



'S- GRAVELAND | Zuidereinde 111 | VRIJSTAANDE WONING

Versie 19-07-2019

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. Er wordt een kruipruimte voorzien onder de woning.

3. Fundering

Er zal grondverbetering worden toegepast conform het geadviseerde in het funderingsadvies.

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 vanaf de Joh. Burgerlaan.

Door de aannemer zal bestrating worden geleverd, zijnde 1) een pad van de Joh. Burgerlaan naar de voordeur en 2) een terras van 3 x 3 m¹ aan de achterzijde van de woning. 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, luchtspouw, isolatie en kalkzandsteen binnenspouwblad. De Rc-waarde van de buitenwanden = 5,54 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 kalkzandsteenblokken van 10 cm dik. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als houtskeletwanden of metal-stud.

9. Vloeren

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

De begane grondvloer alsmede de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer van circa 7 cm.

10. Dak

De geïsoleerde kap wordt uitgevoerd als prefab klapkap. De Rc-waarde van de daken = 6 m²K/W. De binnenbeplating van het hellend dak, het knieschot en de dakkapel bestaat uit een watervaste binnenplaat afgewerkt. In het knieschot wordt een luik opgenomen om de achterliggende ruimte te bereiken.

Er worden 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. Waar nodig wordt dakbedekking voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballast.

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 2130 x 2350 mm. Ramen zijn voorzien van tochtafdichting. Alle deuren en ramen voorzien van hang- en sluitwerk voldoen aan SKG**.

Binnenkozijnen- en deuren

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als staalgemoffeld kozijn zonder bovenlicht. De afmeting van de deur is 880 mm x 2315 mm en standaard worden er afgelakte opdekdeuren, inclusief standaard hang- en sluitwerk, geplaatst. De kierhoogte onder is 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 (1x). De ramen op de eerste verdieping worden uitgevoerd als draai-kiepramen (4x), vaste ramen en een valraam in de badkamer. Op de tweede verdieping worden de ramen uitgevoerd als draai-kiepramen (2x).

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.

14. Trappen en hekken

De trappen van de begane grond naar de 1^e verdieping en 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 pvc 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 in de kleur beige/wit. 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 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 circa 7 cm dikke 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 15x15cm 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 structuur spuitwerk
- 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) en een vaste telefoonaansluiting. Hiervoor wordt vanuit de meterkast een loze aansluitpunt in de woonkamer aangebracht. De montagebox 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
- Keuken: keukenmengkraan

25. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een lucht-warmtepomp 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. 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:

- begane grond 20 graden
- slaapkamers en overloop 20 graden
- badkamer 22 graden

26. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met mechanische toe- en afvoer.

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

27. Zonnestroom

Er worden PV-panelen geplaatst op het schuine dak aan de oostzijde (6 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.

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

Afwerkstaat | Ruimte in 's-Graveland

	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	

Kleur- en materiaalstaat | Ruimte in 's-Graveland

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel	Standaard gevelsteen met keimwerk (*)	Grijs-wit
Dak schuin	Keramische dakpan (*)	Zwart
Dak plat	Bitumen	Zwart
Kozijnen buiten	Hardhout	Antraciet
Ramen buiten	Hardhout	Wit
Voordeur	Hardhout	Antraciet
Kader entree rondom	Metselwerk	Antraciet
Lateien	Staal	Thermisch verzinkt
Waterslagen raamdorpelstenen	Keramisch	Antraciet
Vensterbanken	Kunststeen	Beige/wit
Muurafdekkers metselwerk	Zink	Grijs
Daktrim	Aluminium	Naturel
Warmtepomp unit	-	Wit
Deurkozijnen woningen binnen	Staalgemoffeld met bovenlicht	Wit
Deuren woningen binnen	Opdekdeuren	Wit
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Goten	Zink	Grijs

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