

Technische omschrijving

"De Lierdermarke" Beekbergen

Type woning: Villa met souterrain

01. Ruimtebenamingen

NTB.

02. Peil van de woning

Het peil -P- van de woning, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het peil wordt bepaald in overleg met de dienst bouwen en wonen van de gemeente.

03. Grondwerk

Ten behoeve van de kelder van de woning, de buitenriolering, de terreinriolering en het bijgebouw wordt er het nodige grondwerk verricht. De tuinen worden in basis geëgaliseerd tot circa 10 cm onder peil.

04. Rioleringswerken

De vuilwater-riolering wordt door middel van verzamelleidingen aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Alle rioleringsleidingen worden uitgevoerd in PVC. Het hemelwater wordt afgevoerd door middel van infiltratiekratten onder de grond. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

05. Bestratingen en terreininrichting

De opdrachtgever heeft de mogelijkheid om in samenwerking met een erkende hovenier de tuin en het terreininrichtingsplan te bepalen. Dit is in de koopprijs niet opgenomen.

06. Fundering

De woning wordt volledig gefundeerd op een betonnen kelder. De wanden zijn geïsoleerd met een totale Rc waarde van minimaal 4,7 m² K/W. De keldervloer heeft een totale Rc waarde van minimaal 3,7 m² K/W. Er kan optioneel voorzien worden in koekoeken. De uitvoering is volgens het advies van de constructeur en ter goedkeuring voorgelegd aan bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

07. Gevel

De gevel van de woning wordt uitgevoerd met een kalkzandsteen binnenblad. Aan de buitenzijde van het binnenblad worden houtskeletbouwwanden gemonteerd/getimmerd met een totale Rc waarde van minimaal 4,7 m² K/W geschikt als ondergrond voor de gevelbekleding. De gevel wordt grotendeels voorzien van een duurzame Fraké houten afwerking, eventueel voor vergrijsd. De uitvoering is smalle delen vlak gemonteerd met een rekwerk motief aan latten ertussen gemonteerd. Deels wordt er ook natuurstenen gevelbekleding toegepast op n.t.b. posities. De schoorsteenschacht wordt uitgevoerd in natuurstenen afwerking. De raamdorpels worden uitgevoerd in metalen lekdorpels. De kantplanken worden uitgevoerd in een steen-/cementachtige plaat met isolatievulling.

Rondom de entree en ter plaatse van het kantoor wordt er tegen de gevel een risaliet geplaatst in compleet prefab HSB welke doorloopt vanaf de vloer tot boven de dakrand.

Ter plaatse van de topgevels tussen en langs de gevelkozijnen worden er sierspanen geplaatst. Hiervoor is in de basis geen verdere behandeling opgenomen.

08. Vloeren

Keldervloer

De keldervloer wordt uitgevoerd in een betonvloer met een minimale Rc-waarde van 3,7 m² K/W.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning betreft het kelderdek uitgevoerd in een breedplaatvloer.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de verdieping worden uitgevoerd in breedplaatvloeren.

09. Wanden

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenwanden, dikte volgens advies van de constructeur.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden worden grotendeels uitgevoerd in kalkzandsteen. Aftimmerwanden worden uitgevoerd in houtskeletbouw.

10. Daken

Hellend dak

De hellende daken worden uitgevoerd in een prefab houtskeletbouw (HSB) sporen kap minimaal Rc 6,3 m²K/W. Aan de binnenzijde is de kap voorzien van een houten plaatafwerking en de buitenzijde panlatten ter voorbereiding van de pannen.

De daken worden afgewerkt met vlakke keramische pannen in de kleur antraciet o.i.d.

De horizontale en hellende dakranden worden afgewerkt met gezet aluminium dakrandafwerking in een n.t.b. RAL-kleur.

De onderzijde van de overstekken worden afgewerkt met multiplex buitenkwaliteit beplating.

