

# N | NASSAU10

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

ALKMAAR | NASSAUPLEIN | LUXE APPARTEMENTEN

## **Algemene projectgegevens**

### Opdrachtgever

Nassauplein 10 bv

### Projectmanagement

GTP VastgoedOntwikkeling bv  
Prins Bernhardlaan 16  
1815 JG Alkmaar

### Uitvoerend bouwbedrijf

Poland Bouw bv  
Edisonweg 11  
1821 BN Alkmaar

### Architect

Kerssens | de ruiters architecten bv  
Luttik Oudorp 81,  
1811 MV Alkmaar

Voor inlichtingen over de verkoop, koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst en eventuele financiering kunt u terecht bij:

### Makelaar

Magneet Makelaars bv  
Geesterweg 1M  
1815 CR Alkmaar

### Notariaat

Erkamp Boot Willemsen Notarissen  
Kennemerstraatweg 17  
1814 GA Alkmaar

**Voorwoord**

Deze technische omschrijving behoort bij het project 9 luxe appartementen 'Nassau 10' te Alkmaar.

In deze technische omschrijving vindt u informatie over de technische specificaties van dit project, met een omschrijving van de toe te passen onderdelen en materialen en de in het appartement aanwezige voorzieningen. De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen en is een bijlage bij de aannemingsovereenkomst.

In de bijbehorende contracttekeningen staan per appartement de plattegrond alsmede de gevels en positie in het gebouw.

## Inhoudsopgave

1. Garantie- en waarborgregeling .....	4
2. Appartementrecht.....	4
3. Vereniging van Eigenaren.....	4
4. Meer- en minderwerk.....	4
5. Bijna-energie neutraal gebouw (BENG).....	5
6. Maatvoering en materiaalkeuze .....	5
7. Peil van de woning .....	5
8. Grondwerk .....	5
9. Fundering .....	5
10. Rioleringswerken.....	5
11. Terreininventaris.....	5
12. Buitenwanden .....	5
13. Binnenwanden .....	6
14. Vloeren .....	6
15. Daken.....	6
16. Kozijnen, deuren en ramen .....	6
17. Hang- en sluitwerk.....	6
18. Gevelbetimmeringen .....	6
19. Trappen en hekken.....	6
20. Goten en hemelwaterafvoeren.....	6
21. Dorpels en vensterbanken .....	7
22. Schilderwerk .....	7
23. Vloer-, wand- en plafondafwerking .....	7
24. Tegelwerk .....	7
25. Beglazing .....	7
26. Keukeninrichting .....	7
27. Sanitair .....	7
28. Elektra.....	8
29. Water .....	8
30. Verwarmingsinstallatie .....	8
31. Ventilatievoorzieningen.....	8
32. Zonnestroom (algemeen gebruik).....	9
33. Deurbel .....	9
34. Liftinstallatie.....	9
35. Kleur- en materialenstaat .....	9
36. Afwerkstraat.....	10

## 1. Garantie- en waarborgregeling

Op het project zijn van toepassing:

- het Bouwbesluit;
- de voorschriften en bepalingen gesteld door de gemeente en de nutsbedrijven;
- de geldende normbladen;
- woningborg garantieregeling transformatie.

De (omgevings-) vergunningaanvraag voor deze appartementen is in 2022 ingediend. De appartementen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften en regelgeving. De appartementen worden gebouwd onder de woningborg garantieregeling transformatie.

## 2. Appartementsrecht

Het appartement dat u koopt, maakt deel uit van een appartementencomplex. Dit appartementencomplex wordt juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u opgeleverd wordt. U koopt een appartementsrecht in het gebouw. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree, het trappenhuis en de aanwezige lift. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder andere de gevels, de fundering en de algemene ruimten. Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte.

## 3. Vereniging van Eigenaren

U wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) omdat u medeverantwoordelijk bent voor het appartementencomplex. De verkoper zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. In het eerste jaar wordt de VvE door NH Vastgoed ingericht. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten, deze is collectief binnen de VvE geregeld.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per maand een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het sparen ten behoeve van onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, het schilderwerk en onderhoud van de lift.

