

Technische informatie

Nieuwbouw 2-1 kapwoningen t.b.v Kavel 214
a/d Paltrokmolen te Espel



Urk, Januari 2021

1 Technische omschrijving

1.1 Voorschriften

- Vochtwering volgens NEN 2778
- Geluidswering volgens NEN 5077
- Riolering volgens NEN 3215
- Luchtverversing volgens NEN 1087
- Kanalen verbrandingslucht volgens NEN 1006
- Trappen volgens NEN 3509
- Hemelwaterafvoer volgens NEN 3215
- Aansluitvoorwaarden drinkwater
- Aansluitvoorwaarden elektrisch
- Aansluitvoorwaarden telecommunicatie en CAI

Van toepassing zijn het Bouwbesluit met de NEN Normen zoals deze door de dienst Bouw- & woningtoezicht (BWT) wordt gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene voorwaarden behorende bij de Koop-aanneemovereenkomst.

1.2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

- De begane grond bestaat uit:
 - hal = verkeersruimte
 - meterkast = installatieruimte
 - wc = toiletruimte
 - garage = onbenoemde ruimte
 - woonkamer = verblijfsruimte
 - woonkeuken = verblijfsruimte
- De eerste verdieping bestaat uit:
 - overloop = verkeersruimte
 - slaapkamer 1 = verblijfsruimte
 - slaapkamer 2 = verblijfsruimte
 - slaapkamer 3 = verblijfsruimte
 - badkamer = badruimte
- De tweede verdieping bestaat uit:
 - zolder = onbenoemde ruimte

1.3 Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Dit peil wordt door de gemeente Noordoostpolder aangegeven. De juiste hoogtemaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Noordoostpolder.

Wijzigingen van de peilhoogte en/of verschuiving van de rooilijn ten opzichte van de situatie geeft geen aanleiding tot enige rechtsvorderingen.

1.4 Grondwerk

De nodige grondwerken te verrichten voor funderingen en leidingen.

- Ontgraven bouwput
- Riolaansluiting
- Nuts aansluiting

De tuinen worden afgewerkt met (voor zover mogelijk) grond die op het terrein aanwezig is. Overtollige grond wordt afgevoerd.

1.5 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

De riolering wordt uitgevoerd in p.v.c.-buis.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Er wordt een flexibele riool huisaansluiting d.m.v. een polderstuk gemonteerd.

Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

1.6 Bestratingen

Niet van toepassing, voor rekening koper !

1.7 Terreininventaris

Niet van toepassing

1.8 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast,

- heipaalfundering

Te heien de betonpalen in aantal en afmeting volgens opgave constructeur.

De kruipruimte wordt geventileerd doormiddel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel.

1.9 Vloeren

De begane grondvloer van de woning (uitwendige scheidingsconstructie, R_c - waarde is groter of gelijk aan $5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- prefab betonsysteemvloer met polystyreen- isolatie o.g.

De 1^{ste} en 2^{de} verdiepingsvloer (inwendige scheidingsconstructie):

- prefab betonsysteemvloer

De vloeren op de begane grond, 1^e verdieping en zolder worden afgewerkt met een afwerkvloer met een dikte van ca. 7 cm,

Voor de toegang van de kruipruimte wordt in de hal een sparing in de begane grondvloer gemaakt, deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

1.10 Metselwerken

Voor de diverse onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitengevels:
Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat schoonmetselwerk in halfsteens of 'wild' verband.
- Binnenspouwbladen:
De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur.
- Dragend binnenmetselwerk:
De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur.
- Lichte scheidingswanden:
De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in GIBO gipsblokken o.g.
- Voegwerk:
De gemetselde buitengevels worden glad verdiept gevoegd in een grijze kleur. (afhankelijk van steen kleur, zand/cement)
- Geveldilataties:
Dilatatievoegen worden toegepast volgens opgave constructeur.