Op het dak wordt er een prefab schoorsteen geplaatst voorzien van natuurstenen gevelbekleding en een metalen afdekker in een n.t.b. RAL-kleur. Deze schoorsteen kan dienen als uiteinde van een rookkanaal of voor WTW in- of uitvoer.

Dakvloeren

De platte daken worden uitgevoerd in een houten balklaag met daarop plaatafwerking en platdakisolatie met een Rc waarde van minimaal 6,3 m²K/W en deze wordt voorzien van een bitumen dakbedekking, inclusief alle hulponderdelen. De dakrandafwerkingen en -afdekkers worden uitgevoerd in gezet aluminium in een n.t.b. RAL-kleur.

11. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenzijde

Materiaalomschrijving van:

- buitenkozijnen: mahonie, 2 maal gegrond (of aluminium), voorzien van tochtprofielen in de sponningen ter plaatse van draaiende delen
- voor- en bergingsdeuren: alutherm met glasvlak
- ramen: mahonie hout, 2 maal gegrond (of aluminium)

Binnenzijde

Materiaalomschrijving van:

- binnendeurkozijnen: hardhouten binnendeurkozijnen 93 x 231.5 cm, gegrond
- binnendeuren: stelpost van € 250,00 per deur exclusief btw en aannemersprovisie

12. Hang- en sluitwerk

De buitendeuren van de woning worden voorzien van veiligheidscilindersloten, de bad- en toiletruimte worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast van een kastslot, alle overige deuren van loopsloten. Het hang- en sluitwerk zal voldoen aan de eisen zoals gesteld door het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Voor het hang- en sluitwerk en deurbeslag is een stelpost opgenomen van € 100,00 per deur exclusief btw en aannemersprovisie.

13. Trappen en balustraden

De trap wordt uitgevoerd als een open trap van hardhout. De muurleuningen aan een zijde van de trap zijn van hout. De trap wordt fabrieksmatig voorzien van een grond-/laklaag.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

De balklagen en de hellende daken worden voorzien van latwerk en een stucgipsplaat, deze worden voorzien van stukadoorswerk.

De badkamers en toilet(ten) op de verdieping worden voorzien van een verlaagd plafond op 2,60m hoogte boven afgewerkte vloer. Hierboven kan de afzuiginstallatie gemonteerd worden.

Wandafwerking

Alle wanden worden voorzien van een stucafwerklaag sausklaar, uitgezonderd de meterkasten.

Vloerafwerking

Er worden zwevende zandcement dekvloeren van 7 cm dik (vlakheidsklasse III) op alle vloeren in de woning aangebracht. Behoudens het vloertegelwerk in de badkamer en toilet(ten) is er geen eindvloerafwerking opgenomen. Dit is ter keuze en voor rekening van de koper.

15. Tegelwerken

Vloertegels

Er worden vloertegels geleverd en aangebracht in de badkamer en toiletruimte met een stelpost van € 40,00 exclusief btw en aannemersprovisie.

Wandtegels

In de badkamer en toiletruimte worden er rondom wandtegels geleverd en aangebracht tot het plafond met een stelpost van € 40,00 exclusief btw en aannemersprovisie.

Wijzigingen

Eventuele wijzigingen in tegels e.d. in overleg met klant coördinator / sanitair showroom.

16. Aftimmeringen

De woning is volledig afgewerkt met hoge MDF vloerplinten 120 mm.

Diverse onderdelen worden met wit gegrond multiplex afgetimmerd, zoals de trapgaten, vloerverwarmingsverdelers, standleidingen en koven.

De risalieten worden aan de binnenzijde afgewerkt met AK-gipsplaten en vervolgens klasse B afgewerkt.

De reservoirs worden betimmerd met okouplex, geschikt voor tegelwerk.

17. Overige voorzieningen

Onder alle raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde een hardsteen vensterbanken toegepast. Onder de deur van de badkamer en de toiletruimte worden hardstenen dorpels toegepast.

