

Technische omschrijving voor de bouw van een vijf aaneengeschakelde woningen aan de Dorpsstraat en Molenstraat te Bathmen



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Projectarchitectuur:

Adres:
Postcode en plaats:
Telefoon:
E-mail:
Contactpersoon:

I'M Architecten

Bergpoortstraat 59
7411 CL Deventer
0570 – 613291
lk@im-architecten.nl
Dhr. Liroy Kamperman

Aannemer:

Adres:
Postcode en plaats:
Telefoon:
E-mail:
Contactpersoon:

Aannemersbedrijf Kuipers

Vermolenweg 55a
7679 TW Langeveen
0546 - 681777
info@aannemersbedrijf-kuipers.nl
Dhr. Alwin Buter / a.buter@aannemersbedrijf-kuipers.nl

Makelaar:

Adres:
Postcode en plaats:
Telefoon:
E-mail:
Contactpersoon:

Bronsvoord Makelaars

Keizerstraat 37
7411 HE Deventer
0570 - 544644
info@bronsvoordmakelaars.nl
Dhr. Harm-Jan Bronsvoord / hj.bronsvoord@bronsvoordmakelaars.nl

Ontwikkelaar:

Adres:
Postcode en plaats:
Telefoon:
E-mail:
Contactpersoon:

Holleman ontwikkeling & Bronsvast projectontwikkeling

Maagdenburgstraat 18
7421 ZC Deventer
0570 - 234025 / 06 - 57885794
info@hollemanontwikkeling.nl
Dhr. Erik Vijverberg / erik@hollemanontwikkeling.nl

De getoonde Artist's Impressions en verkooptekeningen kunnen afwijken t.o.v. deze technische omschrijving (bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving).

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie, nutsbedrijven en de verkrijger, deze zijn verrekenbaar. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen, afwerking en constructies (indien constructief vereist kunnen binnenwanden dikker worden uitgevoerd waardoor de resterende binnenmaat van de diverse ruimtes zal worden verkleind), welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning, dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

Aan eventueel opgenomen Artist Impressions, situaties, teksten, schetsen, foto's etc. in de verkoopdocumentatie en aan het getoonde in de showroom kunnen geen rechten worden ontleend.

UITGANGSPUNTEN

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten :

- Eisen overheid conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving - BBL
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA
- Gasloos bouwen / BENG (inclusief definitief energielabel en blowerdoortest)
- De voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) benodigde tekeningen en BBL-berekeningen incl. de aanvraag vergunning omgevingsplanactiviteit (activiteit bouwen), exclusief aanvullende eisen en/of berekeningen Gemeente (per gemeente verschillend), o.a. natuurinclusief bouwen, ENG-eisen (i.p.v. BENG), akoestische eisen c.q. verhoogde geluidsbelasting, brandoverslag en Aeries.
- De voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en de bouw van de woningen benodigde constructie-tekeningen, -berekeningen en installatietekeningen
- Bij de uitwerking van het plan kan gebruik worden gemaakt van het 'particulier opdrachtgeverschap', waarbij op onderdelen kan worden afgeweken van de geldende BBL-eisen, bijvoorbeeld afwijking plafondhoogte, 55% regeling verblijfsoppervlak, steilere trappen, etc.

KWALITEITSBORGING (WKB)

De kwaliteitsborging volgens de "Wet Kwaliteitsborging Bouwen (Wkb)" is voor de onderdelen die onder de opdracht van de aannemer vallen, opgenomen. Voor onderdelen die buiten de opdracht van de aannemer vallen, dient de verkrijger zelf nadere afspraken met de kwaliteitsborger te maken.

Minimaal 8 weken voor start bouw zal de technische uitwerking van uw woning bij de kwaliteitsborger worden ingediend zodat het borgingsplan inclusief risicobeoordeling kan worden opgesteld

Tijdens of net na de oplevering van de woning ontvangt de verkrijger het bouwdoos met daarin gegevens van hetgeen is gerealiseerd.

Het dossier bevat geen revisietekeningen, eventuele (kleine) bouwkundige en/of installatietechnische wijzigingen, na gereedkomen tekenwerk, worden achteraf niet op tekening verwerkt. Voor oplevering van de woning zal er een blowerdoortest (luchtdichtheidstest) in de woning worden uitgevoerd, de rapportage van deze blowerdoortest en het definitieve energielabel worden aan het opleverdossier toegevoegd.

Er worden geen geluidsmetingen verricht voor het vaststellen van de geluidsreductie tussen woningen onderling en/of verblijfsruimten onderling en/of de buitengevels, indien wel gewenst kan dit tegen meerprijs worden uitgevoerd.

Eventuele wijzigingen op wens van verkrijger, na gereedkomen tekeningen/berekeningen t.b.v. aanvraag en/of goedkeuring borgingsplan/risicobeoordeling door de kwaliteitsborger, kunnen meerwerk opleveren.