## 4. Meer- en minderwerk

De appartementen worden opgeleverd op basis van deze technische omschrijving. Binnen deze woning is het mogelijk uw eigen wensen toe te voegen, bijvoorbeeld extra elektra punten of de indeling van uw woning. De mogelijkheden hiertoe zijn aangegeven in de aparte meer- en minderwerklijst. In deze meer- en minderwerklijst treft u de verrekenprijzen aan die voor bepaalde keuzes aan u in rekening zullen worden gebracht. Buiten deze optionele wijzigingen zijn in overleg met de aannemer individuele opties mogelijk. Daarnaast kunt u ook individuele keuzes maken voor het tegelwerk, sanitair, binnendeuren en kozijnen en de keuken. Dit kan middels een persoonlijk gesprek met de aannemer en een bezoek aan de showroom, na het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

## 5. Bijna-energie neutraal gebouw (BENG)

De appartementen worden gerealiseerd met een BENG-certificering, conform NTA 8800:2020. Een en ander moet voldoen aan bepaalde eisen op het gebied van energiezuinigheid. Dit wordt uitgedrukt aan de hand van drie BENG indicatoren. De maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar, het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar en de herbruikbare energie die uit een woning of gebouw wordt gehaald uitgedrukt in procenten. De woning voldoet aan alle drie de indicatoren. Dit komt in de praktijk neer op een energielabel A++.

## 6. Maatvoering en materiaalkeuze

Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaal keuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerkingen ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit doormiddel van een erratum of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

## 7. Peil van de woning

Het peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in het appartement. Gebaseerd op het peil van de bestaande entree hal.

## 8. Grondwerk

De bestaande bebouwing en verharding op de locatie wordt op de bestaande voorgevel na verwijderd. De eerste vijf meter van het gebouw blijft staan. Voor het maken van de funderingen, leidingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. In hoofdstuk 11 wordt de verdere inrichting van het terrein behandeld.

## 9. Fundering

De trillingsarme heipalen worden aangebracht conform opgave constructeur.

## 10. Rioleringswerken

Er wordt een uitgebreid rioleringssysteem toegepast, de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering, de schoonwaterriolering zal aangesloten worden op het schoonwaterriool. Het rioleringssysteem wordt belucht; het wordt uitgevoerd in PVC leiding/kunststofsysteem. Toiletten, wastafel, fontein, douche, keuken en de wasmachineafvoer worden aangesloten op de riolering.

## 11. Terreininventaris

Het terrein wordt op niveau gebracht met uitgekomen grond. Op het perceel wordt door de aannemer bestrating geleverd en aangebracht voor de inrit, de parkeervakken (grastegels) en de looppaden naar voordeuren en bergingen (antracieten beton tegel).

De begane grond woningen krijgen een antracieten beton tegelverharding als terras aan de achterzijde. Algemene terrein wordt tot slot opgeleverd met beplanting en het gras wordt ingezaaid. Individuele tuinen worden niet ingezaaid.

## 12. Buitenwanden

De nieuw te bouwen buitenwanden bestaan uit metselwerk en metalen gevelbekleding. De Rc-waarde\* van de buitenwanden is ca. 4,7 m<sup>2</sup>K/W. Het metselwerk betreft baksteen kleur nader te bepalen met een donkergrijze voeg. Voor de bestaande gevels geldt herstelwerk, reinigen en herstellen van voegen en het bestaande metselwerk, kleur sluit aan op nieuw voegwerk.

\* De genoemde RC-waarde gelden voor het nieuwbouwgedeelte en niet voor het te handhaven bouwdeel.

### 13. Binnenwanden

De dragende binnenwanden (stabiliteitswand) worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als GIBO wanden.

### 14. Vloeren

De begane-grondvloer in het nieuwbouw gedeelte van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer. De Rc-waarde\* van de vloer is ca. 3,7 m<sup>2</sup>K/W. De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd als breedplaatvloeren. Vloeren worden afgewerkt met een cement dekvloer van circa 7 cm.

### 15. Daken

De geïsoleerde kap wordt uitgevoerd als HSB kap. De kap wordt afgewerkt met gipslaten. De Rc-waarde\* van de daken is ca. 6,3 m<sup>2</sup>K/W. Dakgoten, dakkapellen, windveren en plafonds zijn opgenomen.

Het platte dak wordt afgewerkt met een geïsoleerde bitumineuze dakbedekking =6,0 m<sup>2</sup>K/W, met randafwerking. Ook wordt de carport afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking t.b.v. het sedumdak. De schuine daken worden afgewerkt met een keramische dakpan.

### 16. Kozijnen, deuren en ramen

#### 16.1 Buitenkozijnen, deuren en ramen

De kozijnen van de voorgevel worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen in de achter- en zijgevels uitgevoerd als aluminium kozijnen. Tot slot worden de kozijnen van bergingen uitgevoerd in hardhout.

