

Groote Visscherij

Duinstraat IJmuiden

8 Appartementen CASCO+ versie

Algemene Informatie & Technische Omschrijving

Versie : 20260903



VOORWOORD

Deze administratieve bijlage / technische omschrijving is onderdeel van het project;

Groote Visscherij / 8 Appartementen aan de Duinstraat te IJmuiden

In dit document vindt u informatie over partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, algemene project informatie en een omschrijving van de toe te passen onderdelen, de materialen en de voorzieningen in/aan de 4 woningen.

Deze administratieve bijlage vormt één geheel met de verkooptekeningen en is een bijlage bij de aannemingsovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid in de stukken is deze bijlage leidend. De genoemde maatvoering op de verkooptekeningen is indicatief

VERKOOP & REALISATIE VAN HET PROJECT

Planontwikkeling :

N. Visser Beheer BV
Bik & Arnoldkade 29
1975 CH IJmuiden
n.visserbv@gmail.com

Architect :

Architectenbureau Ruben Wennekers BNA
Raadhuisstraat 22
1474 HG Oosthuizen
info@rubenwennekers.nl

Realisatie :

Rolvink- Bouw & Aann. Mij. BV
Kromhoutstraat 64
1976 BM IJmuiden
info@rolvinkbouw.nl

Verkoop :

Brandjes Makelaar Velsen
Marktplaats 40
1972 JH IJmuiden
velsen@brantjes.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Locatie

Duinstraat 4 IJmuiden



Kadastrale grenzen

Deze staan aangegeven op de situatietekening, deze maatvoering is niet bindend, de exacte maatvoering wordt (na oplevering) bepaald door het Kadaster, eventuele onder- of overmaat geeft geen recht op verrekening.

Koop & Levering

Wanneer u heeft gekozen voor de aankoop van een van de appartementen zal de makelaar u vragen een voorlopige koopovereenkomst te ondertekenen.

De aankoop van het appartementsrecht is een gesplitste Koop- / Aannemingsovereenkomst, de makelaar zal u hierover nader informeren.

In de voorlopige koopovereenkomst kunnen opschortende voorwaarden worden opgenomen (bijv. het verkrijgen van de onherroepelijke Omgevingsvergunning) en hierin wordt de geprognoseerde aanvang bouw met geprognoseerde aantal werkbare werkdagen voor de duur van de bouw genoemd.

Wanneer er aan alle opschortende voorwaarden is voldaan zal de notaris aan de hand van de voorlopige koopovereenkomst een definitieve akte van levering opstellen. Hierna ontvangt u de eerste (bouw) termijn, de volgende termijnen volgen naar rato van de voortgang van de bouw.

Verzekering

De opstallen zijn gedurende de bouw verzekert door de aannemer, ca. 2 weken voor oplevering, ontvangt u een bericht van de aannemer, voor de oplevering dient u de opstal zelf te hebben verzekert.

Voorschriften en Regelgeving

De geldende van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften voor de realisatie zijn ;

1. Het ten tijde van de aanvraag geldende versie van het Bouwbesluit
2. Voorschriften en bepalingen gesteld door de overheid en de nutsbedrijven
3. De geldende normbladen
4. De bepalingen van Bouwgarant (zie www.bouwgarant.nl)

Meer- & Minderwerk opties

Nadat de koper een voorlopig koopcontract heeft ondertekend kan de koper aanvullende (afbouw) wensen aan de aannemer kenbaar maken welke de aannemer dan als meerwerk kan offreren. Het staat de aannemer vrij om bepaalde vragen niet te honoreren of in opdracht gegeven meerwerk niet in uitvoering te nemen, een reden hiervoor kan zijn dat de werkvoorbereiding als gevolg van reeds gedane inkoop het niet meer mee kan laten lopen in de bouwstroom c.q. logistiek.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

MAATVOERING (PEIL)

Het peil ($P=0$) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de Gemeente Velsen.

