TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Wonen in Westergeest
Twee-onder-een-kapwoningen
De Dwarsikkers 1 en 2 · 9295 KX Westergeast



VANAF € 399.000 V.O.N.

circa 121,12 m² gebruiksoppervlakte · circa 375 m² perceel

Deze technische omschrijving beschrijft de bouwkundige en technische uitgangspunten van de twee woningen. De definitieve uitvoering wordt bepaald door de contractstukken, definitieve verkooptekeningen, technische omschrijving en eventuele individuele afspraken met de koper.

INHOUDSOPGAVE

00. Algemeen
01. Voor het werk geldende voorwaarden
02. Grondwerk
03. Buitenriolering
04. Terreinverhardingen
05. Beplanting
06. Terreininrichting
07. Funderingspalen en damwanden
08. Betonwerk
09. Metselwerken
10. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen
11. Ruwbouwtimmerwerk
12. Metaalconstructiewerk
13. Kozijnen, ramen en deuren
14. Systeembekledingen
15. Trappen en balustraden
16. Dakbedekkingen
17. Beglazing
18. Natuur- en kunststeen
19. Kitwerken
20. Stukadoorswerk
21. Tegelwerk
22. Vloersystemen
23. Metaal- en kunststofwerk
24. Plafond- en wandsystemen
25. Afbouwtimmerwerk
26. Schilderwerk
27. Binneninrichting
28. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering
29. Dakgoten en hemelwaterafvoeren
30. Binnenriolering
31. Waterinstallatie
32. Sanitair
33. Gasinstallatie
34. Verwarmingsinstallatie
35. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie
36. Elektrotechnische installatie
37. Schoonmaken en oplevering
38. Wijzigingen

De technische omschrijving is onderdeel van de verkoop- en contractstukken.

DE WONING IN BEELD

Een eerste indruk van de woningen, de ligging en de woonbeleving. De beelden zijn artist impressions; de definitieve uitvoering wordt bepaald door de contractstukken.



Straatbeeld



Vogelvlucht



Achtertuin



Interieur

BASIS	De renders op deze pagina tonen de woning als basisbeeld. Afwijkende uitvoeringen en aanvullende mogelijkheden worden apart als optie aangeduid.

00 ALGEMEEN

00.01 Het project

Het project Wonen in Westergeest bestaat uit twee nieuw te bouwen twee-onder-eenkapwoningen aan De Dwarsikkers in Westergeast, gemeente Noardeast-Fryslân. Het betreft een kleinschalig project van slechts twee woningen.

Iedere woning beschikt over een eigen perceel van circa 375 m², een woning verdeeld over drie woonlagen, een eigen bergingsvoorziening en parkeergelegenheid op eigen terrein.

00.02 De woning

De woningen worden gerealiseerd als grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen. De woning bestaat uit:

begane grond; eerste verdieping; ruime zolder; vaste trap naar de zolder; drie slaapkamers op de verdieping; badkamer; eigen buitenruimte; bergingsvoorziening; parkeren op eigen terrein.

00.03 Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt circa 121,12 m². De definitieve maatvoering en oppervlakten worden bepaald aan de hand van de definitieve verkooptekeningen.

00.04 Perceel

Iedere woning wordt gerealiseerd op een perceel van circa 375 m². De exacte perceelsgrenzen en oppervlakte worden bepaald aan de hand van de definitieve kadastrale gegevens.

01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

01.01 Algemeen

De woningen worden gerealiseerd overeenkomstig de geldende wettelijke voorschriften, goedgekeurde tekeningen, constructieve berekeningen en voor het werk geldende technische eisen.

01.02 Contractstukken

De definitieve contractstukken bepalen de uiteindelijke uitvoering van de woning. Deze technische omschrijving dient in samenhang met de definitieve verkooptekeningen en eventuele individuele afspraken met de koper te worden gelezen.

01.03 Maatvoering

Alle in tekeningen aangegeven maten zijn indicatief, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven. Geringe afwijkingen als gevolg van constructies, materiaalkeuze, uitvoering en bouwkundige tolerantie zijn mogelijk.

01.04 Energieprestatie

De woningen worden ontworpen en gerealiseerd conform de voor nieuwbouwwoningen geldende wettelijke energieprestatie-eisen. De technische uitgangspunten voor de energieprestatie worden vastgelegd in de definitieve energieprestatieberekening. Voor de energieprestatie geldt als uitgangspunt dat A++++ wordt gerealiseerd met 12 zonnepanelen per woning.