De verkrijger mag 10 dagen na inlevering WKB dossier bij B&W van de gemeente, de woning in gebruik nemen mits goedkeuring door de gemeente, indien geen reactie van de gemeente dan is het WKB dossier stilzwijgend akkoord bevonden (bij wet geregeld).

Kwaliteitsbewaking

In het kader van de verplichte kwaliteitsbewaking volgens BRL9500, wordt de BENG-berekening opgenomen in de landelijke database ep-online.nl. Steekproefsgewijs zal een controleonderzoek plaats kunnen vinden. Indien geen medewerking wordt verleend aan dit onderzoek, wordt de BENG-berekening verwijderd uit de landelijke database. De verkrijger heeft het recht om het volledige projectdossier op te vragen. Het actuele procescertificaat van BuildingLabel kan worden gevonden op de website van SKW Certificatie.

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING – BBL - BEGRIPPEN

De overheid hanteert voor zijn regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning (activiteit bouwen)) begrippen uit het BBL. Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde BBL begrippen. Op de verkoopdocumentatie en tekeningen zijn de oude ruimte omschrijvingen aangehouden.

Omgezet naar begrippen uit het BBL dient u deze te lezen als:

<u>Ruimte omschrijving</u>	<u>Besluit Bouwwerken Leefomgeving - BBL</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte*
Berging (geen opstelplaats voor motorvoertuigen)	bergingsruimte*
Badkamer	badruimte*
Toilet	toiletruimte*
Hal, overloop	verkeersruimte*
Vliering, zolder, hobbyruimte	onbenoemde ruimte*
Meterkast	meterruimte*

* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het BBL

STELPOSTEN

Wanneer van toepassing, zijn de in deze technische omschrijving genoemde stelposten inclusief aannemersprovisie en B.T.W..

MEER-EN MINDERWERK

Wijzigingen, meer- en minderwerk zullen alleen worden uitgevoerd indien hiervoor schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats voor de oplevering van de woning.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN

Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, prevaleert het gestelde in deze omschrijving.

AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN

In de prijsaanbieding is geen rekening gehouden met aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot CAI, telefoon en dergelijke. In de prijsaanbieding is wel rekening gehouden met de definitieve aansluitkosten water, elektra en riolering. De verbruikskosten van water en elektriciteit tijdens de bouwperiode zijn voor rekening van de aannemer. De coördinatie en begeleiding van de aanvraag van de diverse aansluitingen gebeurt door de aannemer, de uiteindelijke verantwoordelijkheid hiervoor blijft voor rekening van de verkrijger. Tijdelijke watermeterput en stroomkast worden door de aannemer op de bouw geleverd, geplaatst en voor oplevering verwijderd. In de prijsaanbieding is rekening gehouden met legeskosten voor de aanvraag omgevingsvergunning (m.b.t. de activiteit bouwen) en incl. welstandstoets.

VERZEKERINGEN

De bouw wordt tot aan de oplevering door de aannemer verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

UITSLUITINGEN

De voor de bouw eventueel extra benodigde werkzaamheden zoals voorzieningen om de bouwplaats / woning d.m.v. bouwverkeer te bereiken, precariokosten, trillingsmetingen, rapportage belendende bebouwing (inventariserend foto rapportage door erkend bureau), brandoverslag- en geluidsberekeningen, flora en fauna onderzoek, fundatieadvies, aanvullend grondonderzoek en mogelijke daaruit voortvloeiende aanpassingen aan de nieuwbouw woning zijn niet in de aanneemsom opgenomen.

Aannemer gaat uit van een kavel in bouwrijpe situatie. Aannemer neemt geen extra voorzieningen op ter bescherming van bestaande openbare inrichtingen, en kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade of gevolgschade. Mochten extra voorzieningen noodzakelijk zijn of geëist worden door derden, dan zullen de extra kosten daarvoor worden doorberekend aan verkrijger.

Bij een eventuele gewijzigde indeling, ten opzichte van de basis tekening, zijn de ruimten die dan ontstaan geen verblijfsgebieden, maar onbenoemde ruimten. Deze ruimten voldoen qua afwerkingsniveau, daglicht, verwarming, ventilatie, technische installaties, geluidwerendheid, etc. niet aan de eisen van een verblijfsruimte.

OPLEVERING

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een in de aannemingsovereenkomst genoemd aantal werkbare werkdagen.

BETALINGEN

De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen. Het aantal en moment van betaling is in de aannemingsovereenkomst opgenomen. De verkrijger heeft recht op de 5%-opleveringsregeling.

RISICOVERREKENING

Deze is niet van toepassing. De overeengekomen prijsaanbieding staat vast, met uitzondering van wijziging in het B.T.W.-tarief.

GARANTIES EN ONDERHOUDSTERMIJN

De standaard Woningborg-garantieregeling en onderhoudstermijn zijn van toepassing. Het hierbij behorende certificaat waarborgt volledige afbouwgarantie en herstelgarantie. Conform de regeling is hiermee voor de verkrijger de afbouw van de woning volgens alle gemaakte afspraken en de bouwkundige kwaliteit gegarandeerd.