De netto verdiepingshoogte van de woningen is ca. 2,60 m. Volgens het bouwbesluit mag de bovenzijde van de dorpel/drempel toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal ca. 35mm worden aangehouden, hierdoor ontstaat een ruimte van ca. 15mm om de door u gewenste vloerafwerking aan te brengen.

GRONDWERK

De kavel wordt bouwrijp gemaakt inclusief het verwijderen van de bestaande opstallen. Voor de bouw van de appartementen worden de nodige grondwerkzaamheden uitgevoerd. Onder de begane grond in de kruipruimte wordt een bodemafluiting van de aanwezige grond/zand aangebracht. De ontgraven (gebiedseigen) grond wordt op het terrein verspreid en de oppervlakten achter de woningen worden aangevuld met de uitkomende grond.

De kruipruimte onder de appartementen op de begane grond is middels een kruipluik deels toegankelijk.

BUITENRIOLERING

Het riool van de appartementen worden gescheiden aangeboden (hemelwater- en vuilwaterriool). Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijke riool in de openbare weg. Het hemelwater wordt aangesloten op een infiltratie riool.

BESTRATING

De oppervlakten van het binnenterrein aan de achterzijde als aangegeven op de tekeningen wordt voorzien van betonklinkers dan wel betontegels.

ERFAFSCHIEDINGEN

Op de erfafscheidingen achter de appartementen op de begane grond wordt een piketpaal op de hoekpunten van de kavels aangebracht.

FUNDERINGEN

Conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de gemeente, zal de fundering bestaan uit betonnen funderingsbalken.

METSELWERK & GEVELS

De binnenspouwbladen, bouwmuren, dragende scheidingswanden en de stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen.

De metselwerk buitengevels conform verkoop tekening worden uitgevoerd in schoon metselwerk (gevelsteen), platvol geborsteld gevoegd.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in meerdere kleuren en voorzien van de nodige accenten

In het metselwerk worden conform het advies van de constructeur en de leveranciers van kalkzandsteen en bakstenen dilataties in de wandoppervlakten aangebracht, deze dilataties worden verder niet afgewerkt.

Ter plaatse van bijvoorbeeld gevelopeningen worden in kleur gemoffelde stalen lateien toegepast.

Onder de kozijnen worden prefab betonnen (o.g.) dorpels aangebracht

VLOEREN

De vloer van de appartementen op de begane grond wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer o.g.

De vloer van de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping worden uitgevoerd als breedplaat-betonvloer o.g.

De dakvloer de appartementen op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde kanaalplaat vloer

De V naden in de vloerelementen onderling blijven in het zicht.

RUWBOUWTIMMERWERK

De schuine dakvlakken van het appartement op de 2^e verdieping wordt opgebouwd uit een gordingen constructie voorzien van een sandwichelement. De stalen toplaag van deze elementen wordt voorzien van een duurzame kleurcoating

De goten aan de voorgevel worden opgebouwd uit kunststof onderhoudsarme geprofileerde prefab delen.

De goten aan de achtergevel zijn aluminium (o.g.) goten aangebracht op verzinkte beugels.

METALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Ten behoeve van de trapgat sparingen worden zichtbaar stalen raveelijzers toegepast.

KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN

De kozijnen in de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in onderhoudsarm “hout-look” kunststof (binnenzijde wit / buitenzijde in kleur).

Waar nodig worden de kozijnen geplaatst in een stelkozijn.

De gevel kozijnen worden voorzien van SKG** hang- en sluitwerk.

De binnen kozijnen zijn voorgelakte witte stalen nastelkozijnen voorzien van witte lakboard opdekdeuren. Boven de deuren tot aan het plafond komen bovenlichten voorzien van glas of voorzien van een panelen.

De deuren worden voorzien van standaard loopsloten, de badkamer en het toilet worden voorzien van een z.g.n. “vrij-bezet” slot.

BEGLAZING

In de gevelkozijnen wordt blank isolerend glas met ongelijke glasdikten aangebracht.

LOGGIA’S – INPANDIGE BALKONS

De wanden / gevels van de loggia’s evenals het plafond van het inpandige balkon worden bekleed met geïsoleerde houtwolcement platen.

