



Aannemersbedrijf Dons en Troost b.v.



Staphorst, 4 december 2020

Technische omschrijving 14 woningen Leek

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1 Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil wordt door de gemeente bepaald.

2 Grondwerk

De aannemer dient de nodige graafwerkzaamheden te verrichten voor het maken van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de bouwput. Overtollige grond wordt zoveel mogelijk over het terrein geëgaliseerd. Er wordt verder geen grond af- of aangevoerd.

3 Rioleringswerken

De riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool (gescheiden stelsel). De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast met de nodige beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

4 Bestratingen

Er wordt geen zand en bestrating aangebracht. Wel wordt er een gemeenschappelijk achterpad gerealiseerd achter de bergingen van betontegels 30x30cm achter de kavels conform situatietekening. In het achterpad zijn een aantal straatkolken verwerkt. Het achterpad is uitsluitend bedoeld voor de rijwoningen.

5 Terreininventaris

De erfafscheiding wordt aangegeven d.m.v. een piket op de hoeken van de kavel. Aan de voorzijde van de woningen wordt een Schijnhulst geplant conform situatietekening. Bij houten bergingen van de tussenwoningen wordt een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar aangebracht naast de deur.

6 Fundering

De woningen worden gefundeerd op heipalen met daarover betonnen funderingsbalken. In de funderingsbalken worden sparringen opgenomen om rioleringen en NUTS-voorzieningen binnen de woningen te brengen. De kruipruimte is middels een kruipluik bereikbaar voor de NUTS bedrijven. De kruipruimte wordt geventileerd d.m.v. muisdichte roosters.

7 Vloeren

De geïsoleerde begane grondvloer is als volgt samengesteld: rib-cassette vloer met isolatie Rc minimaal 3,5 m²/Kw. Ter plaatse van de voordeur wordt in deze vloer een geïsoleerd kruipluik aangebracht in een metalen omranding. De eerste en tweede verdieping is een kanaalplaatvloer. Ter plaatse van het trapgat



wordt een metalen raveelijzer toegepast. De vloer van de houten berging is een ongeïsoleerde betonvloer en de vloer van de halfsteens bergingen een geïsoleerde rib-cassette vloer.

8 Metselwerken / gevelbekleding

De geïsoleerde buitenmuren worden uitgevoerd als spouwmuur. In de spouw wordt isolatie van voldoende dikte aangebracht Rc 4,5 m²/Kw. Voor de diverse constructie-onderdelen worden de volgende materialen toegepast.

- buitengevels: baksteen uitgevoerd in halfsteensverband
- binnenspouwbladen: kalkzandsteenelementen 100 mm
- woningscheidende wanden: kalkzandsteenelementen 120 mm
- lichte scheidingswanden: gasbeton 100 mm

Voor de isolatie van de gevels wordt 135 mm steenwol toegepast

Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd als een glad gestreken voeg. Er wordt een traditionele voegmortel toegepast, kleur grijs en trasraam antraciet.

De houten bergingen in de achtertuin van de tussenwoningen zijn voorzien van een houten kozijn en deur en houten geïmpregneerde gevelbekleding, kleur naturel.

9 Daken

De hellende daken worden uitgevoerd met geprefabriceerde dak elementen Rc 6.0 m²/KW, binnenzijde spaanplaat. De hellende dakvlakken worden bedekt met gebakken dakpannen model Röben Flandern Plus, kleur antraciet. Het platte dak van de berging een houten balklaag met beplating daarop en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en aluminium daktrim.

10 Ventilatievoorzieningen en gasafvoerkanalen

De ventilatiekanalen worden samengesteld uit Dyka Air en spiraalgefelste verzinkt stalen buizen. Er wordt mechanische ventilatie toegepast in wc, badkamer en keuken. De ventilatie van de woon- en slaapkamers geschiedt door middel van ventilatieroosters in het glas.