Voor de isolatie van de buitengevels wordt in de spouw een isolatiemateriaal toegepast. De gevelisolatie is van een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde wordt bereikt van minimaal $R_c = 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, conform de uit te voeren EPC-berekeningen.

1.11 Daken

De dakconstructie van de woning (uitwendige scheidingsconstructie R_c - waarde is groter of gelijk aan $6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

Materiaalsoort van:

- dakbeschot: geïsoleerde dakelementen, onderzijde groen
- dakbedekking: keramische dakpannen, kleur: antraciet/ zwart
- dakbedekking (1-zijde dakvlak): 4 stuks pv-zonnepanelen, volgens op-dak systeem

De opbouw van het dak van de garage bestaat uit:

- betonnen systeemvloer
- cement-afwerklaag op afschot
- isolatie R_c - groter of gelijk aan $6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- 2- laagse bitumineuze dakbedekking
- aluminium daktrim

1.12 Ventilatievoorzieningen en kanalen

De woning is voorzien in een mechanisch ventilatiesysteem.

De ventilatie unit wordt aangebracht op de zolder.

Van hieruit wordt lucht in de keuken, het toilet en de badkamer afgezogen.

Ten behoeve van de ventilatie zijn kunststof roosters/ rozetten aangebracht.

De ventilatie wordt geregeld d.m.v. een draadloze standen schakelaar.

Ten behoeve van de lucht toe- en afvoer wordt er onder alle binnendeuren van de woning een ruimte vrijgehouden van minimaal 20 mm.

Het exacte verloop van de leidingen t.b.v. de mechanische ventilatie zal door de installateur worden bepaald.

De ventilatie in de woonkamer, keuken en de slaapkamers wordt verkregen door roosters boven de beglazing.

De overige ruimten/ constructiedelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- de meterkast, d.m.v. roosters in de deur.
- de buitengevels d.m.v. open stootvoegen in het metselwerk (spouwventilatie)
- de dakconstructie d.m.v. een zelfventilerende nokconstructie.

1.13 Kozijnen en metaalwerken

1.13.1 Materiaal- en/ of uitvoeringsomschrijving van:

- buiten kozijnen: woning; hard hout (meranti)
- buiten deuren: vlakke hard houten buitendeuren voorzien van glas venster (volgens tekening)
- ramen: hard hout (meranti)
- binnenkozijnen: hout
- binnendeuren: Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen in een standaard witte kleur. De deurhoogte bedraagt 2315 mm.
- hang- en sluitwerk: de beweegbare delen in de houten kozijnen worden afgehangen aan inbraak- preventieve scharnieren;
- metaalwerken: - raveelijzers en lateien van thermisch verzinkt staal

1.13.2 Trappen en aftimmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een 'dichte' trap met onder- en boven- kwart (dubbelkwart) geplaatst naar de tweede verdieping wordt een 'open' trap met dubbelkwart geplaatst.

Materiaalomschrijving van:

- eerste verdiepingstrap: dichte vurenhouten trap, fabrieksmatig gegrond. Muurleuning hardhout, diam. Ø 38 mm.
- tweede verdiepingstrap: open vurenhouten trap, fabrieksmatig gegrond. Muurleuning hardhout, diam. Ø 38 mm.
- aftimmerwerk: Kleine aftimmerwerken welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking worden uitgevoerd. De binnenzijde van de buitenkozijnen worden afgetimmerd met MDF aftimmerlatten.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Materiaalomschrijving van:

- goten: kunststof, kleur wit
- hemelwaterafvoeren: zink, kleur naturel

1.14 Vloer-, wand- en plafondafwerking

1.14.1 Beschrijving plafondafwerking

De plafonds begane grond woning: wit structuur spuitpleister op beton plafonds
De plafonds eerste verdieping: wit structuur spuitpleister op beton plafonds

Wandafwerking:

De wanden worden als volgt afgewerkt:

- alle binnenwanden, met uitzondering van de binnenwanden binnen de badkamer, worden behangklaar, d.w.z gereed om te behangen, maar er wordt geen behang aangebracht.

