



's-GRAVELAND | Zuidereinde 109B | VRIJSTAANDE WONING

Versie 01-06-2021

Technische omschrijving

Woning gerealiseerd in traditionele bouw met een EPC van 0,4

1. Peil van de woning

Het peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de hal van de woning. De juiste maat wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

2. Grondwerk

De bestaande bebouwing en verharding op de locatie wordt volledig gesloopt. Voor het maken van de funderingen, leidingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Het terrein wordt geëgaliseerd afgewerkt, de definitieve hoogte van het terrein zal in het werk worden bepaald. De bestaande taluds van de sloot aan de zijde van de JH Burgerlaan en de achterzijde van het perceel naar het weiland wordt hersteld.

Er wordt een kruipruimte voorzien onder de woning.

3. Fundering

De fundering van de woning bestaat uit een betonnen balken fundering en heipalen welke middels een trillingvrije methode worden aangebracht.

4. Rioleringswerken

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke (pers)riolering, de schoonwaterriolering zal geloosd worden op openwater. Het rioleringsstelsel wordt belucht; het is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt uitgevoerd in kunststof buis. Toiletten, wastafel, fontein, bad, douche, aanrecht en de wasmachineafvoer worden aangesloten op de riolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De aannemer neemt de coördinatie van het aansluiten van de riolering op zich.

5. Terreininventaris

De tuinen worden afgewerkt met uitgekomen grond. De woning is bereikbaar middels een gemeenschappelijk toegangspad vanaf JH Burgerlaan.

Door de aannemer zal bestrating worden geleverd, zijnde

- 1) een toegangspad van de JH Burgerlaan naar de woning middels BKK klinkers
- 2) een pad naar de voordeur middels 600 x 600 mm betontegels
- 3) een terras van 3 x 3 m1 aan de achterzijde van de woning middels 600 x 600 mm betontegels.

Overige terreininrichting is voor rekening van de koper.

6. Afscheidingen

De erfgrans wordt aangegeven door middel van een piket op de hoeken van het perceel.

7. Buitenwanden

De buitenwanden bestaan uit een metselwerk buitenspouwblad, luchtsponw, isolatie en kalkzandsteen binnenspouwblad op de begane grond en eerste verdieping en HSB op de tweede verdieping. De Rc-waarde van de buitenwanden = 4,5 m²K/W.

De uitvoering van het metselwerk is door de architect nader te bepalen en wordt bemonsterd.

8. Binnenwanden

De dragende binnenwanden (stabiliteitswand) worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd n 70 mm gibo wanden.

9. Vloeren

De begane grondvloer van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer. De Rc-waarde van de vloer = 3,5 m²K/W. De verdiepingvloer van de 1^e verdieping en 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een breedplaatvloer (of gelijkwaardig) op vilt gelegd.

De begane grondvloer alsmede de verdiepingvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer van circa 6 cm.

Op enkele posities is een staalconstructie noodzakelijk om de beton vloer op te vangen, deze staal constructie bevindt zich dan onder de constructieve vloer.

10. Dak

De geïsoleerde kap wordt uitgevoerd als prefab klappak. De Rc-waarde van de daken = 6 m²K/W. De binnenbepaling van het hellend dak, het knieschot (indien noodzakelijk) en de dakkapel bestaat uit een watervaste binnenplaat (onafgewerkt bruin/groen plaatmateriaal). In het knieschot wordt een luik opgenomen om de achterliggende ruimte te bereiken.

Er worden vlakke keramische pannen, inclusief hulpstukken geplaatst. De pannen worden gehaakt conform het dambord model. De dakpan is door de architect nader te bepalen en wordt bemonsterd.

Het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking langs de rand afgewerkt met een aluminium daktrim.