11 Kozijnen en metaalwerken

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden samengesteld uit kunststof. De buitendeuren worden afgehangen aan 3 veiligheidscharnieren en rondom voorzien van tochtstrippen. Sloten: de voordeur voorzien van een driepuntsluiting, met greep aan de buitenzijde. De overige buitendeuren voorzien van een driepuntsluiting met lichtmetalen deurkrukken en veiligheidschilden. De ramen worden afgehangen aan draaivalbeslag volgens Politie Keurmerk en rondom voorzien van neoprane tochtstrippen. De binnendeurkozijnen zijn van verzinkt plaatstaal, kleur wit, zonder bovenlicht op de beganegrond en met bovenlicht op de verdieping en meterkast. Bovenpanelen op verdieping voorzien van blank glas, meterkast een dicht paneel. De binnendeuren zijn afgelakte witte opdekdeuren, waarvan de meterkastdeur is voorzien van ventilatieroosters.



12 Trappen en aftimmerwerk

De trap naar de 1e verdieping bij de rijwoningen is een dichte vuren trap en bij de 2-1 kap een open vuren trap. De trap naar de 2^e verdieping is een open vuren trap. Er wordt een houten leuning op lichtmetalen leuninghouders toegepast en langs de buitenzijde een vuren traphekje langs het trapgat. De trapgaten worden afgetimmerd met multiplex. Ventilatiekanalen op begane grond en 1e verdieping worden afgetimmerd met gipsplaat. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van een aftimmerlijst.

13 Vloerplinten

Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

14 Goten en hemelwaterafvoeren

De geveloverstekken en gootbekleding worden bekleed met onderhoudsarm Unipanel. De gootbodem van de woning is voorzien van zink. De hemelwaterafvoeren zijn eveneens in zink uitgevoerd.

15 Vloer-, wand- en plafondafwerking.

Plafondafwerking: De betonplafonds op de begane grond en 1e verdieping worden afgewerkt met spackwerk, v-naden blijven in het zicht.

Wandafwerking: Tegels in badkamer en toilet. De overige wanden behangklaar. "Behangklaar" is een afwerking welke bedoeld is om wanden te behangen.

Vloerafwerking: In alle vertrekken m.u.v. betegelde ruimten. De dekvloer op de begane grond, verdieping en zolder is 70 mm dik en wordt niet aangebracht achter de knieschotten op zolder.

16 Tegelwerken

Vloertegels volgens monsters 300 x 300 mm in het toilet en de badkamer. Het douche gedeelte wordt enigszins verdiept aangelegd op afschot.

Wandtegels volgens monsters 250 x 400 mm in het toilet tot 1200 mm + vloer. In de badkamer tot plafond.

17 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen aan de binnenzijde vensterbanken dik 20mm en 250 mm breed m.u.v. betegelde wanden in de badkamer, deze wordt met de wandtegels afgewerkt. Onder de deuren van badkamer en wc hardsteen dorpels. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde worden betonnen raamdorpels, kleur naturel toegepast. De afdekkers t.p.v. de topgevels alsmede de afdekker op de schoorstenen worden uitgevoerd d.m.v. prefab betonnen afdekkers. Het kader rondom de voordeur en het element boven de voordeur bij de rijwoningen is eveneens van prefab beton, kleur naturel.

18 Keukeninrichting

De keukeninrichting is niet in de koopsom begrepen. Aansluiting in de basis conform verkooptekening.

19 Beglazing en schilderwerk

Beglazing: Isolerende HR ++ beglazing in alle ramen en deuren van de woning.

Schilderwerk: de trapbomen, spillen en traphekken komen fabrieksmatig gegrond aan en worden dekkend afgeschilderd. De traptreden worden fabrieksmatig gegrond en worden niet afgeschilderd.



20 Behangwerk

Het behangwerk is niet in de koopsom begrepen.

Afwerkstaat

Vertrek	Vloer	Wandafwerking	Plafond
hal	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
toilet	tegels	tegels tot 1200 mm rest spackwerk	spackwerk
woonkamer	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
keuken	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
overloop	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
badkamer	tegels	tegels tot plafond	spackwerk
slaapkamers	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
zolder	cementdekvloer	behangklaar	dakplaten spaanplaat onbehandeld
bergingen	betonvloer	vuren houten rabatdelen	balklaag

Binnenriolering

Er wordt een p.v.c. vuilwater riolering aangelegd vanaf de onder sanitair omschreven toestellen en luchtwarmtepomp. T.b.v. de afvoer van het hemelwater wordt een p.v.c. verzamelleiding rondom de fundering gelegd.