De vloer van de loggia’s wordt geïsoleerd en voorzien van een bitumen dakbedekking met daarop betonnen terrastegels, welke ca. 150mm vrij van wanden zullen worden aangebracht.

De kozijnen aan weerszijde in de loggia’s worden uitgevoerd in onderhoudsarm “hout-look” kunststof (binnenzijde wit / buitenzijde in kleur)
Waar nodig worden de kozijnen geplaatst in een stelkozijn.

Op de gevellijn van loggia’s worden een stalen spijlen hekwerken aangebracht van ca. 1.10 m hoog. De conservering van het hekwerk is een “poeder coating”

Optioneel kan er voor gekozen worden om de loggia’s af te sluiten met een hardglazen schuifwand

TRAPPEN EN HEKKEN

In de centrale hal voor de opgang naar de 1^e verdieping en van de 1^e naar de 2^e verdieping wordt een hardhouten open trap gemonteerd. Deze trap is fabrieksmatig afgelakt. De treden worden voorzien van rubber anti-slip profielen.

De trapbomen worden bevestigd door middel van pluggen met rubber vulringen.

Voor langs de muurzijde van de trappen worden gelakte houten leuningen met leuningdragers gemonteerd.

De trapgaten worden, waar nodig afgetimmerd met MDF of multiplex.

Langs de open zijden van het trapgat wordt, waar nodig, een houten traphek met spijlen aangebracht.

Alle houten onderdelen van de trappen worden transparant gelakt opgeleverd.

DAKBEDEKKING

De betonnen kanaalplaatelementen worden voorzien van een isolatiepakket. Op deze isolatie wordt een tweelaagse bitumendakbedekking aangebracht.

Waar noodzakelijk worden dak doorvoeren aangebracht.

De dakranden worden voorzien van een blanke aluminium daktrim.

SYSTEEM- GEVELBEKLEDING

Op de beide kopgevels van het gebouw wordt een gedeelte van de gevel uitgevoerd in geïsoleerde gevelelementen.

NATUUR & KUNSTSTEEN

Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen wordt, indien er een borstwering aanwezig is, kunststeen vensterbank toegepast.

BINNENWANDEN

De niet dragende lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken, zo genaamd GIBO (o.g.)

AFBOUW WERKZAAMHEDEN

Waar nodig zullen koven worden toegepast, bijvoorbeeld om de hemelwaterafvoeren van de loggia's geïsoleerd te om timmeren.

In de appartementen zullen geen plinten of andere aftimmeringen worden aangebracht.

SCHILDERWERK

Nieuwe houten onderdelen worden voorzien van grondverf

TEGELWERK

In de CASCO+ variant wordt in de appartementen geen tegelwerk aangebracht

De vloer van de centrale hal op begane grond, 1^e en 2^e verdieping wordt voorzien van vloertegels 300x300. De plint welke aan te brengen in deze ruimten wordt ca. 70mm hoog en is gesneden uit een vloertegel.

STUCWERK

In de CASCO+ variant van de appartementen wordt geen stucwerk aangebracht

DEKVLOEREN

Op de ruwe constructievloeren worden zand cement dekvloeren aangebracht

KEUKENS

De appartementen worden niet voorzien van een keuken

De basis aansluitingen voor water, elektra, mv en riolering worden wel aangebracht, deze worden afgedopt aangebracht op een standaard plaats.

BINNENRIOLERING & HWA

De aan de gevel, in het zicht aangebrachte, PVC hemelwaterafvoeren worden verder niet afgewerkt.

De daken worden, waar nodig voorzien van zogenaamde noodoverstorten / spuwers.

De onder sanitair (en keuken) genoemde onderwerpen worden voorzien van een PVC riolering.