BOUWOMSCHRIJVING WONING

BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

Schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve de glasruiten en het eventueel aanwezige sanitair en tegelwerk; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van afval en puinresten van de bouw.

PEIL EN UITZETTEN

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met mogelijk aanvullende constructieve eisen (verzwaarde wanddikte), kleine maatafwijkingen en enige wandafwerking, hierdoor kan de binnenruimte verkleind worden. De verkrijger dient hiermee rekening te houden bij het bestellen/plaatsen van de keuken, kasten, etc..

Het peil P is de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van de woning, vanuit dit peil worden de hoogte maten gemeten. Het peil wordt door de gemeente of de grondverkopende partij aangegeven (circa 20 à 30 cm boven kruin van de straat).

GRONDWERK

Algemeen

In de prijsaanbieding is geen rekening gehouden met aan- en afvoer van grond, zogenaamd gesloten grondbalans. Uitgangspunt is een goed bereikbare en een droge bouwput.

Grondwerk t.b.v. woning

Er wordt indien noodzakelijk grondverbetering toegepast en de standaard aanlegdiepte fundering op ca. 85 cm minus peil.

Grondwerk t.b.v. riolering

Voor de riolering worden de nodige graafwerkzaamheden verricht en aangesloten op gemeenteriool en hemelwaterinfiltratiesysteem. Aanvullingen worden verricht met uitgekomen grond.

Grondwerk t.b.v. bestrating

Zie terreininventaris blz. 18. Voor alle overige bestrating rondom de woning zal door verkrijger zelf het benodigde grondwerk moeten worden verzorgd.

Tuin / Kavel

Zie terreininventaris blz. 18. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd voor het op hoogte brengen van het niet te bebouwen terreingedeelte. De grond welke vrijkomt/resteert na de te verrichten grondwerkzaamheden zal door de aannemer niet over het kavel worden verdeeld maar zal in depot op het terrein worden neergelegd. Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogten van de woningen de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient, voor eigen rekening en in overleg met de eigenaren van aangrenzende percelen, hiervoor voorzieningen te treffen.

RIOLERING EN DRAINAGE

Riolering

De riolering (vuilwater) wordt uitgevoerd in PVC, KOMO gekeurd, compleet met de nodige hulpstukken zoals ontstoppings-, verloop- en spruitstukken, beluchtingen en dergelijke naar de eisen van goed en deugdelijk werk. Het kan voorkomen dat er leidingen voor of langs fundatie- kruipopeningen liggen, waardoor de doorgang wordt beperkt. De afvoerleidingen van gootsteen, wasmachine, vaatwasmachine, wastafel en douche zijn 100°C hittebestendig.

Hemelwaterafvoeren worden aangelegd en aangesloten op een hemelwaterinfiltratiesysteem, afhankelijk van bodemgesteldheid/eisen gemeente m.b.t. bergingscapaciteit, aangesloten op een opgenomen gescheiden rioleringssysteem, uitgaande van opvangcapaciteit van 20 mm//m2 dakoppervlak.

Drainage

N.v.t.

BESTRATING

Zie terreininventaris blz. 18. Overige bestrating door de verkrijger uit te voeren.

FUNDERING

De fundering van de woning wordt uitgevoerd als betonstroken uitgaande dat op aanlegdiepte de grond een draagkrachtige weerstand bezit van minimaal 4 N/mm² bij een conus van 1 cm² op het sondeerapparaat tot voldoende diepte. De aanlegdiepte is ca. 85 cm minus Peil. Er is in de prijsaanbieding opgenomen dat er indien noodzakelijk een grondverbetering word toegepast. De fundering van de niet aangebouwde fietsenberging wordt uitgevoerd met betontegels of een betonplaat.

In de prijsaanbieding zijn het maken van sonderingen opgenomen.

BETONWERK

Algemeen

De aannemer overlegt de vloerontekeningen en sterkteberekeningen ter goedkeuring aan de kwaliteitsborger en/of Bouw- en Woningtoezicht van de betreffende gemeente.

Prefab-beton

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragende, geïsoleerde betonsysteem-vloer(en), $R_c \geq 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De verdiepingsvloer(en) wordt uitgevoerd als betonplaat-vloer(en), aan plafondzijde voorzien van V-naden, deze kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveel- en oplegijzers, etc., deze kunnen zichtbaar blijven, e.e.a. afhankelijk van de positie. Voor toegang tot de kruipruimte wordt er ter plaatse van de voordeur een sparing aangebracht in de begane grondvloer. Ter plaatse van de badkamer(s) verdieping, indien aanwezig, worden de leidingen in de cementdekvloer verwerkt, hierdoor is het noodzakelijk dat er een dikkere dekvloer (=opstap badkamer t.o.v. vloerniveau overloop en/of slaapkamer) wordt aangebracht.

METSELWERK

Algemeen

Voor de ventilatie van de spouwmuur worden de nodige stootvoegen open gehouden.

