

BLADERHOF



Technische omschrijving rug-rug woningen te Sint Annaparochie

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u alle belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkniveau van uw nieuwe woning. Ons advies is om deze technische omschrijving aandachtig door te lezen. Mocht u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen of onduidelijkheden hebben dan horen wij dit graag van u.

Peilhoogte

Het peil = P, deze komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit wordt bepaald in overleg met de gemeente. Het uitgangspunt is circa 200/300mm boven het maaiveld.

Grondwerk

Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht, de ontgraven grond wordt op het terrein in depot opgeslagen (er is uitgegaan van een gesloten grondbalans). In verband met de afwatering van het hemelwater wordt de tuin op afschot gelegd richting het openbaar gebied. Het afschot percentage kan per kavel verschillen. De als tuin bestemde delen van de kavel worden geëgaliseerd en waar nodig op hoogte gebracht met grond wat uit het depot komt.

Rioleringswerken

De afvoer van hemelwater(HWA) en vuilwater(DWA) gebeurt in een gescheiden stelstel. Vuilwater wordt via een ondergrondse kunststof leiding aangesloten op het gemeenteriool. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, deze mondt bovendaks uit. De hemelwaterafvoer mondt vlak boven met maaiveld uit. Het hemelwater dient via het oppervlakte opgenomen te worden. Het hemelwater wordt niet afgevoerd door middel van een ondergrondse kunststof leiding. Dit is een eis die gesteld is vanuit de gemeente Waadhoeke.

Verharding en terreininrichting

De bestratings- en terreinwerkzaamheden van het openbaar gebied vallen buiten deze technische omschrijving. Zoals dit getekend is zijn slechts impressies, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Waar nodig wordt de erfscheiding middels piketpaaltjes op de hoekpunten van de kavel aangegeven. Er wordt geen verharding aangebracht op de kavels van de woningen.

Buitenbergingen

De woning wordt standaard voorzien van een houten ongeïsoleerde buitenberging. De vloer van deze berging wordt uitgevoerd in beton. De wanden worden opgebouwd uit houtskeletbouw-elementen (HSB). De buiten zijde van de berging wordt voorzien van houten gevelbekleding, conform kleur- en materiaalstaat. De tussenwand van de berging wordt voorzien van een houten plaat, deze zit op de buitenkant van de wand. In de berging wordt een houten deur met kozijn toegepast, conform kleur- en materiaalstaat. De deur wordt voorzien van draad beglazing. Het platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag die wordt voorzien van een houten plaat aan de buitenzijde van de constructie. Het platte dak wordt ingewerkt met een wortelwerende bitumen dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met sedum en een standaard dakrandafwerking, conform kleur- en materiaalstaat. In de berging wordt 1 lichtpunt met een serieschakelaar en 1 enkele wandcontactdoos (opbouw) geplaatst.

Fundering

De woning wordt gefundeerd op heipalen. Op deze palen staat een balkenfundering van gewapend beton. De constructeur bepaald de benodigde afmetingen, kwaliteit en hoeveelheden van de fundering. Deze gegevens worden ter controle bij de gemeente ingediend.

Onder de woning bevindt zich een kruipruimte deze is toegankelijk middels een geïsoleerd vloerluik.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnenvloer deze vloer heeft een minimale rc-waarde van 3,7 m² K/W. De begane grondvloer wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer.

De 1^e verdiepingvloer wordt uitgevoerd als een betonnenvloer, deze vloer wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer.

De vloeringsvloer wordt uitgevoerd in houtskelet aan de bovenzijde van deze vloer wordt een houten constructieplaat bevestigd.

Gevels en wanden

Het buitenspouwblad van de begane grond wordt uitgevoerd in gelijmde kalkzandsteen elementen met daar tegenaan hardschuimisolatie. De buitengevel van de eerste- en tweede verdieping wordt uitgevoerd in een houtskeletbouwsysteem. Deze gevels worden doormiddel van een minerale wol geïsoleerd. De buitengevels van de woning hebben een isolatie waarde die voldoet aan de energieprestatienorm die is vastgelegd in het Besluit Bouwwerken leefomgeving (BBL).