#### 16.2 Binnenkozijnen en deuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in hardhout met stompe deur, 2x geground opgeleverd. De woning toegangsdeur is een vlakke deur uitgevoerd als brandwerende deur, opgebouwd uit massief multiplex.

### 17. Hang- en sluitwerk

De voordeuren van de appartementen worden voorzien van een meerpuntssluiting, afgewerkt met aluminium deurkrukken en -schilden die voldoen aan SKG\*\*. De cilindersloten van de individuele appartementen en bijbehorende bergingen worden gelijksluitend uitgevoerd. Ramen op de begane grond worden voorzien van een meerpuntssluiting met haakschoten en ingebouwde uitzetters. De bovenramen in de voorgevel uitgevoerd als kiepramen. De ramen bij de overige gevels worden uitgevoerd als draai-kiepramen of vaste ramen. Binnendeuren worden voorzien van standaard deurkrukken en -schilden en afgehangen aan scharnieren.

### 18. Gevelbetimmeringen

Niet van toepassing

### 19. Trappen en hekken

Voor het trappenhuis zijn er betontrappen toegepast met houten leuning. In de twee split level appartementen wordt een open vuren steektrap toegepast, wit geground en met gelijkwaardig hekwerk in hout. De spijlenhekwerken van de balkons op de eerste, tweede en derde verdieping worden in aluminium uitgevoerd.

### 20. Goten en hemelwaterafvoeren

De goten zijn uitgevoerd als bakgoten in zink en ter plaatsen van de dakkapellen een verholten goot. Tevens zijn de hemelwaterafvoeren ook uitgevoerd in zink en worden aangesloten op de riolering.

\* De genoemde RC-waarde gelden voor het nieuwbouwgedeelte en niet voor het te handhaven bouwdeel.

## 21. Dorpels en vensterbanken

Onderdorpels van de buiten deurkozijnen worden uitgevoerd in Isostone (o.g.). Berging heeft dichte vlakke deur zonder onderdorpel t.b.v. ventilatie.

Vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen.

## 22. Schilderwerk

### 22.1 Buitenschilderwerk

Houten buitenkozijnen, goten en overstekken worden geschilderd en afgelakt opgeleverd, kleur is bepaald door architect.

### 22.2 Binnenschilderwerk

Centrale hal en trappenhuizen worden dekkend gesausd opgeleverd.

## 23. Vloer-, wand- en plafondafwerking

### 23.1 Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat eenvoudig behang kan worden aangebracht. De wanden worden niet voorzien van behang.

De algemene ruimtes worden voorzien van spackwerk in de kleur wit.

### 23.2 Vloerafwerking

De vloeren worden afwerkt met een cement dekvloer van circa 7 cm dik.

De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van zachte vloerafwerking.

De buitenberging wordt voorzien van een betonvloer.

### 23.2 Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen worden voorzien van spackwerk in de kleur wit.

## 24. Tegelwerk

### 24.1 Vloertegels

De woningen krijgen in de badkamer en toiletten vloertegels. Voor de aankoop van de vloertegels in de badkamer en de toiletten, is een stelpost van 65,-/m<sup>2</sup> gerekend.

### 24.2 Wandtegels

De woningen worden in de badkamer en toiletten van wandtegels voorzien. Voor de aankoop van de wandtegels in badkamer en toiletten, is een stelpost van 40,-/m<sup>2</sup> gerekend.

## 25. Beglazing

Voor de beglazing in de buitenkozijnen wordt isolerend blank HR++ (Hoog Rendement) isolatieglas toegepast (U-waarde glas = 1,2 W/m<sup>2</sup>K).

## 26. Keukeninrichting

In het appartement wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op de tekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling. De positie van de keuken is in overleg met de aannemer te bepalen. De installatieaansluitpunten (elektra, water en riolering) worden op standaard plaatsen aangebracht, op verzoek is een andere positie mogelijk.

## 27. Sanitair

Voor de aankoop van het sanitair is een stelpost van €5.000,- per woning opgenomen. In te vullen bij de sanitair leverancier van de aannemer.



## 28. Elektra

### 28.1 Binnen elektra

De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen worden volgens de NEN 1010 uitgevoerd. De wandcontactdozen worden geplaatst op 300 mm boven de afwerkvloer (uitgezonderd t.p.v. de keuken opstelplaats).

De wandcontactdozen voor de wasmachine of droger worden op circa 1100 mm van de vloer geplaatst. De wandcontactdozen en schakelaars in de toilet en badkamer worden op circa 1200 mm van de afgewerkte vloer geplaatst.

In de meterkast wordt een standaardgroepenkast voor minimaal 7 groepen geplaatst, inclusief kookgroep en groep voor de warmtepomp.