De binnen- en buitenkozijnen worden voorzien van een stucstopprofiel langs de kozijnen voor een strakke afwerking.

18. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

Isolerende HR++-beglazing ($U \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$) wordt toegepast in de glasopeningen van alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning. Daar waar volgens het Bouwbesluit veiligheidsglas vereist is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt dit toegepast.

Waar nodig zullen de gevelkozijnen voorzien worden van zonwerende beglazing. De waarden en maatregelen volgen uit de nader te berekenen BENG-berekening.

19. Keukeninrichting

In de woning is geen keuken aanwezig. De aansluitpunten t.b.v. koelkast, vaatwasser, combi oven/magnetron, perilex aansluiting voor elektrisch koken en afzuigkap worden standaard voorzien.

20. Sanitair

Bij een sanitair showroom heeft de opdrachtgever de mogelijkheid om in samenwerking met de architect en de aannemer de badkamers uit te zoeken naar het gewenste ontwerp. De uitvoering van het sanitair is in het beheer van de aannemer. Er is een stelpost opgenomen van € 10.000,00 excl. BTW voor het leveren en monteren van het sanitair, uitgaande van één badkamer en één toilet.

21. Goten en hemelwaterafvoeren

De afvoer van het hemelwater vindt plaats door hemelwaterafvoeren, uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren van de woning worden aangesloten op een verzamelleiding welke leiden naar de infiltratievoorzieningen.

22. Waterinstallatie

De woningen worden standaard voorzien van een wateraansluiting van 2,5 m³ / uur. De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de koop-/ aanneemsom inbegrepen.

Koudwaterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar. De volgende tappunten worden aangesloten:

- aansluiting keukenmengkraan
- tappunt cv-installatie, was- en afwasmachine
- fonteyntje in toilet
- toiletcombinatie (2x)
- wastafelkraan
- douchekraan
- badkraan (afhankelijk van indeling en optie)

Warmwatertoestellen

De warmwatervoorziening geschiedt middels een water/waterwarmtepomp voor warmwater en verwarming.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- wastafelkraan
- douchekraan
- badkranen (afhankelijk van indeling/optie)
- aansluitpunt keukenmengkraan

23. Gasinstallatie

Er is geen gasinstallatie bij de koop-/ aanneemsom inbegrepen.

24. Ventilatievoorzieningen en gasafvoerkanalen

In de woning wordt een zgn. WTW-ventilatiesysteem toegepast. Dit warmte-terugwinsysteem gebruikt de warmte van afgevoerde lucht om de verse buitenlucht voor te verwarmen zodat er weinig warmteverlies is. Deze unit werkt op basis van CO₂. Afhankelijk van de hoeveelheid CO₂ in de ruimte gaat de ventilator harder dan wel zachter ventileren.

In de woon- en slaapkamers wordt door middel van WTW-toevoerventiel in het plafond lucht aangevoerd en in de volgende ruimtes wordt lucht afgezogen: keuken, toiletruimte, badkamer en opstelplaats wasmachine.

De mechanische ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het Bouwbesluit en zijn tevens goedgekeurd door bouw- en woningtoezicht.

NB. Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel dient de lucht te worden gefilterd door middel van een zogenoemde recirculatiekap. Deze mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

25. Elektrische installatie en telecommunicatie

Elektrische installatie

De woningen worden standaard voorzien van een elektrische aansluiting van 3x35A of 3x50A. De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot elektriciteit in de woning zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot moment van oplevering van de woning opgenomen in de aanneemsom. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de gemeente en het energie leverend bedrijf. De lichtinstallatie is verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De lichtschakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn van het type inbouw en worden uitgevoerd in de kleur wit. De wandcontactdozen in woonkamer, keuken en slaapkamers worden aangebracht op de hoogte van circa 30 cm boven de vloer. Overige wandcontactdozen worden geplaatst op circa 105 cm.