De afwerking van de buitengevels worden uitgevoerd in verticaal verwerkte houten gevelbekleding. Deze gevelbekleding wordt uitgevoerd in een onderhoudsarm systeem. De gevelbekleding is conform kleur- en materiaalstaat.

Onder de gevelbekleding wordt een borstwering gemetseld tot ca. 300mm hoogte vanaf het maaiveld. Dit metselwerk wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

De binnenwanden op de begane grond worden uitgevoerd in ytongelementen. Op de eerste verdieping worden de binnenwanden uitgevoerd in houtskelet. Deze wanden worden geïsoleerd zodat er een goede geluidsisolatie ontstaat tussen de vertrekken. De houtskeletbouw wanden worden aan weerszijde voorzien van een houten constructieplaat en gipsbeplating.

Daken

De hellende daken van de woning worden uitgevoerd in houtskeletbouw elementen. Deze elementen hebben een dam remmende laag aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde zit een waterkerende, dampdoorlatende laag. De isolatiewaarde van de kap constructie voldoet aan de energieprestatienorm die is vastgelegd in het BBL. Het dak wordt afgewerkt met een keramische dakpan conform kleur- en materiaalstaat.

Houtskeletbouw systeem

De houtskeletbouw systemen die in de woning worden toegepast komen van Van der Meer Prefab BV, dit is een bedrijf gespecialiseerd in prefab houtskeletbouw elementen. Alle elementen zijn gefabriceerd en worden gemonteerd onder een KOMO attest-met-productcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan de door SKH gecontroleerde kwaliteitseisen.

Alle aansluitnaden van de wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt, dit zorgt voor een goede kierafdichting, om energieverlies te beperken.

Staalconstructies

Constructieve staalconstructies (kolommen, ligger, etc.) worden gemenied uitgevoerd en waar nodig worden deze constructies brandwerend afgewerkt.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De zinken bakgoten blijven in het zicht. Op de kopgevels van de woning wordt een zinken afdekker geplaatst. Het hemelwaterafvoer wordt door middel van een zinken afvoer, die in het zicht blijft, boven het maaiveld uitgemond.

Kozijnen, hang- en sluitwerk en beglazing**Buitenkozijnen**

De buitenkozijnen worden gemaakt van hardhout. De voordeur is een vlakke deur met beglazing, model conform tekening. De draai- en kieprichtingen van de draaiende delen is vastgelegd op de tekeningen. Alle draaiende delen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. De aansluiting tussen het kozijn en het binnen spouwblad wordt voorzien van een luchtdichte afsluiting. De tot op het maaiveld doorlopende kozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een antracietkleurige, hardstenen of kunststoffen onderdorpel. Kleur en materiaal van zowel de kozijnen als draaiende delen zijn conform kleur- en materiaalstaat.

Binnenkozijnen

De stalen binnenkozijnen worden voorzien van houten opdekdeuren met boardvulling, conform kleur- en materiaalstaat. Bij de natte cellen wordt de onderdorpel van een antracietkleurige kunststeen voorzien. De binnendeur van de technische ruimte en meterkast wordt voorzien van een ventilatierooster.

Hang- en sluitwerk

De sloten van de buitendeuren worden voorzien van een gelijksluitende cilinder en roestvrijstalen scharnieren met anti-inbraaklip. De binnendeuren worden voorzien van paumelles en loopsloten. De badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van een vrij-bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutelplaatje. Alle deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en schilden. Met betrekking tot inbraakwerendheid wordt er voldaan aan de eisen conform het BBL en Politiekeurmerk veilig wonen. Er worden geen certificaten verstrekt.

Beglazing

Alle beglazing van de woning (gevelkozijnen, dakramen en buitendeuren) worden minimaal voorzien van HR++ isolatieglas.

Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte, wit gebronde vuren tweekwarts trap. De trap wordt voorzien van de nodige balustrades, hekwerken en leuning op aluminium leuningdragers, conform kleur- en materiaalstaat.