Voor zover niet onder de dakoverstekken gelegen, worden boven de buitenkozijnen de nodige lood-vinylslabben aangebracht. Ter plaatse van de aansluiting van daken tegen opgaand metselwerk wordt het nodige lood (of gelijkwaardig) aangebracht. Boven alle buitengevelkozijnen wordt een rollaag aangebracht, indien er volgens tekening metselwerk is aangegeven. De spouwmuren worden voorzien van spouwankers, uitgezonderd de woningscheidende muur tussen de woningen.

Binnenwanden

De als zodanig aangegeven binnenspouwbladen en eventueel constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen (of gelijkwaardig), tenzij op tekening anders aangegeven. De exacte dikte wordt bepaald door de constructeur en regelgeving. De niet dragende binnenwanden / separatiewanden zijn van gasbeton / cellenbeton 100 mm dik.

Gevel

Het gevelmetselwerk is van baksteen, Vogelensangh Rosta Taupe 19 licht, warm rood/bruin genuanceerd, machinale handvorm, waalformaat.

Al het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in wild verband.



Voegwerk

De schoonmetselwerk muren worden iets terugliggend glad gestreken gevoegd (zand+cement), kleur grijs.

HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES

Dakbeschot

Afmetingen houten/stalen spanten, balken, gordingen en dergelijke volgens nadere constructieberekeningen en goedkeuring bouw- en woningtoezicht.

Het platte dakbeschot van de woning bestaat uit geschaafde houten balken waarop constructieplaten met isolatie worden aangebracht. Platte daken worden op voldoende afschot gelegd naar de hemelwaterafvoeren. Het dakbeschot op hellende daken bestaat bij geïsoleerde ruimten uit geïsoleerde dakelementen $R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Gevelbeschietingen

De houtconstructies voldoende te ventileren.

Gevelbeschietingen aan de woning worden uitgevoerd met Red cedar, multiplex (watervast) of vuren (windveren, boeien, gootklossen).

Gevelbeschieting zijwangen dakkapelen voorgevel van aluminium (bouwnummer 4 + 5), eveneens als de muurafdekking van de kopgevel (bouwnummer 5).

Gevelbeschieting dakkapellen achtergevel van rockpanel (onderhoudsarm).

Gevelbeschietingen van de niet aangebouwde ongeïsoleerde bergingen zijn van geïmpregneerd vurenhout (regenwerend) uitgevoerd.

METALEN CONSTRUCTIES

Algemeen

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien, eventueel zichtbaar aangebracht.

Lateien

Ter plaatse van de muuropeningen in het metselwerk worden, boven de gevelkozijnen, stalen–(buiten verzinkt, binnen gemenied) of betonlateien of murfor aangebracht ter ondersteuning van het bovenliggende metselwerk (één en ander conform berekeningen constructeur).

KANALEN

Dakdoorvoer

In het dakvlak worden de benodigde dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. onder andere warmtepomp, beluchting riolering, hemelwaterafvoeren en de mechanische ventilatie.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Algemeen

Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast. Onder de binnendeuren een vrije ruimte laten van minimaal 15 mm voor ventilatie en het vrij draaien van de deuren.

Buitenkozijnen en -ramen

De buitenkozijnen en -ramen zijn van hardhout en KOMO gecertificeerd. Alle sponningen geschikt voor isolerende beglazing, incl. draai-/kiepramen. Tochtwering door middel van tochtstrippen/profielen. Wanneer de kozijnen en/of ramen worden voorzien van roedes, dan worden deze op de beglazing geplakt (aluminium binnenkader tussen de glasbladen is optioneel). Buitendeurkozijnen en buitenpeilkozijnen voorzien van onderhoudsarme zwarte onderdorpels met neuten.



Hardhouten buitengevelkozijn (incl. draai-/kantelsysteem)

Buitendeuren

De hoofdtoegangsdeur van de woning, de tuindeuren en de overige deuren zijn van hardhout. De hoofdtoegangsdeur wordt niet voorzien van een brievenseuf.

Dakvensters

Tuimeldakramen, indien op tekening aangegeven, zijn van het fabricaat "Velux" (type GGL, afmetingen volgens tekening). De precieze plaats is afhankelijk van de verdeling van dakplaten, pannen en de inwendige kapconstructie en kan derhalve enigermate afwijken van tekening.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle hang- en sluitwerk voor ramen en buitendeuren voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het BBL (weerstandsklasse 2, waarbij de buitendraaideuren zijn voorzien van kerntrek beveiliging).

Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van goed en weinig onderhoud vereisend hang- en sluitwerk, in roestvrije uitvoering.

De draaibare delen van de buitendeuren en -ramen worden afgehangen aan metalen scharnieren met dievenklauwen.

De sloten in de buitendraaideuren zijn gelijksluitende cilindersloten. De buitendeuren zijn voorzien van meerpuntssluitingen. Er wordt geen brievenklep in voordeur geplaatst.

De raamboompjes zijn van aluminium.