WATERINSTALLATIE

In de meterkastopstelling zal door het waterleverende nutsbedrijf een standaard woonhuis aansluiting worden aangebracht (deze kosten zijn niet in de bouwsom opgenomen en worden als meerwerk in rekening gebracht)

De volgende punten worden voorzien van een afgedopte wateraansluiting ;

- Toiletten (*koudwater*)
- Fonteintje in toilet (*koudwater*)
- Keuken positie (*koudwater, warm water d.m.v. keuken close-in boiler*)
- Douche (*warm + koud water*)
- Wastafel (*warm + koud water*)
- Wasmachine (*koud water*)

SANITAIR

In de CASCO+ variant van de appartementen wordt geen sanitair aangebracht

VERWARMING

De appartementen worden voorzien van een individuele lucht-water warmtepomp.

De warmtepomp staat opgesteld in de techniek ruimte, ten behoeve van deze warmtepomp wordt er een buitenunit geplaatst op een nader te bepalen locatie nabij de warmtepomp.

De toe te passen warmtepomp is van het merk NEFIT , type ; 3400i Split 4, inclusief een TOWER binnen unit met interne 190 liter boiler , elektrisch element, regeling, circulatiepomp, een buffervat van 40l. o.g.

Het opwarmen van het water neemt tijd in beslag en is berekend en ontworpen volgens de geldende eisen. De thermostaat kunt u instellen op ECO of Comfort , bij ECO zal het water s 'nachts verwarmt worden.

De appartementen wordt voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming, waarvan de verdelers zoveel als mogelijk uit het zicht in bijvoorbeeld een kast worden gemonteerd. In de badkamer wordt i.v.m. legionella deels vloerverwarming aangebracht.

Onderstaande streef temperaturen kunnen worden behaald ;

- Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) : 22 °C
- Verkeersruimten (hal - entree) : 18 °C
- Toilet : 18 °C
- Badkamer : 22 °C

De opgenomen warmwater installatie is geschikt voor normaal gebruik met een enkele badkamer zonder regen- of stortdouche

Houdt er bij het kiezen van de vloerafwerking rekening mee dat deze geschikt is voor vloerverwarming en dat deze een zo laag mogelijke Rc waarde heeft

VENTILATIE & LUCHTBEHANDELING

De woning worden voorzien van een mechanische WTW unit , merk ZEHNDER, type COMFO Air o.g. , capaciteit ca. 300m³/h , deze unit wordt opgesteld in de technische ruimte

In de verblijfsruimten worden inblaasroosters geplaatst en in de keuken, toiletten, badkamer worden afzuig roosters geplaatst. De kanalen worden voor zover mogelijk opgenomen in de betonvloeren, in de technische ruimte bijv. komen de leidingen in het zicht.

Wij adviseren voor uw toekomstige keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn niet in de koopsom inbegrepen en zullen separaat als meerwerk in rekening worden gebracht (*zie optielijst*)

Zie voor een beknopte indicatieve omschrijving van de electra installatie de desbetreffende bijlage. Deze aansluitpunten worden op een standaard locatie in het appartement aangebracht, waarvan de tekening op later moment wordt verstrekt.

De appartementen worden voorzien van een intercomsysteem met automatische deuropener. De appartement 4b wordt voorzien van een belinstallatie met beldrukker t.p.v. voordeur.

De aansluitkosten voor de internet, televisie, telefoon zijn niet in de koopsom inbegrepen.

LIFT INSTALLATIE

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht. De lift heeft een stopplaats op elke bouwlaag en is voorzien van elektrisch zelfsluitende deuren.

BERGINGEN

Voor de appartementen zijn op de begane grond prefab houten bergingen gesitueerd.

KWALITEITSWAARBORG

De tekst in deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen in bijvoorbeeld maatvoering voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, en andere onvoorziene situaties.

Tevens behouden wij het recht voor op of aan de opstellen de naar ons oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Voor eventuele wijzigingen geldt ten allen tijde dat er sprake dient te zijn van gelijkwaardigheid. Dat houdt in dat deze geen afbreuk doen aan de kwaliteit. Deze en eerder genoemde wijzigingen geven geen recht op verrekening.