Wandafwerking overeenkomstig Groep 3 behangklaar.

- de binnenwanden van de badkamer worden niet afgewerkt.

Vloerafwerking:

- cementdekvloeren dik 7 cm op de begane grond, m.u.v. de meterkast.
- cementdekvloeren dik 7 cm op de eerste verdieping/
- cementdekvloeren dik 5 cm op de zolder verdieping

1.14.2 Tegelwerk

De woning wordt zonder vloer & wandtegelwerk opgeleverd.

1.14.3 Overig voorzieningen

T.p.v gemetselde borstwering onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijden vensterbanken toegepast.

Materiaal omschrijving:

- Werzalith vensterbank met verdikte voorzijde, o.g.
Kozijn badkamer wordt niet voorzien van vensterbank

T.p.v de gemetselde borstweringen onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde waterslagen toegepast.

Materiaalomschrijving:

- Betonnen waterslagen, kleur n.t.b.

T.p.v. de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld wordt een gemetselde rollaag aangebracht.

Ter plaatse van de woningtoegangsdeuren zal een kunststeen dorpel worden toegepast.

1.15 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

De levering en plaatsing van de keukeninrichting en de wandtegels boven het aanrechtblad zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen den dus voor rekening van koper. Aanbrengen sparing in muur t.b.v afzuigkap keukeninrichting, zijn voor rekening koper / leverancier keukeninrichting.

De aansluitpunten voor water en electrisch t.p.v het aanrecht worden op standaard plaatsen aangebracht.

1.16 Beglazing, schilderwerk en behangwerk

Beglazing:

Isolerende 3-dubbele (triple) beglazing (U-waarde < 1.0 W/m²K) wordt toegepast in ramen en deuren van de gehele woning. De beglazing wordt afgekit met een geschikte beglazingskit.

Buiten schilderwerk:

De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd

Binnen schilderwerk:

De trappen, binnendeuren, binnenkozijnen, binnenzijde buitenkozijnen, plinten etc. zijn fabrieksmatig voorbehandeld of zitten in de grondverf.

Het aflakken van het binnenschilderwerk is voor rekening koper.

Behangwerk:

De wanden en muren van de woningen m.u.v. de binnenwanden van de badkamer en meterkast worden behangklaar, dus uitgevlakt, maar *zonder* behang opgeleverd.

1.17 Water installatie

1.17.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het openbare netwerk. De installatie voldoet aan de eisen van het Nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit-/ aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Toiletruimte
 - toiletcombinatie
 - fonteintje
- Badruimte
 - toiletcombinatie
 - douchemengkraan
 - wastafelcombinatie

- Aanrecht
- keukenmengkraan (afgedopt)
- Zolder
- wasautomaat (voorzien van kraan)

De warmwatervoorziening wordt doormiddel van een interne boiler van de lucht-warmtepomp aangesloten op de warm- koud waterleiding.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- Badruimte
- douchemengkraan
- wastafelcombinatie
- Aanrecht
- keuken mengkraan (afgedopt)

1.18 Sanitair

.De woning wordt **zonder** sanitair opgeleverd.

De aansluitpunten voor het sanitair worden op de standaard plaatsen afgedopt aangebracht.

1.19 Verwarmingsinstallatie

Bij de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van NEN 5066 welke op dit werk van toepassing is en conform de garantienormen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Vloerverwarming (gehele begane grond en verdieping)
Temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat in de woonkamer en op de overloop.
- De verdeler van de vloerverwarming bevindt zich in de ruimte onder de trap in de hal en voor de verdieping op slaapkamer 2.
- De zolder wordt **niet** voorzien van een verwarmingsinstallatie.
(vloerverwarming).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimte:

- hal 15°C (vloerverwarming)
- woonkamer 20°C (vloerverwarming)
- keuken 20°C (vloerverwarming)
- garage 15°C (vloerverwarming)
- overloop 15°C (vloerverwarming)
- slaapkamers 20°C (vloerverwarming)
- badkamer 22°C (vloerverwarming)
- zolder (onbenoemde ruimte) 5°C (vorstvrij)

De installatie is aangesloten op een luchtwarmtepomp van voldoende capaciteit. E.e.a te bepalen naar aanleiding van de uit te voeren EPC berekeningen.