De woning wordt voorbereid met een aansluiting op het internet. Er wordt vanuit de meterkast een loos aansluitpunt in de woonkamer aangebracht. De montagekist wordt aangebracht op 300 mm boven de vloer.

### 28.2 Buitenverlichting

Collectieve buitenverlichting middels downlighters aan gesloten op de CVZ-voorziening.

## 29. Water

De waterinstallaties worden aangebracht vanaf de watermeter tot de volgende aansluitpunten:

- douche
- wastafel
- toilet
- fontein
- keuken
- wasmachine
- techniek

## 30. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een water/water aardwarmtepomp voor het verwarmingssysteem, gecombineerd met geïntegreerde boiler t.b.v. warmtapwater bereiding. De opstelplaats van de warmtepomp is in de technische ruimte van de woning.

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De leidingen vanaf de warmtepomp en/of -verdelers naar de te verwarmen vloervelden zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. Waar de verdeelunit in de technische ruimte wordt gesitueerd. In het appartement worden verder geen radiatoren aangebracht.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met een in werking zijnde woonhuisventilatie en gesloten ramen en deuren kunnen ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald en onderhouden tot een buitentemperatuur van -10 °C:

Verblijfsruimten (zoals woonkamer, keuken en slaapkamers)	22 graden
Verkeersruimten (zoals entree en hal)	18 graden
Badruimte (zoals de badkamer)	22 graden

De temperatuur kan worden geregeld d.m.v. een thermostaat in de woonkamer.

## 31. Ventilatievoorzieningen

Er zijn roosters opgenomen in de kozijnen t.b.v. de toestroom van lucht/ventilatie van het appartement. De lucht wordt daarna weer mechanisch afgezogen. Dit systeem zorgt voor een goede balans van lucht in het appartement. Roosters voor afzuiging bevinden zich in plafonds en wanden. Kanalen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloer en wanden.

De bergingen worden natuurlijk geventileerd door een sparring ter plaatsen van de deur.

### 32. Zonnestroom (algemeen gebruik)

Er worden 18 PV-panelen (400Wp p/st) geplaatst op het platte dak. De PV zonnecellen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een aparte drie-fase groep in de CVZ-meterkast voor algemeen gebruik.

### 33. Deurbel/intercom

Er wordt standaard een deurbel naast de voordeur van de appartementen toegepast. De hoofdentree wordt voorzien van een intercom systeem welke te ontgrendelen is vanuit de individuele woningen.

### 34. Liftinstallatie

De liftinstallatie wordt gemonteerd met 5 stopplaatsen zoals aangegeven op de tekeningen. De liftkooi en liftschacht zijn voorzien van automatische schuifdeuren. De lift voldoet aan de nieuwste richtlijnen en het Besluit liften. Mede daarom is de lift voorzien van een spreek-luisterverbinding welke via een gsm aansluiting direct communiceert met het servicecentrum van de lift leverancier.

Ter plaatsen van appartement 9 (bnr. 9) is de lift voorzien van een zogenaamd penthouse regeling.

### 35. Kleur- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel – plint	Baksteen	Rood/bruin
Buitengevel – afwerking	Aluminium	-
Buitengevel – afwerking	Baksteen	Geel
Dak schuin	Dakpan	Donkergrijs
Dak plat – hoofdgebouw	Bitumen	Grijs
Dak plat – berging	Bitumen/sedum	Grijs en groen
Kozijnen buiten	Hout/aluminium	Zwart
Ramen buiten	Hout/aluminium	Originele kleur
Voordeur	Hout	Originele kleur
Daktrim	Aluminium	Naturel
Deurkozijnen woningen binnen	Hardhout	-
Deuren woningen binnen	Stomp	Wit
Trap	Beton (trappenhuis)/hout (bnr. 5 & 6)	Lichtgrijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Bak en verholten goot	Zink	Naturel

### 36. Afwerkstraat

	Vloer		Wand				Plafond	
	Cement dekvloer 70 mm / zwevende cement dekvloer	Betonvloer Afgewerkt	Onafgewerkt	Behangklaar	Tegels	Pleisterwerk	Onafgewerkt	Pleisterwerk
- Hal	x			x				x
- Meterkast	x		x				x	
- Toilet	x				x			x
- Woonkamer	x			x				x
- Keuken	x			x				x
- Slaapkamers	x			x				x
- Badkamer	x				x			x
- Technische ruimte	x		x					x
- Buiten berging		x	x				x	
- Centrale hal		x				x		x