11. Deuren en kozijnen

Buitenkozijnen en -deuren

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, kozijnhout afmeting 67 mm x 114 mm. De voordeur heeft een afmeting van minimaal 880 x 2315 mm. De dubbele deur ter plaatse van de achtergevel heeft een afmeting van minimaal 2315 x 830 mm per deur. Ramen zijn voorzien van tochtafdichting. Alle deuren en ramen voorzien van hang- en sluitwerk voldoen aan SKG**.

Binnenkozijnen- en deuren

De houten binnendeurenkozijnen zonder bovenlicht zijn wit gegrond. De afmeting van de deur is 880 mm x 2315 mm en standaard worden er fabriek afgelakte stompe deuren in de kleur kristalwit, inclusief standaard hang- en sluitwerk, geplaatst. De kierhoogte onder is minimaal 20 mm in verband met goede werking ventilatie.

12. Hang- en sluitwerk

Buitendeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting, afgewerkt met aluminium deurkrukken en -schilden die voldoen aan SKG**. De cilindersloten van de individuele woningen en bijbehorende bergingen worden gelijksluitend uitgevoerd. Ramen op de begane grond worden voorzien van een meerpuntssluiting met haakschoten en ingebouwde uitzetters. De ramen op de begane grond worden uitgevoerd als vaste ramen of draai-kiepramen. De ramen op de eerste verdieping worden uitgevoerd als draai-kiepramen, vaste ramen en een valraam in de badkamer. Op de tweede verdieping worden de ramen uitgevoerd als draai-kiepramen. Ramen zoals aangeduid op tekening.

Binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en -schilden en afgehangen aan paumellen.

13. Timmerwerk

Waar een warmteverdeelunit in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze voorzien van een houten omkasting. Daar waar de staalconstructie onder het bouwkundig plafond uit komt wordt deze indien noodzakelijk brandwerend afgetimmerd.

14. Trappen en hekken

De dichte trap van de begane grond naar de 1^e verdieping en de open trap van de 1^e verdieping naar de zolder worden in vurenhout uitgevoerd. Ter plaatse van de overloop wordt een traphek geplaatst. De leuning van de trap is van hout op aluminium leuningdragers.

De trap, het hekwerk en de leuning worden één keer gegrond in de kleur wit.

15. Goten en hemelwaterafvoeren

De goten onderaan de dakvlakken zijn uitgevoerd als halfronde zink goot op beugels. De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in zink en worden aangesloten op het open water.

16. Dorpels en vensterbanken

De dorpel van de badkamer- en toiletdeuren wordt uitgevoerd in kunststeen in de kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast van marmercomposiet in de kleur Bianco C. De waterslagen aan de buitenzijde onder de raamkozijnen worden uitgevoerd als keramische waterslagen in de kleur antraciet.

De onderdorpels onder de buitendeuren worden toegepast in kunststeen of kunststof in de kleur antraciet.

17. Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt afgeschilderd opgeleverd. Het buitenmetselwerk wordt gekeimd.

Van het binnenschilderwerk worden alleen de houten onderdelen in de grondverf geleverd. Het binnenschilderwerk dient door de koper zelf te worden uitgevoerd.

18. Vloer, -wand- en plafondafwerking

Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt, voor zover niet betegeld of gespoten en behoudens die van de aangebouwde berging, meterkast en technische ruimte. De binnenwanden van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk. De wanden worden niet voorzien van behang, ze worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat eenvoudig behang kan worden aangebracht.

Vloerafwerking

De vloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer, met uitzondering van de vloeren achter de knieschotten en in de meterkast. De dekvloeren in de woning worden uitgevoerd in zandcement. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van zachte vloerbedekking. De aangebouwde berging wordt voorzien van een slijtvaste zandcement vloer.

Plafondafwerking

De betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast, technische ruimte en berging. Deze worden niet afgewerkt. De v-naden tussen de platen van het betonplafond blijven zichtbaar.