In de badkamer op een hoogte van circa 180 cm wordt een wandlichtpunt (zonder armatuur) aangebracht. Lichtschakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm boven de vloer. De aansluitpunten ten behoeve van de keuken worden aangebracht conform de standaard opstelling. Conform tekening worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op het lichtnet. De niet ioniserende rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest worden. Ten behoeve van de voordeur wordt een bel en tevens een buitenlichtpunt met armatuur aangebracht.

Het leveren en aansluiten van elektrische apparaten, anders dan in deze technische omschrijving als standaard omschreven, is niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De woning wordt voorzien van PV-panelen op een nader te bepalen dakvlak. Positie, oriëntatie en aantal conform BENG-berekening en opgave installateur. Eventueel op tekening aangegeven panelen zijn

indicatief weergegeven. Positie en afmeting kan nog wijzigen. De PV-panelen zullen energie opwekken welke via een omvormer in de technische ruimte gekoppeld worden aan het elektriciteitsnet van de woning. Zodra de zonnepanelen stroom leveren heeft dit een positieve uitwerking op het stroomverbruik van de woning.

Voor de totale elektrische installatie is een stelpost opgenomen van € 27.000,00 exclusief btw en aannemersprovisie.

26. Telecommunicatie

Ten behoeve van telefoon, internet en/of kabeltelevisie worden bedrade leidingen met doos (CAT 4) aangelegd in de woonkamer, conform tekeningen, op ca. 30 cm boven de vloer.

27. Verwarmingsinstallatie

In de woning wordt een water/waterwarmtepomp geplaatst. De warmtepomp zorgt voor de lage temperatuur verwarming (het vermogen is nader te bepalen door de installateur) welke is opgesteld in de technische ruimte. Het warmwater wordt voorzien door een interne boiler. Alle ruimten worden voorzien van vloerverwarming welke de ruimten op temperatuur kunnen houden. De temperatuur is naregelbaar middels een ruimtethermostaat in slaapkamers, badkamer en woonkamer. De installatie wordt berekend om onderstaande temperaturen te kunnen bereiken, 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.

- entree 15° C
- toilet 22° C
- keuken 22° C
- woonkamer 22° C
- overloop 15° C
- slaapkamers 22° C
- badkamers 22° C
- berging (binnen en buiten) niet verwarmd
- gang 15° C

Vloerafwerking: Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,15 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

28. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. De hele woning wordt voorzien van 1 keer opleverschoonmaak:

- het verwijderen van sluiers-, cement-, verf- en kitresten;
- het schoonmaken van ramen, ventilatieroosters, vensterbanken en kozijnen en het verwijderen van stickers die hierop nog aanwezig zijn;
- het schoonmaken van het sanitair;
- het reinigen en stofzuigen van harde vloeren en eventueel aanwezige vloerbedekking;
- het verwijderen van nog aanwezige plastic beschermfolie van o.a. deuren en wandcontactdozen;
- let op: bouwstof e.d. zullen naar 5 of 6 keer pas verdwenen zijn, wij gaan uit van 1 keer schoonmaken.

29. Afbouwgarantie en kwaliteitsborging

De woning wordt gebouwd onder de afbouwgarantie van Woningborg of Bouwgarant. Dat wil zeggen, wanneer de aannemer failliet zou gaan tijdens de bouw, dan staat deze partij garant voor de afbouw van de woning. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de aanneemsom.

Naast de afbouwgarantie wordt de kwaliteit van de woning geborgd door Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen. In het vergunningstraject wordt de toetsing van het bouwplan gesplitst, waarbij het technische deel door de kwaliteitsborger gecontroleerd wordt zodat het voldoet aan BBL (besluit bouwwerken leefomgeving). De kwaliteitsborger stelt een borgingsplan op waarin de controleprocedure vermeld staat voor tijdens de bouw. Gedurende de bouw wordt elk onderdeel uit het borgingsplan gecontroleerd a.d.h.v. opnames en dit wordt samengevoegd in een dossier. Wanneer de woning naar alle eisen gereed is en dossier (bevoegd gezag) volledig is, zal de kwaliteitsborger een verklaring gereed melding doen bij de gemeente waarna de ingebruikname van de woning verwacht kan worden.