Hemelwaterafvoeren

Vanaf de uitlopen in de goten en/of platte daken worden zinken hemelwaterafvoeren

Ø 80 mm gemonteerd en aangesloten op de verzamelleiding van het hemelwaterriool. De hemelwaterafvoer van de houten bergingen zijn van grijs PVC.

Buitenriolering

De vuilwater- en hemelwaterriolering worden gescheiden aangesloten op de gemeenteriolering.

Waterleidinginstallatie

Voor de drinkwaterinstallatie wordt een koudwaterleiding aangelegd vanaf de watermeter, tot aan de onder sanitair genoemde toestellen en het warmwatertoestel. Een warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel tot aan de onder sanitair genoemde toestellen met een mengkraan.

De waterleidingen worden waar mogelijk aan het zicht onttrokken door ze weg te werken in/onder vloeren en in wanden en worden voorzien van de vereiste beveiligingen.



Afgedopte aansluitpunten van "Sanitaire genoemde toestellen"

Aantal	Toestel	Aansluitpunt voor warm water	Aansluitpunt voor koud water	Aansluitpunt voor riolering
2	Toilet	Nee	Ja	Ja
1	Fontein	Nee	Ja	Ja
1	Douche	Ja	Ja	Ja
1	Wastafel	Ja	Ja	Ja
1	Spoelbak keuken	Ja	Ja	Ja
1	Vaatwasser	Nee	Ja	Ja
1	Wasmachine	Nee	Ja	Ja

Sanitair

Al het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit en de kranen in chroom.

Het toilet op de begane grond wordt uitgevoerd met een:

Closetcombinatie

- Wandcloset Villeroy en Boch Architecture diepspoel met wit bedieningspaneel
- Closetzitting met deksel

Fonteincombinatie

- Fontein Villeroy en Boch Architectura ca 360 x 275 mm
- Kraan HansGrohe Focus
- Plugbekersifon met muurbuis chroom



Er worden standaard 2 varianten van indeling van de badkamer aangeboden.

Variante 1 (2-1 kap woningen) bestaat uit een:

Closetcombinatie

- Wandcloset Villeroy en Boch Architectura diepspoel met wit bedieningspaneel
- Closetzitting met deksel

Wastafelcombinatie

- Wastafel Villeroy en Boch Memento 1000 x 470 mm,
- 2 stuks Wastafelmengkraan, HansGrohe Focus
- Plugbekersifon met muurbuis chroom
- Spiegel van 1000 mm breed

Douchecombinatie

- Thermostatische douchemengkraan HansGrohe inclusief glijstang combinatie en handdouche
- Douchegoot

Badcombinatie,

- Ligbad Villeroy & Boch, kleur wit, type Architectura ca 1800 x 800 mm
- Eengreeps badmengkraan HansGrohe Focus met handdouche

Variante 2 (rijwoningen) bestaat uit een:

Closetcombinatie

- Wandcloset Villeroy en Boch Architectura diepspoel met wit bedieningspaneel
- Closetzitting met deksel

Wastafelcombinatie

- Wastafel Villeroy en Boch Architectura ca 650 x 470 mm,
- Wastafelmengkraan HansGrohe Focus
- Plugbekersifon met muurbuis chroom
- Spiegel van ca 600 mm breed

Douchecombinatie

- Thermostatische douchemengkraan HansGrohe met regendouche en handdouche.
- Douchegoot
- Glazen scherm van ca 1000 mm lengte

Omschrijving W-installaties:

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van mechanische ventilatie. Deze installatie bestaat uit een ventilatiebox met een kanaalwerk van Dyka Air en spiraalgefelste buis en kunststof ventielen. De natuurlijke luchttoevoorzieningen worden voorzien d.m.v. ventilatieroosters in het glas volgens berekeningen.