Op de eerste verdieping wordt een vlizo trap geplaatst waardoor de vloering bereikbaar is.

Schilderwerk

De gevelbekleding wordt conform kleur- en materiaalstaat geleverd en gemonteerd. En dient verder geen schilderwerk meer nodig te hebben. Dit geldt ook voor de binnendeuren, deze worden vanaf de fabriek afgelakt geleverd. De buitenkozijnen worden op kleur, conform kleur- en materiaalstaat, afgelakt opgeleverd. Het overige schilderwerk dient door/ voor de opdrachtgever geregeld, of in overleg, te worden uitgevoerd.

Binnen afwerkingen

De binnen afwerking per ruimte staat omschreven in de bijbehorende "staat van afwerking". In grote lijnen zijn dit de uitgangspunten;

Vloeren

De vloeren op de begane grond worden voorzien van een cementdekvloer, met uitzondering van de meterkast, deze vloer blijft onafgewerkt. De vloer heeft een dikte van circa 70mm, in deze dekvloer liggen tevens de vloerverwarmingsbuizen.

Op de verdiepingsvloer wordt de afwerkvloer ook een cementdekvloer, deze vloer heeft een dikte van circa 50mm, in deze dekvloer liggen tevens de vloerverwarmingsbuizen.

De genoemde diktes van de vloeren zijn exclusief de vloerafwerking, waar nodig van toepassing.

In de natte cellen wordt de vloer afgewerkt met tegels conform afspraken sanitaire voorzieningen.

Er wordt in de bouw rekening gehouden met een afwerkvloer van 10mm. Deze hoogtemaat is als volgt tot stand gekomen; egaliserende laag (4mm) met PVC vloer (6mm).

Wanden

De wanden van de woning worden behang klaar opgeleverd, met uitzondering van betegelde wanden en de meterkast. Dit houdt in dat de wanden na oplevering van de woning behangen kunnen worden. De wanden worden dus niet voorzien van behang.

De wanden in het toilet worden tot circa +1200mm vanaf peil betegeld en daarboven met stucwerk afgewerkt. De wanden van de badkamer worden volledig betegeld. De wanden van de meterkast wordt afgewerkt met een houten plaat.

Hellende dakvlakken

De hellende dakvlakken van de eerste verdieping worden met gipsbeplating bekleed en worden behang klaar opgeleverd. De hellende dakvlakken op de tweede verdieping worden voorzien van een spaanplaat.

Plafonds

De plafonds die in het zicht komen op zowel de eerste als tweede bouwlaag worden afgewerkt met structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast. Bij de betonplafonds blijven aan de onderkant, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de eerste verdiepingsvloer, de v-naden in het zicht, deze worden niet dichtgezet door de stukadoor.

Keuken

In de woning is standaard een opstelplaats voor de keuken meegenomen. Wijzigingen in de indeling is eventueel mogelijk mits het tijdig bij de aannemer bekend is waar en hoe de keuken komt. Dan kunnen wij uw wensen betreffende de keuken meenemen in het bouwproces. Mochten de wijzigingen dus danig groot zijn is het mogelijk dat wij hiervoor een meerprijs in rekening brengen.

Installaties

Waterinstallaties

De woning wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden conform de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd. De leidingen vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten worden uitgevoerd in kunststof. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in de wanden of vloeren.

Gasaansluiting

De woning wordt niet aangesloten op het gasnet.

Sanitair

In de prijsopgave van de woning is een sanitair pakket met enkele keuzes meegenomen.

Techniekruimte

Op de vliering bevindt zich een installatie-/techniekruimte hierin worden de MV-unit en de omvormer van de pv-panelen geplaatst. De binnen-unit van de warmtepomp en boiler worden tevens op de vliering geplaatst. Het boiler vat heeft standaard een inhoud van 180 liter. De buitenunit wordt geplaatst volgens de geldende regels. De exacte positie wordt bepaald door de installateur en installatieadviseur.