01.05 Wijzigingen

Het kan noodzakelijk zijn om tijdens de technische uitwerking of uitvoering wijzigingen aan te brengen als gevolg van gewijzigde regelgeving, voorschriften van bevoegde instanties, technische eisen, beschikbaarheid van materialen of technische uitvoerbaarheid. Waar mogelijk wordt een gelijkwaardige oplossing toegepast.

01.06 Illustraties

Aan artist impressions, sfeerbeelden, interieurbeelden, meubelopstellingen en overige illustratieve afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve uitvoering wordt bepaald aan de hand van de contractstukken.

02 GRONDWERK

02.01 Ontgraven

Het benodigde grondwerk wordt uitgevoerd ten behoeve van de fundering, riolering, leidingen en overige bouwkundige werkzaamheden. Als uitgangspunt voor het bouwkundige grondwerk is een maaiveldniveau circa 200 mm beneden peil aangehouden.

02.02 Aanvullingen

Waar nodig wordt grond aangevuld en verwerkt ten behoeve van de bouw en het omliggende terrein. Als uitgangspunt is een gesloten grondbalans gehanteerd, waarbij vrijkomende grond rondom het bouwwerk wordt verwerkt.

02.03 Grondwerk bestrating

Het benodigde grondwerk voor de op tekening aangegeven terreinvoorzieningen en verhardingen wordt uitgevoerd overeenkomstig de definitieve situatietekening.

03 BUITENRIOLERING

03.01 Buitenriolering

De woningen worden voorzien van een buitenriolering. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof leidingen en aangesloten overeenkomstig de geldende voorschriften en de definitieve technische uitwerking. In de bouwkundige begroting is uitgegaan van kunststof buitenriolering met een diameter van 125 mm.

03.02 Ontstoppingsvoorzieningen

De buitenriolering wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsvoorzieningen.

04 TERREINVERHARDINGEN

04.01 Terreinverhardingen

De terreinverhardingen worden uitgevoerd overeenkomstig de definitieve situatietekening. Bij iedere woning wordt parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. De terreinverharding wordt uitgevoerd met grijze betontegels.

05 BEPLANTING

05.01 Beplanting

Er wordt geen specifieke tuin- of beplanting inrichting als standaard onderdeel van de woning geleverd, tenzij anders aangegeven op de definitieve situatietekening. De verdere inrichting van de tuin is aan de koper.

06 TERREININRICHTING

06.01 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen worden uitgevoerd overeenkomstig de definitieve situatietekening, voor zover deze als onderdeel van het project zijn opgenomen. Waar geen erfafscheiding is voorzien, is deze voor rekening en keuze van de koper.

06.02 Berging

Bij iedere woning wordt een eigen bergingsvoorziening gerealiseerd overeenkomstig de definitieve bouw- en situatietekeningen.

06.03 Parkeren

Iedere woning beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein.

07 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

07.01 Paalfundering

De woningen worden gefundeerd op palen.

08 BETONWERK

08.01 Fundering

De fundering wordt uitgevoerd met een geïsoleerde verloren funderingsbekisting. Als uitgangspunt is een PS-funderingsbekisting van circa 350 × 600 × 1.200 mm opgenomen. De woningen worden gefundeerd op palen. Het definitieve aantal en de uitvoering worden bepaald aan de hand van de definitieve constructieve uitwerking. Het heiwerk wordt uitgevoerd overeenkomstig de definitieve constructieve uitwerking. De fundering wordt voorzien van de benodigde wapening en beton overeenkomstig de constructieve berekeningen.

08.02 Beganegrondvloer

De beganegrondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer. In de huidige bouwkundige begroting is uitgegaan van een PS-combinatievloer met een isolatiewaarde van circa Rc 5,0 m²K/W.

08.03 Verdiepingsvloeren

De eerste verdiepingsvloer wordt uitgevoerd met prefab betonnen kanaalplaatvloer resp. A260 en A200.