Ventilatieroosters

De ventilatieroosters zijn van blank aluminium en worden in de beglazing opgenomen, behoudens aan de voorgevel waar ze verdekt liggend boven de kozijnen zijn opgenomen.



Ventilatierooster

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn, type opdek, van staal en fabrieksmatig afgelakt in de kleur (gebroken) wit, zonder bovenlichten.



Stalen binnendeurkozijn zonder bovenlicht met opdekdeur

Binnendeuren

De hiervoor omschreven binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte binnendeuren, type opdek, fabrieksmatig afgelakt in de kleur (gebroken) wit.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en bad-/doucheruimten worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot.

TRAPPEN

Trap van hout

Trappen uit te voeren volgens BBL. De eerste verdiepingstrap uit te voeren als een hardhouten open verdiepingstrap (wit gegrond). Wanneer er een kast onder de trap is gelegen (bouwnummers 1, 3, 4, 5) dan wordt de trap ter plaats hiervan dichtgezet met MDF/Multiplex stootborden.



Houten open trap, wit gegrond

DAKBEDEKKINGEN

Dakpannen

De hellende daken van de woningen worden gedekt met keramische dakpannen (pan-16 BiC), kleur zwart engobe (code D.02.46 / of gelijkwaardig), inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankeringen. Voor de niet aangebouwde vrijstaande bergingen kunnen eventueel hergebruikte pannen van de sloop gebruikt worden of stalen geprofileerde dakpanplaten. Het hellende dak van de dakkapel van bouwnummer 1 wordt voorzien van zink.



Keramische dakpan

Bitumineuze dakbedekking

Platte daken worden voorzien van dakbedekking, bitumeus. De dakranden worden afgewerkt met een blanke aluminium daktrim of aluminium zetwerk.

THERMISCHE ISOLATIE en BENG

Vloeren

De vloer van de begane grond van de woning is voorzien van isolatie van kunststof $R_c \geq 3.7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Spouwisolatie

De spouw van het gevelmetselwerk is voorzien van isolatie $R_c \geq 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Wandafwerking buiten

Achter de gevelbekleding/buitenbetimmering van geïsoleerde ruimten is isolatie aangebracht $R_c \geq 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$, m.u.v. de zijwangen van een dakkapel.

Dakbeschot

Het dakbeschot op de hellende daken en platte daken van de woning is voorzien van isolatie $R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

BENG

De woning voldoet aan de BENG. Om hieraan te voldoen zijn er diverse veelal installatietechnische oplossingen (zoals warmtepomp, zonne-energiesysteem, etc.). De aannemer bepaalt welke (combinatie van) voorzieningen er noodzakelijk zijn. De BENG berekening wordt gemaakt zodra de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) wordt aangevraagd. Het definitieve energielabel volgt via aannemer.

STUKADOORSWERK

Spuitswerk plafonds

De betonplafonds en de gipsplaatplafonds (horizontale delen) worden afgewerkt met spuitpleister, kleur wit, naden in het zicht, uitgezonderd de meterkast.

Spuitswerk wanden

N.v.t., afwerking volgens afwerkstaat.

DEKVLOEREN

Dekvloeren

Dekvloeren van zand-cement (met voldoende dekking over diverse liggende leidingen) worden aangebracht op de vloer van:

- de begane grond (voorzien van krimpwapening ter plaatse van vloerverwarming)
- de 1^{ste} verdieping

Uitgezonderd eventueel achter de knieschotten en de meterkastruimte.

De cementafwerkvloer is in principe alleen geschikt voor losliggende vloerbedekking. Voor het aanbrengen van vaste vloerbedekking zoals bijvoorbeeld vloertegels, PVC vloer, gietvloer, siergrind, etc. dient afhankelijk van het advies van de leverancier, de vloer eerst te worden geëgaliseerd en eventueel te worden voorzien van krimpwapening (voor rekening van de verkrijger). Ter plaatse van vloerverwarming wordt de cementdekvloer standaard voorzien van krimpwapening.

In verband met de vloerleidingen is het niet mogelijk in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en of te nieten.

PLAFONDS

Plafondbeplating

Plafonds van gipsplaten (naden in het zicht), rondom afgewerkt middels een houten plafondplint, worden aangebracht ter plaatse van horizontale houten platdak balklagen.

AFBOUWTIMMERWERK

Algemeen

Al het in het zicht komende houtwerk te schaven. De houtconstructies voldoende te ventileren.

De achterwand van de meterkast te voorzien van een meterschot volgens voorschrift van het stroomleverende bedrijf.

Vloerplinten worden niet geleverd en aangebracht.

Constructief noodzakelijke knieschotten, of op tekening aangegeven knieschotten, worden samengesteld van regelwerk waartegen houten plaatmateriaal wordt aangebracht. In de knieschotten worden inspectieluiken aangebracht, 1 per ruimte/zijde. In de kruipluikomranding wordt een kruipluik aangebracht van vochtbestendige cementvezelplaat, met naad- en kierdichting, ingelaten ring en voorzien van isolatie. Ventilatiekanalen c.q. standleidingen worden afgetimmerd met multiplex. Ter plaatse van hoekkozijnen en brede gevelpuien kan de binnenzijde boven het kozijn worden afgetimmerd met multiplex.