Centrale verwarming

Voor de warmteafgifte op de begane grond en verdieping wordt er vloerverwarming aangebracht. Deze vloerverwarming ligt hart op hart 100mm en wordt in de cementdekvloer weggewerkt. De verdeler van de vloerverwarming op de begane grond wordt onder de trap geplaatst. De warmte wordt aangestuurd door middel van een bedrade hoofdthermostaat in de woonkamer.

De warmte wordt opgewekt door middel van een lucht-water-warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van energie uit de buitenlucht. Dit in combinatie met een hoogwaardige isolatie schil en zonnepanelen zorgt voor een uitstekend energielabel.

De centrale verwarming moet bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimtes de onderstaande temperaturen kunnen bereiken en behouden. Dit geldt tot een buitentemperatuur van -10° C en een windsnelheid van 5 m/s:

Woonkamer/Keuken	: 22° C
Badkamer	: 22° C
Slaapkamers	: 22° C
Verkeersruimte (hal, overloop)	: 18° C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte	: 18° C
Inpandige berging, technische ruimte	: 15° C

Ventilatie

De keuken, inpandige bijkeuken, toiletruimte en badkamer worden mechanisch afgezogen. De luchtafvoer vindt plaats door ventilatie ventielen in het plafond en/of de wand. De plaatsing en aantallen zal op aanwijzing van de constructeur en bouwtechnische adviseur worden bepaald.

Rookmelders

De woning wordt voorzien van de vereiste rookmelders conform NEN2555. Het onderhoud hiervan ligt bij de opdrachtgever.

Elektrische installatie

De woning wordt voorzien van een compleet geaarde huisinstallatie volgens de geldende voorschriften en is goedgekeurd door het elektriciteitsbedrijf. De installaties worden vanuit de meterkast verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten in de woning. Er wordt standaard gekozen voor wandcontactdozen en schakelmateriaal van het merk Gira 55 O.G. conform kleur- en materiaalstaat. Mocht de opdrachtgever anders willen moet dit tijdig worden aangegeven en worden de extra kosten verrekend.

De standaard hoogte van de elektrische installaties ten opzichte van de cementdekvloer is als volgt;

Schakelaars	+ 105 cm
Wandcontactdozen	+ 30 cm in de woonkamer
	+ 30 cm in de overige ruimtes mits anders vermeld
	+ 105 cm in combinatie met een schakelaar
Thermostaat	+ 150 cm
Co2 meter	+ 150 cm

Televisie & internet

Ten behoeve van televisie, internet of telefoon worden er vanuit de meterkast een loze leiding voorzien van een controle draad. Deze leidingen worden aangebracht conform verkooptekeningen.

PV-panelen

De woning wordt op het hellende dak voorzien van PV-panelen, aangebracht op de dakpannen. De positie staat indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De opbrengst van de PV-panelen is afhankelijk van de oriëntatie van de woning. Per woning dient daarom berekend te worden hoeveel PV-panelen er nodig zijn om aan de huidige BENG-eisen te voldoen. De PV-panelen zijn aangesloten op de eigen meterkast van de woning. De installatie wordt via een omvormer in de techniekruimte aangesloten op het elektriciteitsnet.

Er bestaat een mogelijkheid dat uit constructieve berekeningen, installatie adviezen en/ of andere berekeningen er geschoven wordt met de binnenwerkse maatvoering van de woning, kozijnen e.d. Daarom is de gegeven maatvoering indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kleur- en materiaalstaat exterieur woning:

<u>Onderdeel</u>	<u>Materiaal</u>	<u>Kleur</u>
Gevelbekleding	Naaldhout	RAL 8022
Gevelkozijnen	Hardhout	RAL 7032
Voordeur	Hardhout	RAL 8023
Draaiende delen	Hardhout	RAL 7032
Beglazing	HR++ isolatieglas	Blank
Afdekkers	Zink	Zilver
Daktrim	Zink of aluminium	Zilver of in kleur gevels
Hemelwaterafvoeren	Zink	Zilver
Kantplanken	Houtvezelcement	Grijs
Metselwerk	Steen	Zwart
Waterslagen	Aluminium	RAL 7032
Hang- en sluitwerk	RVS	Zilver
Dakpannen	Keramische dakpan	Matzwart verglaasd