08.04 Zoldervloer De zoldervloer wordt uitgevoerd met prefab betonnen kanaalplaatvloer resp. A260 en A200.

09 METSELWERKEN

09.01 Buitenmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk. Als uitgangspunt is waalformaat gevelmetselwerk opgenomen, halfsteens uitgevoerd. Voor de gevelsteen gaan we uit van trasraamstenen type NG1062 WF HW zwartbruin genuanceerd en gevelstenen Kloosterwaard Vriezenveen WF HV. Ter plaatse van daarvoor aangegeven bouwkundige onderdelen worden rollagen toegepast. Het voegwerk wordt uitgevoerd in antraciet, volgens de doorstrijkmethode, waardoor een terugliggende voeg ontstaat.

09.02 Binnenwanden

Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmblokken. Binnenwanden worden uitgevoerd met steenachtige elementen, waaronder Ytong-lijmblokken, overeenkomstig de bouwkundige tekeningen.

10 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

10.01 Vooraf vervaardigde steenachtige elementen

Voor zover constructief noodzakelijk worden prefab steenachtige elementen toegepast overeenkomstig de constructieve uitwerking. Niet nader omschreven onderdelen worden uitgevoerd volgens de definitieve constructietekeningen.

11 RUWBOUWTIMMERWERK

11.01 Muurplaten en aansluitingen

De benodigde muurplaten en aansluitingen voor de kapconstructie worden aangebracht overeenkomstig de constructieve uitwerking.

11.02 Kapconstructie

De hellende dakconstructie wordt gemaakt van prefab houtskeletelementen. Bestaande uit van binnen naar buiten (of gelijkwaardig): 11 mm spano (V313); dampdichte folie; vuren sporen 36x270 mm vuren regelwerk h.o.h. 600 mm; dampopen folie; tengels 20x38 mm en panlatten 20x50 mm. Het dak heeft een Rc van 6,3 m2K/W.

11.03 Knieschotten Ter plaatse van de zolder worden de benodigde houtskeletbouwonderdelen en knieschotten aangebracht.

12 METAALCONSTRUCTIEWERK

12.01 Metaalconstructiewerk

De benodigde staal- en metaalconstructies worden uitgevoerd overeenkomstig de constructieve berekeningen en tekeningen. Waar nodig worden constructieve stalen onderdelen toegepast ter ondersteuning van de bouwkundige constructie.

13 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

13.01 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof. De kozijnen worden aan de buitenzijde uitgevoerd in wit. De draaiende delen worden uitgevoerd in RAL 7016 antraciet. De binnenzijde wordt uitgevoerd in wit. De kozijnen en ramen hebben een schuine lasnaad. Alles voorzien van veiligheidshang- en sluitwerk.

13.02 Binnendeuren en binnenkozijnen

De woningen worden voorzien van stalen binnenkozijnen met witte opdekbinnendeuren. De deuren worden voorzien van bijpassend hang- en sluitwerk.

13.03 Dakvensters

De zolder wordt voorzien van Velux dakvensters. Als uitgangspunt zijn 2 Velux dakvensters type GGL MK04, afmeting circa 78 × 89 cm opgenomen.

14 SYSTEEMBEKLEDINGEN

14.01 Systeembekledingen

Voor zover noodzakelijk worden systeembekledingen toegepast overeenkomstig de bouwkundige tekeningen en detaillering.

15 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

15.01 Vaste trappen

De woningen worden voorzien van twee vaste trappen. De huidige bouwkundige begroting gaat uit van halfslag, gesloten trappen met gesloten stootborden, inclusief hekwerken en balustraden. De trappen worden uitgevoerd in vurenhout.

16 DAKBEDEKKINGEN

16.01 Hellend dak

De woningen worden voorzien van een hellende kap met keramische dakpannen. De benodigde nok- en hoekkepervorsten worden uitgevoerd in keramisch materiaal. Als uitgangspunt wordt uitgegaan van Nelskamp F12U of gelijkwaardig, in zwart geglazuurde uitvoering.

16.02 Dakisolatie

Het dak wordt geïsoleerd conform de actuele bouwkundige energieprestatie-uitgangspunten. Als uitgangspunt in de BENG-berekening geldt voor het dak een Rc van 6,30 m²K/W.

17 BEGLAZING

17.01 Isolerende beglazing

De woningen worden voorzien van hoogwaardig isolerende beglazing. De actuele bouwkundige en installatie-uitgangspunten voorzien in hr++ beglazing voor de buitenkozijnen en dakvensters.

18 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

18.01 Natuursteen en kunststeen

Natuursteen en overige specifieke natuur- of kunststeenvoorzieningen worden alleen toegepast waar deze onderdeel zijn van de definitieve bouwkundige uitwerking.