19. Tegelwerk

Vloertegels

De woningen krijgen in de badkamer en het toilet vloertegels van de afmeting 30 cm x 30cm, waarbij keuze is in 5 typen conform optielijst. Ter plaatse van de betegelde douchehoek op afschot wordt gebruik gemaakt van 30x30cm vloertegels, gelijke kleur. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. Conform bemonstering fabricaat Mosa.

Wandtegels

De wandtegels worden standaard liggend verwerkt in een afmeting van 20 cm x 25 cm, waarbij keuze is in 5 typen conform bemonstering fabricaat Mosa:

- het toilet tot 150 cm, daarboven behang klaar afgewerkt
- de badkamer tot plafondhoogte

Tegelvoegwerk

De tegels worden standaard ingewassen met:

- grijze voegmortel voor de vloertegels
- witte voegmortel voor de wandtegels

20. Beglazing

Voor de beglazing in de buitenkozijnen wordt isolerend blank HR++ (Hoog Rendement) isolatieglas toegepast (U-waarde glas = 1,2 W/m²K).

21. Keukeninrichting

In de woning 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.

22. Sanitair

De woning wordt standaard uitgerust met het volgende sanitair en (meng)kranen:

Toilet begane grond

| | |
|------------|---|
| wandcloset | Villeroy & Boch type Subway met toiletzitting en mat chromen bedieningsplaat |
| fontein | Villeroy & Boch type Subway, HansGrohe Focus S kraan, verchroomde bekiersifon en muurbuis |

Badkamer eerste verdieping


| | |
|------------|--|
| Bad | Villeroy & Boch type Architectura (kunststof), Grohe 1000 bad thermostaatkraan en handdouche met slang |
| douche | HansGrohe Ecostat Comfort douche thermostaatkraan, glijstang en handdouche met slang, Easydrain RVS vloergoot 70 cm |
| wandcloset | Villeroy & Boch type Subway met toiletzitting en mat chromen bedieningsplaat |
| wastafel | Villeroy & Boch type Subway met HansGrohe Focus E2 mengkraan met waste, verchroomde bekiersifon en muurbuis |
| spiegel | rechthoekig 50x40cm |

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. De (meng)kranen in verchroomde uitvoering.

23. Elektra

De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen worden volgens de op dit moment geldende NEN 1010 uitgevoerd. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden de wandcontactdozen geplaatst op 300 mm boven de afwerkvloer (uitgezonderd t.p.v. de keuken opstelplaats). In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op 1050 mm boven de afwerkvloer. De lichtschakelaars in de woning worden op 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst.

Standaard worden er 5 groepen in de meterkast aangebracht.



De woning wordt voorbereid op een aansluiting op de centrale antenne inrichting (CAI). Hiervoor wordt vanuit de meterkast een loze aansluitpunt in de woonkamer aangebracht. De montage doos wordt aangebracht op 300 mm boven de vloer.

24. Water

De koudwaterinstallatie wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Toilet: fontein en reservoir toilet
- Badkamer: wastafel, douchemengkraan, badmengkraan, reservoir van het toilet
- Keuken: keukenmengkraan
- 2^e verdieping: aansluitpunt wasmachine en installaties

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de volgende tappunten:

- Badkamer: wastafel, douchemengkraan en badmengkraan

25. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een lucht-warmtepomp van Daikin LT altherma o.g. en een 150 liter boiler voor het centraal verwarmingssysteem, gecombineerd met warmtapwater bereiding. De opstelplaats van de warmtepomp op de tweede verdieping is indicatief. De buiten-unit van de warmtepomp wordt op het platte dak van de berging geplaatst en voorzien van een metalen bekleding in kleur.

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond en eerste verdieping en zolderverdieping. De leidingen vanaf de warmtepomp en/of -verdelers naar te verwarmen vloervelden zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. Waar een verdeelunit in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze voorzien van een houten omkasting. In de woning 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:

- | | |
|---------------|-----------|
| - woonkamer | 22 graden |
| - hal | 18 graden |
| - slaapkamers | 22 graden |
| - badkamer | 22 graden |
| - overloop | 18 graden |
| - zolder | 18 graden |

26. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Natuurlijke toevoer geschiedt door ventilatieroosters in het glas van de gevelkozijnen. De ventilatie unit betreft Itho Daalderop CO2 optima o.g.