BINNENINRICHTING

Keukeninrichting

Exclusief levering en montage van een keuken.

BEGLAZING

Gevelbeglazing

De beglazing van buitenkozijnen, -ramen en -deuren bestaat, voor zover niet anders aangegeven, uit isolerend dubbel glas HR++.

Inzake toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 "veiligheidsbeglazing in gebouwen" en/of NEN 2608 melden wij u dat deze niet door het BBL wordt vereist. In onze woningen wordt derhalve geen veiligheidsglas toegepast. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht conform het BBL hetgeen vrijwaring biedt van eventuele schadeclaims. Indien gewenst kunnen we uiteraard tegen meerprijs veiligheidsbeglazing aanbieden.

SCHILDERWERK

Algemeen

Afschilderen binnen op de bouw door de verkrijger.

Al het binnen- en buitenhoutwerk in het zicht of in aanraking met buitenmetselwerk wordt fabrieksmatig voorbehandeld met een grondverf.

De hardhouten buitenkozijnen, -ramen, en -deuren worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur gegrond.

Fabrieksmatig afgelakte radiatoren, binnendeuren en stalen binnendeurkozijnen (wit) worden in het werk niet meer behandeld.

In het zicht blijvend kaphout, knieschotten, dakplaten, houten balklaag van de buitenberging, e.d. blijven onbehandeld.

De hardhouten verdiepingstrap (inclusief trapspillen, traphekken en muurleuning) wordt fabrieksmatig gegrond.

Schilderwerk buiten

Afschilderwerk buitenkozijnen, -ramen, -deuren, windveren, boeien en gootklossen (gaten gestopt en 1x afgeschilderd), kleur volgens kleur- en materialenstaat.

Koper/verkrijger dient er rekening mee te houden dat eventuele donkere kleuren (afschilderwerk) een frequenter onderhoud van het schilderwerk nodig hebben. Voor meer informatie zie Woningborg documentatie "gebruik en onderhoud van uw woning".

BEHANGWERK

Behangwerk

De wanden van de geïsoleerde ruimte worden behangklaar opgeleverd. Dit wil zeggen dat gemetselde wanden worden voorzien van gipsraapwerk en zijn geschikt om te behangen. Houtskeletbouw wanden blijven onbehandeld.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakgoten

Langs de onderkanten van de hellende dakvlakken worden zinken bakgoten.



Zinken bakgoot

Hemelwaterafvoeren

Er worden ronde zinken hemelwaterafvoeren aangebracht.

BINNENRIOLERING

Binnenriolering

De binnenriolering is van kunststof, inclusief alle benodigde hulpstukken.

WATERINSTALLATIES

Koud- en warmwaterinstallatie

De waterleiding uit te voeren in de vereiste diameter en te installeren volgens de betreffende voorschriften van de plaatselijke waterleidingmaatschappij.

De leidingen worden over het algemeen in de wanden weggewerkt.

Waterleiding-koud (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060

- hoekstopkraan gootsteen en stopkraan vaatwasmachine in de keuken
- wandcloset en handwasbakje in toiletruimte
- wastafel, douchemengkraan, en het wandcloset in de badkamer
- wasmachinekraan in technische ruimte
- lucht-water warmtepomp in berging verdieping (plaats zie tekening)

Waterleiding-warm (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060

Vanaf de lucht-water warmtepomp de warmwaterleidingen in de vereiste diameter te leggen naar:

- hoekstopkraan gootsteen in de keuken
- wastafel en douchemengkraan in de badkamer

TEGELWERK en SANITAIR

Raamdorpels

Voor de raamdorpels onder de buitenraamkozijnen (met uitzondering van de peilkozijnen) worden betonnen grijze af aluminium op kleur raamdorpels toegepast.



Betonnen grijze buitenvensterbanken (bouwnummer 1 + 2)



Aluminium waterslagen (bouwnummer 3 + 4 + 5)

Vensterbanken

Op de gemetselde binnenspouwbladen ter plaatse van raamkozijnen worden vensterbanken van Bianco C of gelijkwaardig aangebracht.

Ter plaatse van de woonkamer breed circa 30 cm. In alle overige ruimten breed circa 25 cm. Ter plaatse van dakkapellen worden houten vensterbanken aangebracht.

Geen vensterbanken worden aangebracht in bad-/doucheruimte en ter plaatse van de keukenopstelling.



Binnen vensterbank

Badkamer en toilet

Opgenomen stelpost t.b.v. onderstaand tegelwerk, sanitair en designradiator badkamer bedraagt € 10.000,--.