De aannemer zorgt er voor dat uiterlijk 14 dagen na oplevering een (digitaal) oplever-/consumentendossier ter beschikking wordt gesteld waarbij de volgende documenten worden aangeleverd:

- revisie tekeningen elektra, cv, ventilatie en loodgieterswerk (water en riolering);
- garantieverklaringen;
- onderhouds- en gebruiksaanwijzingen.

30. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de verkrijger moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Wijzigingen voorbehouden; voor wijzigingen en/of aanvullingen in de uitvoering en indeling wordt dan ook een voorbehoud gemaakt. Ook kleine wijzigingen in de materiaalkeuze kunnen zonder vooroverleg en verrekening worden uitgevoerd.

31. Afwerkstaat

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Souterrain/kelder (nader in te delen)

Vloeren: cementdekvloer
 Wanden: betonwanden in het zicht stortzijde
 Plafonds: onderzijde breedplaatvloer in het zicht

Hal/entree (verkeersruimte)

Vloeren: cementdekvloer
 Wanden: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Meterkast (meterruimte)

Vloer: onafgewerkt
 Wanden: onafgewerkt
 Plafond: onafgewerkt
 Uitrusting: 1 watermeter (levering en montage door nutsbedrijf)
 1 elektrameter (levering en montage door nutsbedrijf)
 1 groepenkast
 1 invoerpunt internet

Toilet (toiletruimte)

Vloeren: tegels
 Wanden: tegels tot aan plafond
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)

Vloeren: cementdekvloer
 Wanden: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Kantoor (verblijfsruimte)

Vloeren: cementdekvloer

Wanden: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Overloop (verkeersruimte)

Vloeren: cementdekvloer
 Wanden: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Slaapkamers (verblijfsruimte)

Vloeren: cementdekvloer
 Wanden: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Badkamer (badruimte)

Vloeren: tegelwerk
 Wanden: tegelwerk tot aan plafond
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Wasruimte/techniek (technische ruimte)

Vloeren: cementdekvloer
 Wanden: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)
 Plafonds: stukadoorswerk sausklaar (groep 1)

Materiaal- en kleurenstaat buitenzijde

Planonderdeel	Materiaal	Kleur
Houten gevelbekleding	Thermo Fraké	bruin/vergrijsd/zwart
Gevellamellen	Thermo Fraké	bruin/vergrijsd/zwart
Steenachtige gevelbekleding	Flagstone	bruin/grijs
Voegen	bijhorend voegwerk	n.t.b.
Waterslag	aluminium zetwerk	zwart/antraciet
Dakrand	aluminium zetwerk	zwart/antraciet
Kozijnen	hout (mahonie)	n.t.b.
Draaiende delen (ramen)	hout (mahonie)	n.t.b.
Deuren	hout (mahonie)	n.t.b.
Onderdorpels deuren	DTS/Ekosiet	zwart
Beglazing	HR++ dubbel of triple (cf. BENG)	blank
Hemelwaterafvoer	zink	blank/antraciet/zwart
Noodoverlopen	aluminium gepoedercoat	blank/antraciet/zwart
Dakbedekking (hellende daken)	vlakke keramische pan	antraciet/zwart
Dakbedekking (platte daken)	bitumen	leislag

Uitsluitingen:

In onderstaande rij zijn onderdelen benoemd welke uiteraard wel mogelijk zijn, maar niet in de basis meegenomen zijn:

- binnen- en buitenschilderwerk
- binneninrichting zoals keukens
- overig interieurtimmerwerk
- lichtplan
- domotica
- beveiligings- en communicatie-installatie
- accu-opslaginstallatie
- behang-, vloerbedekkingen en stofferingen
- terreininrichting en -verhardingen