1.20 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten apparatuur.

De schakelaars en wandcontactdozen op ca. 100 cm van de vloer.

In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrecht aangebracht op ca. 120 cm. boven de afgewerkte vloer.

Uitvoering wandcontactdozen/schakelaars inbouw

De aansluitpunten per ruimte aanbrengen volgens de NEN 1010, zie afwerkstaat

Te rekenen op de aansluitingen van:

- schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen in aantallen volgens NEN 1010
- koelkast/ diepvries
- afzuigkap
- keukenmeubel
- elektrische oven/magnetron op eigen groep
- kookleiding op eigen groep
- wasautomaat op eigen groep
- droogautomaat op eigen groep
- mv-unit op standenschakelaar (draadloos)

De installatie dient tevens te worden voorzien van:

- inbouw schakelaars en wandcontactdozen
- minimaal 2 aardlekschakelaars
- smeltpatronen
- aardingsvoorzieningen

1.20.1 Communicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van standaard loze leidingen aangelegd voor telefoon en kabeltelevisie. Deze standaard installatieaanleg bestaat uit:

- woonkamer:
 - 1 onbedrade telefoonaansluiting
 - 1 onbedrade cai-aansluiting
- hoofdslaapkamer (slaapkamer 1)
 - 1 onbedrade telefoonaansluiting
 - 1 onbedrade cai-aansluiting

Voor levering van telecom of kabeldiensten dient u zich tijdig aan te melden bij de desbetreffende bedrijven. De kosten hiervoor zijn voor de koper.

1.20.2 Rookmelders

De woningen worden voorzien van rookmelders aangesloten op het lichtnet. De rookmelders worden doorgeschakeld (gelijktijdige signalering voor boven en beneden)

- hal begane grond (voor deur)
- keuken
- overloop (1^e verdieping)
- zolder (2^e verdieping)

1.20.3 PV-zonnepanelen

Het dakvlak (1-zijde van de woning) met de meest gunstige zon-oriëntatie wordt volledig voorzien van 4 stuks pv-zonnepanelen (fotovoltaïsche cellen) welke zonne-energie omzetten in elektriciteit. Zonnepanelen worden gemonteerd volgens het op-dak systeem.

Prijslijst

woningtype/ bouwnummer	grondoppervlak			Verkoopprijs woning inclusief 416m ² eigen grond incl. 21% BTW v.o.n.
2-1 kapwoning kavel 214 a/d Paltrokmolen te Espel				
Kavel 214	ca. 416 m ²			€ 349.500,=
Espel				

Grondoppervlak is incl. eventuele oppervlak gemeenschappelijke achterpaden.
De hierboven vermelde aantal m² grondoppervlak/kavel zijn globale maten, aan afwijkingen kunnen geen rechten ontleend worden.

De koop-/ aaneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgend kosten hierin zijn opgenomen.

- koopsom grond
- bouwkosten
- honoraria architect en overige adviseurs
- verkoopkosten en overdrachtskosten
- notariskosten voor de transportakte
- leges bouwvergunning
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water, warmtenet en riolering
- B.T.W. (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften verrekend)

Niet in de prijs begrepen:

- rente over de bouwgrond
- rente over de vervallen termijnen
- kosten in verband met eventuele financiering
- notariskosten voor de hypotheekakte
- aansluitkosten centraal antennesysteem
- aansluitkosten telefooninstallatie
- straatwerk
- keuken
- tegelwerk
- schilderwerk