Op het moment van vaststellen van deze technische omschrijving met bijbehorende (verkoop) tekeningen zijn het leidingverloop, de exacte plaats van de installaties (bijvoorbeeld warmtepomp e.d.) maar ook de locaties van centraaldozen en wandcontactdozen nog niet bekend. Op tekening is de meest waarschijnlijke plaats weergegeven, pas later in de voorbereiding worden de exacte plaats bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn,. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten en ter indicatie. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Wij raden u aan de maatvoering voor inrichting of anderszins pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten "in het werk" zijn ingemeten. Dit inmeten kan tijdens een kijkdag of zogenaamde "inmeetdag"

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieven zijn een "artist impression", die een goede indruk geven van de woningen en de omgeving, maar kunnen afwijken van de uiteindelijke situatie. Zo kunnen bijvoorbeeld aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen geen rechten worden ontleend. Eventueel op de verkoopdocumentatie aangegeven binneninrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet inbegrepen in de aanneemsom. De situatie tekening met indeling van de omgeving is eveneens ter indicatie.

WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING

Algemeen

Bij werkzaamheden in uw appartement na oplevering, dient u zich adequaat door een deskundige te laten informeren inzake ;

- De juiste toepassingen en eigenschappen van materialen
- Een juiste uitvoering van werkzaamheden
- Een correcte aansluiting op het door de aannemer opgeleverde werk

Tevens attenderen wij u erop dat aangebrachte wijzigingen in de opgeleverde appartement tot gevolg kunnen hebben dat de garantie op bepaalde onderdelen kan komen te vervallen.

Vloerafwerking

Het is in verband met de vloerverwarming niet toegestaan om in de vloeren te boren en/of te spijkeren

Voordat u de definitieve vloerafwerking laat of gaat aanbrengen dient het vochtpercentage in overleg met de leverancier te worden gecheckt.

De vloerafwerking dient vrij van de wanden te worden aangebracht

Let er op dat de keuze van de vloerafwerking geschikt is voor de laag temperatuur vloerverwarming

Bouwkundige vloeren van uw woning worden opgebouwd uit prefab elementen. Op de onderlinge naden van deze elementen kunnen in de bouwkundige afwerkvloer / dekvloer scheuren ontstaan. Bij een aan de ondervloer gehechte afwerkvloer (bijv. PVC of een gietvloer) zal deze scheurvorming zich tonen. Kiest u voor een gehechte afwerkvloer dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor mogelijke scheurvorming en/of onthechting van de topvloer

Plafondafwerking

Zoals hierboven gemeld zijn de vloeren in de appartementen opgebouwd uit prefab elementen . Deze elementen zijn voorzien van z.g.n. V-naden. Deze zijn aangebracht om geringe scheurvorming op te vangen. Het vlak maken van deze V-naden wordt derhalve afgeraden, kiest u er toch voor dit te doen, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor scheurvorming in het vlak gemaakte plafond.

Wandafwerking

Uw appartement is vanuit de bouw niet voorzien van behang (o.g.) , de wanden worden onbehandeld opgeleverd.

Naden en kripscheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in het appartement en ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen.

Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/bewegen van de vloeren door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (van bijvoorbeeld de scheidingswanden) en de belasting door woongebruik. De op de vloer geplaatste scheidingswand “buigt/zakt” hierdoor mee, waardoor er op onderlinge aansluitingen scheuren kunnen ontstaan. Wanneer u optioneel kiest voor deurkozijnen zonder bovenlicht, dus waar de wand boven de deurkozijnen doorloopt, kunnen daar ook scheuren ontstaan.

Aangezien er in het appartement nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog “werkt” is de kans groot dat de door u afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleister en gesausde wanden, op termijn zullen gaan scheuren.

(Bovenstaande is ook van toepassing wanneer dilataties in de dragende binnenwanden als bovenstaande worden afgewerkt)

Afzuigkap

De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte afzuiging voor de woonkamer en keuken, hier kan geen afzuigkap op aangesloten worden. Het toepassen van een afzuigkap met motor zal de mechanische ventilatie ontregelen. Advies is daarom een recirculatie kap in het appartement toe te passen.

===== EINDE =====