De bergingen worden natuurlijk geventileerd, waar nodig middels afsluitbare ventilatieroosters.



27. Zonnestroom

Er worden PV-panelen geplaatst op het schuine dak aan de oostzijde (4 panelen per woning). Deze PhotoVoltaïsche zonnecellen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een omvormer welke wordt geplaatst in de installatieruimte. Deze omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. (Rendement van ca. 300 WP per perceel.)

28. Schoonmaken en opleveren

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden nat gereinigd en stickervrij opgeleverd. Dit om eventuele schade tijdens de oplevering te kunnen constateren.

29. Verkoopprijs

De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen:

- Kosten voor eventueel meerwerk/kopersopties en de inrichting en aanleg van de tuin
- Entreegeld/abonnee- en aansluitkosten en bekabeling voor telefoon en kabel (CAI)
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek
- Renteverlies tijdens de bouw

30. Watergang

De te realiseren woning grenst gedeeltelijk aan water. Met de Gemeente dient nog te worden afgestemd waar de oeverlijn van de sloot dient te komen. De geleverde situatie tekening geeft de gewenste situatie weer. Definitieve vaststelling na akkoord gemeente. Verkoper en aannemer hebben het recht wijzigingen door te voeren die door vergunningen of eisen van overheden worden gesteld.

Afwerkstaat

| | Vloeren | | | Wanden | | | | | Plafonds | |
|--------------------------|---------------------|------------------------|--------|-------------|-------------------|-------------|----------------------|---|-------------|---------------------|
| | Zandcement dekvloer | Dekvloer met slijtlaag | Tegels | Onafgewerkt | Schoon metselwerk | Behangklaar | Tegels (tot plafond) | Tegels (tot 150 cm + structuur spuitwerk tot plafond) | Onafgewerkt | Structuur spuitwerk |
| Begane grond | | | | | | | | | | |
| - Hal | x | | | | | x | | | | x |
| - Meterkast | | | | x | | | | | x | |
| - Toilet | | | x | | | | | x | | x |
| - Woonkamer | x | | | | | x | | | | x |
| - Keuken | x | | | | | x | | | | x |
| - Berging | | x | | | x | | | | x | |
| | | | | | | | | | | |
| Eerste verdieping | | | | | | | | | | |
| - Overloop | x | | | | | x | | | | x |
| - Slaapkamers | x | | | | | x | | | | x |
| - Badkamer | | | x | | | | x | | | x |
| | | | | | | | | | | |
| Tweede verdieping | | | | | | | | | | |
| - Zolder | x | | | x | | | | | x | |

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Buitengevel | Standaard gevelsteen met keimwerk (*) | Grijs-wit |
| Dak schuin | Keramische dakpan (*) | Zwart |
| Dak plat | Bitumen | Antraciet |
| Kozijnen buiten | Hardhout | (Donker)grijs |
| Ramen buiten | Hardhout | Wit |
| Voordeur | Hardhout | (Donker)grijs |
| Kader entree rondom | Metselwerk | (Donker)grijs |
| Lateien | Staal (thermisch verzinkt) | n.v.t. |
| Waterslagen raamdorpelstenen | Keramisch | Antraciet |
| Vensterbanken | Marmercomposiet | Bianco C |
| Muurafdekkers metselwerk | Zink | Naturel |
| Daktrim | Aluminium | Naturel |
| Deurkozijnen woningen binnen | Hout zonder bovenlicht | Wit gegrond |
| Deuren woningen binnen | Stompe deuren | Kristalwit fabrieksmatig afgelakt |
| Hemelwaterafvoeren | Zink | Naturel |
| Goten | Zink | Naturel |

(*) = door de architect nader te bepalen en wordt bemonsterd