Als referentie voor bovengenoemde stelpost gelden de volgende afwerkingen en uitrustingen:

Vloertegelwerk (naar keuze) uitgaande van standaard afmetingen (ca. 30 x 30 cm) en legpatroon (recht)

Vloertegelwerk, stelpost € 30,--/m², aangebracht in:

- de toiletruimte
- de bad-/doucheruimte

Het vloertegelwerk is niet strokend met het wandtegelwerk.

Wandtegelwerk (naar keuze) uitgaande van standaard afmetingen (ca. 20 x 25 cm) en legpatroon (staand)

Wandtegelwerk, stelpost tegels € 25,--/m², aangebracht in:

- de toiletruimte tot circa 1,50 m boven de vloer.
- de bad-/doucheruimte verdieping hoog.

Voegwerk

De vloertegels worden grijs en de wandtegels wit/lichtgrijs ingevoegd.

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen worden afgekit met sanitair kit (alleen in ruimten waar tegelwerk van toepassing is).

De volgende sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten, (kleur wit):

Toiletruimte begane grond:

- vrijhangend wandcloset incl. inbouwreservoir, enkele zitting en closetrolhouder.
- handwasbakje met koudwaterkraan (niet van toepassing bij separaat toilet verdieping)



wandtoilet



fontein



fonteinkraan



 *bedieningspaneel*

badkamer:

- vrijhangend wandcloset incl. inbouwreservoir, enkele zitting en closetrolhouder
- wastafel met mengkraan en spiegel
- Thermostatische douchemengkraan met glijstang, handdouche en vloersifon



wastafel



wastafelkraan



Spiegel 80 x 60



douchethermostaat



glijstang

VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemeen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er verwarmingselementen geïnstalleerd zijn. Waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten.

Verblijfsruimten in de zin van het BBL zoals:

- woonkamer, overige kamers en keuken: 22° Celsius

Verkeersruimten in de zin van het BBL, zoals:

- gang / hal: 18° Celsius
- toilet, overloop (geen radiator): 18° Celsius
- douche- en/of badruimte: 22° Celsius

Lucht-water warmtepomp

In de geïsoleerde berging wordt een lucht-water warmtepomp (gecombineerd met een ca. 185 liter interne boiler) geleverd en geplaatst, met voldoende capaciteit (minimaal CW-4) voor het verwarmen van de woning en het bereiden van tapwater. De lucht-water warmtepomp bestaat uit een binnenopstelling en een buitenunit. De binnenopstelling blijft in het zicht en wordt in de technische ruimte op de verdieping gemonteerd, de buitenunit op het platte dak (bouwnummer 1 + 2) en in de technische ruimte op de verdieping middels een in-daks systeem (bouwnummer 3 + 4 + 5).

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat behorend bij de lucht-water warmtepomp, tevens is er voor de begane grond (vloerverwarming) voorzien in een temperatuurregeling per verblijfsruimte/vertrek.



Kamerthermostaat Nefit ModuLine 1010H

Vloerverwarming

De begane grond (m.u.v. de berging/garage) wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming en wordt regelbaar per verblijfsgebied (zone regeling). Wanneer er op begane grond een badkamer wordt gerealiseerd dan zal deze ook worden voorzien van vloerverwarming met een aparte naregeling.

De vloerverwarmingsverdeler wordt in de nabijheid van de lucht-water warmtepomp of in de hal gemonteerd.

Verwarmingselementen

De verwarmingselementen in de verblijfsruimten 1^{ste} verdieping worden uitgevoerd als lage temperatuur radiatoren en zijn fabrieksmatig afgelakt. De plaatsen zullen t.z.t. door de installateur van het uitvoerend bouwbedrijf definitief bepaald worden op basis van een capaciteitsberekening. Deze convectoren zijn "zelf vragend". De badkamer op de 1^e verdieping (indien aanwezig) wordt verwarmd door een E-designradiator.



Lage temperatuur radiator

MECHANISCHE VENTILATIE

Ventilatie-unit

De lucht wordt mechanisch afgezogen door middel van een ventilatie-unit.

De mechanische luchtafzuiging vindt plaats in:

- de kookruimte
- de bad-/doucheruimte
- de toiletruimte
- bij de wasmachineopstelling

Bediening

De bediening door middel van een 3-standen schakelaar die in de badkamer wordt geplaatst.

Wasemkap

Deze is voor rekening van de verkrijger inclusief alle voorzieningen, op te nemen in het keukenplan. Men dient bij het gebruik van de wasemkap (uitgangspunt is recirculatie) rekening te houden dat dit de werking van de mechanische ventilatie kan ontregelen.

Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie-installatie zijn van verzinkt plaatstaal (brandwerend). De kanalen worden middels leidingkokers weggewerkt.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Elektra-installatie (conform NEN 1010, doch minimaal conform afwerkstaat)

In de 3F meterkast bevinden zich standaard 8 groepen (3 algemene groepen, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de vaatwasser, 1 groep voor kooktoestel 2x 230V, 1 groep voor oven en 1 groep voor de lucht-water warmtepomp), aardlekschakelaars, een beltrafo en een hoofdschakelaar.