Urk, januari 2021

Afwerkstaat

	afwerking			elektrische installatie		VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES
	WAND	PLAFOND	VLOER	LICHT PUNT/ SCHAKELAA R	WCD (GEAARD)	
hal	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lichtpunt hal • 1 buitenlichtp. • 1 schakelaar tbv buiten- lichtpunt • 1 schakelaar tbv hal 	• 1 enkel naast schakelaar	<ul style="list-style-type: none"> • meterkast • buitenlichtpunt • kruipluik • rookmelder • buitenkraan (optie) • vloerverwarming
woonkamer	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	• 2 lichtpunten op serieschakelaar	• 5 dubbel	<u>aansluitpunt:</u> <ul style="list-style-type: none"> • telecom (loze leiding) • CAI (loze leiding) • Thermostaat • vloerverwarming •
woonkeuken	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	• 2 lichtpunten op 2 schakelaars, serieschakelaar	• 4 dubbel <u>tbv aanrecht:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1 enkel tbv afzuigkap • 1 enkel tbv koelkast • 1 dubbel tbv oven/magnetron (optie) • 1 lenkele tbv koken. • 3 dubbel boven aanrecht algemeen 	<ul style="list-style-type: none"> • mechanische ventilatie • aansluitpunt mengkraan (afgedopt) • rookmelder • vloerverwarming
trapopgang	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	<ul style="list-style-type: none"> • 1 wisselchak. tbv lichtpunt overloop • 1 lichtpunt met schakelaar binnen kast onder trap 		<ul style="list-style-type: none"> • vurenhouten 'dichte' trap voorzien van onder- en boven- kwart • verdeler vloerverwarming onder trap
garage	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lichtpunt • 1 schakelaar 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 enkel naast schakelaar • 2 dubbel 	<ul style="list-style-type: none"> • buitenlichtpunt • rookmelder • vloerverwarming
wc	behang- tegel- klaar (exclusief tegelwerk)	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm			<ul style="list-style-type: none"> • mechanische ventilatie • aansluitpunten sanitair • vloerverwarming
overloop	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	<ul style="list-style-type: none"> • 1 lichtpunt • 1 wissel- schakelaar tbv zolder • 1 wissel- schakelaar tbv overloop 	• 1 enkel naast schakelaar lichtpunt overloop	<ul style="list-style-type: none"> • rookmelder • vloerverwarming
slaapkamer 1	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	• 1 lichtpunt met schakelaar	• 3 dubbel	<ul style="list-style-type: none"> • Vloerverwarming <u>aansluitpunt:</u> <ul style="list-style-type: none"> • telecom (onbedraad) • CAI (onbedraad)

slaapkamer 2	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca.7 cm	• 1 lichtpunt met schakelaar	• 2 dubbel Aansluitpunt: Verdeler vloerverwarming	• vloerverwarming
slaapkamer 3	behangklaar	structuur spuitpleister	cement ca. 7 cm	• 1 lichtpunt met schakelaar	• 2 dubbel	• vloerverwarming
badruimte	tegelklaar, geen afwerking binnen- wanden	structuur spuitpleister	cement ca. 7 cm In de douchehoek geen cementdek vloer afwerking	• 1 plafondlichtp. op schakelaar • 1 spiegellichtp. op schakelaar • 3-standen schakelaar mv (draadloos)		• 1 centraal aardingspunt • mechanische ventilatie • mengkraan douche (afgedopt) • mengkraan wastafel (afgedopt) • vloerverwarming
trapopgang 2de verdieping	behangklaar					• vurenhouten 'open' trap voorzien van dubbelkart
zolder	behangklaar	dakplaat in zicht, groene afwerking	cement ca.5 cm	• 1 lichtpunt met schakelaar	• 2 dubbel • Wasmachine en droger	• 1-zijde dakvlak v.z.v. 4 pv-zonnepanelen
bestratingen	geen (voor rekening koper !)					