Kleur- en materiaalstaat interieur woning:

<u>Onderdeel</u>	<u>Materiaal</u>	<u>Kleur</u>
Binnenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Board deur	Wit
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Zilver
Binnendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Dagkanten	MDF / Multiplex	Wit
Vensterbanken	Hout	Wit
Betonplafond	Spuitswerk	Wit
Gipsplafond	Spuitswerk	Wit
Trap	Hout	Wit
Balustrades / hekwerk	Hout	Wit
Leuning	Hout	Wit
Leuninghouders	Aluminium	Zilver
Trapgat aftimmering	Multiplex	Wit
Ventilatie ventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

Kleur- en materiaalstaat buitenberging en buitenterrein:

<u>Onderdeel</u>	<u>Materiaal</u>	<u>Kleur</u>
Vloer	Beton	Grijs
Wanden	Naalldhout	RAL 8022
Kozijnen	Hardhout	RAL 8019
Deur en draaiende delen	Hardhout	RAL 8019
Hang- en sluitwerk	RVS	Zilver
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Daktrim	Zink of aluminium	Zilver of in kleur gevel
Hemelwaterafvoer	Zink	Zilver
Bestrating	Beton	Grijs

Ruimte-afwerkstaat:

<u>Ruimte</u>	<u>Vloer</u>	<u>Wanden</u>	<u>Plafond</u>
Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Kunststof invoerplaat	Houten beplating	Onafgewerkt
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. +120cm Stucwerk vanaf ca. +120cm	Spuitwerk
Woonkamer / keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Techniek ruimte	Houten vloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk tot plafond	Spuitwerk
Berging	Beton	Onafgewerkt	Onafgewerkt

Elektrotechnische installaties per vertrek

Aan de hand van de regelgeving is er op basis van de NEN1010 een basis ontwerp gemaakt voor de elektrotechnische installaties. Alle lichtpunten worden gemonteerd zonder armaturen. Het schakelmateriaal wordt afgemonteerd conform technische omschrijving of gemaakte afspraken. Hieronder geven wij aan welke en hoeveel er van elke installatie aanwezig is per vertrek:

Entree:

- 1 lichtpunt met serieschakelaar
- 1 loze leiding voor de belinstallatie
- 1 lichtpunt met serieschakelaar tbv buitenverlichting
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 lichtpunt met wisselschakelaar tbv overloop
- 1 rookmelder

Toilet:

- 1 lichtpunt met serieschakelaar

Woonkamer/ keuken:

- 2 lichtpunten met serieschakelaar
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding t.b.v. Cai/ UTP
- 1 leiding t.b.v. thermostaat
- 1 Co2 meter
- Enkele wand contactdozen t.b.v. koelkast, combioven, vaatwasser e.d.
- 1 3-fase perilex aansluiting t.b.v. het kooktoestel
- 1 dubbele wandcontactdoos boven het werkblad

Badkamer:

- 1 lichtpunt met serieschakelaar
- 1 wandlichtpunt met serieschakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine en wasdroger
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wastafel
- 1 schakelaar t.b.v. WTW

Overloop:

- 1 lichtpunten met wisselschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- 1 rookmelder

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt met serieschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- 1 Co2 meter
- 1 leiding t.b.v. thermostaat
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. hybride convector
- 2 dubbele wandcontactdozen

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt met serieschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. hybride convector
- 2 dubbele wandcontactdozen

Vliering:

- 1 lichtpunt met serieschakelaar
- Benodigde elektrotechnische installaties t.b.v. woning gerichte installaties

Berging:

- 1 lichtpunt met serieschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos

Disclaimer:

We hebben deze technische omschrijving met uiterste nauwkeurigheid geschreven. Desondanks zijn eventuele wijzingen voorbehouden dat er een mogelijkheid bestaat dat er uit constructieve berekeningen, installatie adviezen en/ of andere berekeningen wijzigingen kunnen voortkomen. Deze wijzigingen zullen geen rechten geven tot het vragen van verrekeningen van minder of meer kosten.