Elektraleidingen

Elektraleidingen worden in wanden en vloeren weggewerkt, voor zover niet anders aangegeven.

In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage komen voor in de ongeïsoleerde buitenberging.



Schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d. type Peha Badora, kleur wit

Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven:

- | | | |
|---|---------------|------------|
| • wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek | 300 | mm. +vloer |
| • wandcontactdozen in de werk-/slaapkamers | 300 | mm. +vloer |
| • wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal) | 1050 | mm. +vloer |
| • CAI en telefoon | 300 | mm. +vloer |
| • dozen voor schakelaars | 1050 | mm. +vloer |
| • wandcontactdozen in keuken | 1250 | mm. +vloer |
| • wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap | 2150 | mm. +vloer |
| • wandcontactdoos t.b.v. oven | 600 | mm. +vloer |
| • wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser | 600 | mm. +vloer |
| • wandcontactdoos t.b.v. wasmachine | 1250 | mm. +vloer |
| • aansluitingen in badkamer | conform eisen | |

De plaats van de lichtaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen en dergelijke van de elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen ter zijne tijd in overleg met uitvoerend installateur (aantallen volgens afwerkstaat).

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen en dergelijke zijn van kunststof, volledig inbouw. Uitgezonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd (ongeïsoleerde ruimte), daar wordt type opbouw toegepast.

Rookmelder

Ter plaatse van de hal en overloop, worden tegen het plafond rookmelders gemonteerd.

De rookmelders zijn onderling gekoppeld. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van de telefoon en CAI worden er loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel. De telefoon en CAI aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

TERREININVENTARIS

Tuin en Terreininventaris

Voortuinen worden voorzien van hagen (plm. 70cm hoog) ter plaatse van de erfgrenzen. De voortuinen worden ook voorzien van een wandelpad naar de voordeur.

Achtertuinten (erfgrenzen tussen woningen) voorzien van gaashekwerk met jonge aanplant (hoogte 1,6m1).

Erfgrenzen tussen achtertuin en openbaar gebied gaashekwerk (plm. 1 a 1,2 m1) incl. poort.

Voordeurlichtpunt, huisnummerbord, deurbel en brievenbus

Ter plaatse van de voordeur van de woning wordt een lichtpunt met armatuur, huisnummerbord, deurbel en brievenbus aangebracht.

AFWERKSTAAT

Hal

vloer
wanden
plafond
installatie

cement afwerkvloer
behangklaar
spuitwerk
belinstallatie
lichtpunt op schakelaar
wisselschakelaar t.b.v. overloop
schakelaar t.b.v. buitenlamp
wandcontactdoos
rookmelder

Toilet

vloer
wanden
plafond
installatie

vloertegels
wandtegels tot circa 150 cm boven de vloer, daarboven behangklaar
spuitwerk
lichtpunt op schakelaar

Zit- en eethoek

vloer
wanden
plafond
installatie

cement afwerkvloer
behangklaar
spuitwerk
2 lichtpunten op schakelaar
dubbele wandcontactdoos per 7 m² (minimaal 4)
loze leiding t.b.v. CAI
loze leiding t.b.v. telefoon
thermostaat t.b.v. lucht-water warmtepomp

Keuken

vloer
wanden
plafond
installatie

cement afwerkvloer
behangklaar
spuitwerk
lichtpunt op schakelaar
dubbele wandcontactdoos per 7 m² (minimaal 2)
wandcontactdoos voor afzuigkap
wandcontactdoos voor oven
aansluiting voor vaatwasmachine
wandcontactdoos voor koelkast
perilex wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken 2x 230V

Vrijstaande buitenberging (niet aangebouwd)

vloer	betontegels afm. 30 x 30 cm. of een gelijkwaardig betonvloer
isolatie	ongeïsoleerde uitvoering
wanden	geïmpregneerd vuren
dak	pannen (eventueel hergebruik van sloop of stalen dakpanplaten)
installatie	lichtpunt op schakelaar enkele wandcontactdoos in combinatie met lichtschakelaar

Overloop

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	sputwerk
installatie	lichtpunt op wisselschakelaar wandcontactdoos rookmelder

Badkamer

vloer	vloertegels
wanden	wandtegels tot plafond
plafond	sputwerk
installatie	lichtpunt op schakelaar lichtpunt op schakelaar boven wastafel wandcontactdoos bij wastafel schakelaar voor mechanische ventilatie aansluiting t.b.v. E-designradiator

Berging / technische ruimte / zolder

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	kapconstructie in het zicht.
installatie	lichtpunt op schakelaar wandcontactdoos in combinatie met lichtschakelaar aansluitingen en afvoeren t.b.v. wasmachine aansluitingen en afvoeren t.b.v. warmtepompinstallatie

NB: zie voor de plaats van de aansluitingen voor de lucht-water warmtepomp en de mechanische ventilatie-unit de tekening

De afwerking en installatie is van toepassing op de ruimten zoals ze in de verkoopdocumentatie worden benoemd.