19 KITWERKEN

De daarvoor in aanmerking komende aansluitingen, naden en overgangen worden afgewerkt met geschikte kitproducten.

20 STUKADOORSWERK

20.01 Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt. De wanden worden niet standaard sausklaar afgewerkt.

20.02 Plafonds

De plafonds worden voorzien van een spackafwerking.

21 TEGELWERK

21.01 Badkamer en toilet

Tegelwerk in de badkamer en toiletruimte is niet standaard inbegrepen in de basislevering. De koper bepaalt zelf de tegelkeuze en gewenste uitstraling. Indien gewenst kan tegelwerk in overleg als meerwerk worden geleverd en uitgevoerd.

22 VLOERSYSTEMEN

22.01 Cementdekvloeren

De woningen worden voorzien van cementdekvloeren op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping/zolder.

22.02 Vloerafwerking

De uiteindelijke vloerafwerking is niet standaard inbegrepen. De koper kan de vloerafwerking naar eigen wens bepalen, rekening houdend met de technische eisen van de ondergrond en vloerverwarming.

23 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

23.01 Metaal- en kunststofwerk

De benodigde metalen en kunststof onderdelen worden uitgevoerd overeenkomstig de bouwkundige en installatietechnische uitwerking.

24 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

De definitieve decoratieve afwerking, waaronder schilderwerk, behang en overige wandafwerking, is aan de koper.

25 AFBOUWTIMMERWERK

25.01 Aftimmerwerk

Het benodigde reguliere aftimmerwerk wordt uitgevoerd. Hieronder vallen onder meer de noodzakelijke afwerkingen rond trappen, leidingen en technische voorzieningen.

26 SCHILDERWERK

26.01 Schilderwerk

Het schilderwerk vormt geen onderdeel van de standaard decoratieve afwerking van de woning, tenzij in deze technische omschrijving anders aangegeven. De koper bepaalt zelf het gewenste kleur- en afwerkingsniveau. De plafonds worden voorzien van een spackafwerking. De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt. Indien gewenst kan schilderwerk in overleg als aanvullende afwerking worden geregeld.

KEUZEVRIJHEID & OPTIES

De volgende beelden tonen mogelijke aanvullende uitvoeringen. Deze zijn niet automatisch onderdeel van de basislevering en dienen uitsluitend als inspiratie voor de mogelijkheden die in overleg kunnen worden besproken.



OPTIE · mogelijke uitvoering



OPTIE · mogelijke uitvoering



OPTIE · mogelijke uitvoering



OPTIE · mogelijke uitvoering





OPTIES	Opties en aanvullende afwerking kunnen in overleg worden geleverd en/of uitgevoerd. Zie de omschrijving bij de betreffende onderdelen.

27 BINNENINRICHTING

27.01 Keuken

De woning wordt in de basis zonder keukeninrichting geleverd. De benodigde aansluitpunten voor water, riolering, elektra en overige installaties worden aangebracht overeenkomstig de technische installatie-uitwerking. De koper bepaalt zelf de keuken, apparatuur en uitstraling. Indien gewenst kan de keuken in overleg worden geleverd en gemonteerd.

27.02 Overige inrichting

Losse kasten, meubels, raambekleding en overige interieurinrichting zijn niet inbegrepen.

28 BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

28.01 Wandafwerking

Behang, sauswerk en overige decoratieve wandafwerking zijn niet standaard inbegrepen.

28.02 Vloerafwerking

De woning wordt voorzien van cementdekvloeren. De uiteindelijke vloerafwerking is aan de koper.

28.03 Raambekleding

Raambekleding is niet inbegrepen.

29 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De woningen worden voorzien van dakgoten en hemelwaterafvoeren. De uitvoering wordt afgestemd op de definitieve bouwkundige tekeningen. De woningen worden voorzien van kunststof dakgoten, type Polytech bakgoot 250, uitgevoerd in RAL 9001 crèmewit. De bijbehorende plafonds worden in kunststof uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en aangesloten op de buitenriolering.

30 BINNENRIOLERING

30.01 Binnenriolering

De woningen worden voorzien van een complete binnenriolering ten behoeve van de aanwezige sanitaire voorzieningen, keuken en overige benodigde afvoeren. De aansluitingen worden uitgevoerd overeenkomstig de technische installatie-uitwerking. Waar sanitair niet wordt geleverd, worden de betreffende aansluitingen op de daarvoor bestemde posities voorbereid.

