dan niet plaatsvinden.
Ook veel en langdurige regen levert vaak extra vertraging op. Daarom moet de opleveringsprognose met enige reserves worden gehanteerd.

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in de constructie en/of uitvoering aan te brengen, indien dit de bouw zijns inziens bevordert. Deze wijzigingen mogen echter nimmer ten koste van kwaliteit of woongenot gaan, en zijn ter beoordeling van de architect. De in kleur uitgevoerde artist-impression kan verschillen van de daadwerkelijke uitvoering, daarom kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Tijdens de bouw wordt het uitvoeren van werken door derden niet toegestaan. De aannemer dient voor een complete oplevering zorg te dragen waarbij de bij oplevering gebleken tekortkomingen binnen 3 maanden na oplevering in orde zijn gemaakt. Hieronder vallen niet de normaal in iedere nieuwbouw optredende krimpscheuren. Indien het, in verband met de weersgesteldheid, niet mogelijk is het buitenschilderwerk binnen de hiervoor gestelde termijn uit te voeren, behoudt de aannemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende voorjaar uit te voeren.