Centrale verwarming

Woningen worden standaard voorzien van een warmtepomp (lucht/water), vloerverwarming op de begane grond en op de eerste verdieping elektrische radiatoren. In de woonkamer is de temperatuur in te stellen met een thermostaat. De elektrische radiatoren van de overige verwarmde ruimten (1^e verdieping) kunnen decentraal per vertrek worden geregeld.

Ruimtetemperaturen:

Ruimte	Ruimtetemperatuur	Afgiftesysteem
<i>Hal</i>	15 °C	<i>vloerverwarming</i>
<i>Woonkamer</i>	20 °C	<i>vloerverwarming</i>
<i>Woonkeuken</i>	20 °C	<i>vloerverwarming</i>
<i>Badruimte</i>	22 °C	<i>elektrische radiatorverwarming</i>
<i>Slaapkamers</i>	20 °C	<i>elektrische radiatorverwarming</i>

Berekening:

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de volgende normen; buitentemperatuur: -10 °C overdag en een windsnelheid van 5 meter per seconde. De genoemde temperaturen kunnen worden behaald bij het gelijktijdig verwarmen van alle te verwarmen vertrekken. In de niet omschreven ruimten wordt geen verwarming aangelegd.

Omschrijving elektrotechnische installaties:

Elektra

Aanleg en ontwerp conform NEN 1010

w.c.d. = wandcontactdoos, a.s.p. = aansluitpunt.

Hal:

- 1 lichtpunt
- 1 combinatie serieschakelaar/wcd standaard
- 1 buitenlichtpunt met schakelaar
- 1 eenvoudige belinstallatie met een ronde RVS beldrukker
- 1 hotelschakelaar overloop
- 1 rookmelder 230V

Toilet:

- 1 lichtpunt met schakelaar

**Keuken:**

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 2 dubbele w.c.d.
- 1 w.c.d. wasemkap
- 1 w.c.d. koelkast
- 1 w.c.d oven
- 1 w.c.d vaatwasser
- 1 w.c.d. t.b.v. koken, Perilex

Woonkamer:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 buitenlichtpunt met schakelaar
- 4 dubbele w.c.d.
- 2 a.s.p. loze leiding naar meterkast (loos)

Overloop:

- 1 lichtpunt met hotelschakelaar
- 1 enkele w.c.d.
- 1 rookmelder 230V

Badkamer:

- 1 plafondlichtpunt
- 1 wandlichtpunt
- 1 combinatie serieschakelaar/ w.c.d.
- Aarding metalen delen

Slaapkamer (1x):

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele w.c.d.
- 2 a.s.p. loze leiding naar meterkast

Slaapkamers (2x):

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele w.c.d.

Zolder:

- 1 lichtpunt met schakelaar en w.c.d.
- 1 a.s.p. t.b.v. ventilatie-unit
- 1 w.c.d. wasmachine
- Rookmelder 230V

**BerGING:**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 dubbele w.c.d.

Meterkast:

- 3 fase groepenkast + toebehoren
- 1 dubbele w.c.d.
- 1 centraal aardpunt met aardpen

Schakelmateriaal:

- Standaard wit
- W.c.d. in dubbele inbouwdoos naast elkaar
- Hoogte schakelaars 1050 mm
- Hoogte w.c.d. 300 mm m.u.v. keuken

PV-panelen

Op het dak zullen PV panelen (op de pannen) van circa 320 WP toegepast worden. Deze PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel van uw elektrabehoefte kan worden voorzien. In de technische ruimte wordt nabij de overige installaties een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer wordt aangesloten op de PV-panelen en zorgt ervoor dat de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom waardoor het geschikt wordt om te gebruiken. Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf. Het aantal PV panelen wordt bepaald aan de hand van de EPC berekening om een EPC waarde van 0.0 te realiseren. Een EPC waarde van 0.0 houdt niet in dat er geen energierekening meer is. Bij de kavels 9 en 13 is het niet mogelijk om een EPC waarde van 0.0 te realiseren omdat er vanwege het ontwerp van het dakvlak minder ruimte is voor PV panelen.

Let op: U dient bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier duidelijk aan te geven dat u elektrische energie terug wilt leveren. De energieleverancier houdt dan rekening met vergoeding van de terug geleverde energie.