31 WATERINSTALLATIE

31.01 Waterinstallatie

De woning wordt voorzien van een waterinstallatie vanaf de watermeter. De installatie wordt voorbereid voor:

keuken; toilet; badkamer; warmtapwatervoorziening; overige benodigde tappunten. De definitieve aansluitpunten worden uitgevoerd overeenkomstig de installatie- en verkooptekeningen.

32 SANITAIR

32.01 Sanitair

Sanitair is niet standaard inbegrepen. De badkamer en toiletruimte worden voorzien van de benodigde technische aansluitingen voor water en riolering. De koper bepaalt zelf het sanitair en de uitstraling van badkamer en toilet. Indien gewenst kunnen sanitair en de verdere inrichting van badkamer en toilet in overleg worden geleverd en gemonteerd.

33 GASINSTALLATIE

33.01 Er wordt geen gasinstallatie toegepast. De woning wordt niet verwarmd met een cv-ketel op aardgas.

34 VERWARMINGSINSTALLATIE

34.01 Warmtepomp

De woning wordt verwarmd door middel van een lucht/water-warmtepomp.

34.02 Warmtapwater

De warmtepompinstallatie verzorgt tevens de bereiding van warmtapwater. De woning wordt voorzien van een warmtapwatervoorziening met geïntegreerde boiler.

34.03 Vloerverwarming

De woning wordt voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming vormt het primaire afgiftesysteem voor de verwarming van de woning. De vloerverwarming wordt aangebracht op de begane grond en eerste verdieping.

35 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ventilatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de definitieve installatie-uitwerking en energieprestatieberekening. De beschikbare BENG-berekening gaat uit van ventilatiesysteem C, waarbij natuurlijke toevoer wordt gecombineerd met mechanische afvoer en CO_2-regeling.

36 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

36.01 Algemeen

De woning wordt voorzien van een complete elektrische installatie overeenkomstig de geldende voorschriften. De installatie omvat onder andere de meterkast, groepen, schakelaars, wandcontactdozen en lichtaansluitpunten.

36.02 Groepenkast

De elektrische installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen. Afzonderlijke voorzieningen worden opgenomen voor onder andere de warmtepomp, koken en zonnepanelen.

36.03 Lichtpunten en wandcontactdozen

De woningen worden voorzien van de op de verkoop- en installatie tekeningen aangegeven lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen.

36.04 Rookmelders

De benodigde rookmelders worden aangebracht overeenkomstig de geldende voorschriften.

36.05 Data en communicatie

Waar aangegeven worden aansluitpunten voor data- en communicatievoorzieningen aangebracht. Actieve internetdiensten, modem, router en overige apparatuur behoren niet tot de woninginstallatie.

36.06 Zonnepanelen

Het totale geïnstalleerde vermogen bedraagt circa 5.400 Wp per woning. De zonnepanelen worden op het schuine dak geplaatst.

37 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

37.01 Schoonmaken

De woning wordt na afronding van de werkzaamheden bezemschoon opgeleverd. Bouwafval en overtollige verpakkingsmaterialen worden verwijderd.

37.02 Oplevering

De woning wordt opgeleverd wanneer de werkzaamheden die tot de overeengekomen basislevering behoren zijn afgerond. Bij de oplevering wordt gezamenlijk vastgesteld of de woning overeenkomstig de contractstukken is uitgevoerd.

38 WIJZIGINGEN

38.01 Wijzigingen

De in deze technische omschrijving beschreven uitvoering is gebaseerd op de huidige ontwerp- en technische uitgangspunten. Het kan noodzakelijk zijn om tijdens de verdere technische uitwerking of uitvoering wijzigingen aan te brengen als gevolg van: gewijzigde regelgeving; voorschriften van bevoegde instanties; technische eisen; constructieve omstandigheden; installatietechnische eisen; beschikbaarheid van materialen; technische uitvoerbaarheid.

Waar mogelijk wordt een gelijkwaardige oplossing toegepast. Aan artist impressions, sfeerbeelden, interieurbeelden en andere illustratieve afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Maatvoeringen op niet-maatvaste tekeningen zijn indicatief. De definitieve uitvoering wordt bepaald door de contractstukken, definitieve verkooptekeningen, technische omschrijving en eventuele individuele afspraken met de koper.