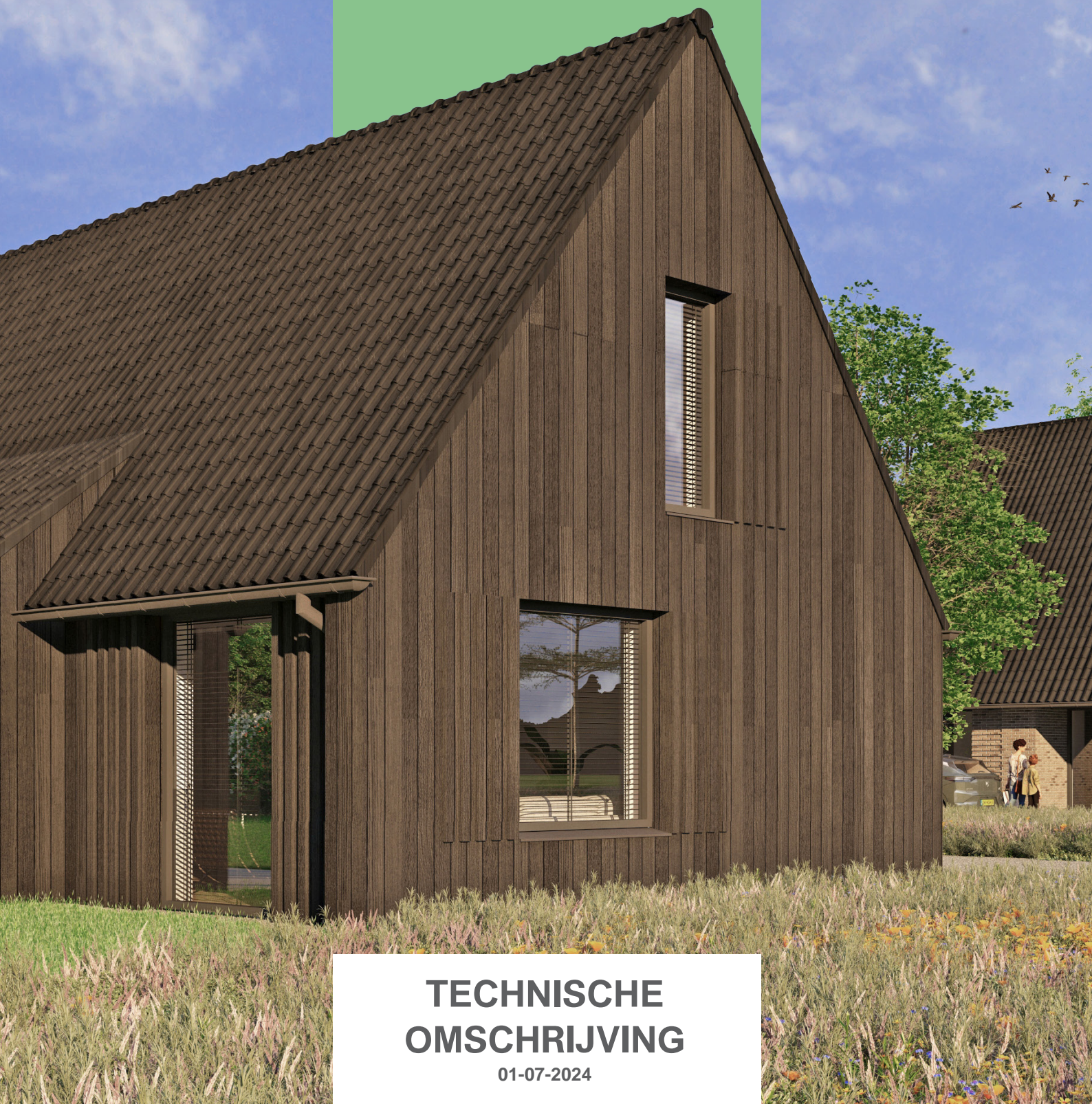




wonen
tussen
stad en
natuur

natuurlijk Dannemeer



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01-07-2024

Barnhouse villa's Dannemeer

INCLUSIEF KLEUREN EN MATERIALEN

DE WONING: BUITEN

GRONDWERK: Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. Vrijgekomen grond wordt geëgaliseerd over de kavel, aflopend van de woning naar de kavelgrenzen. Deze grond heeft doorgaans een top laag van gezeefde teelaarde (niet opgenomen). Eventueel voor bestrating benodigde zandbedding is eveneens niet opgenomen in de koopsom. Drainage kan optioneel worden aangeboden.

WALBESCHOEIING: De kavels en inritten (dammen) worden niet voorzien van walbeschoeiing.

TERREINVERHARDINGEN: Een 4,0m brede oprit in betonklinker verharding is opgenomen in de aanbieding, vanaf de openbare weg tot de erfrens aan de voorzijde van de bouwgrond. Iedere kavel wordt voorzien van een eigen dam met inrit.

RIOLERING EN DRAINAGE: Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Hierbij wordt vuilwater aangesloten op de gemeente riolering en het schone hemelwater geloosd op het nabijgelegen oppervlaktewater. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met hergebruikgarantie.

FUNDERINGEN: Uitgangspunt is een fundering op heipalen. Een en ander uitgevoerd naar berekening van de constructeur. Eventuele afwijkingen in paallengtes hebben geen invloed op de koopsom.

GEVELS, WANDEN & DAKEN:

Gevels (hout, zwart)

De buitenwanden van de woningen zijn van buiten naar binnen als volgt samengesteld:

- Houten gevelbekleding, uitgevoerd in verduurzaamd en onderhoudsvriendelijk Väriwood* in de kleur RAL 7021 antraciet (zwartgrijs). Noord-Europees naaldhout met zeer fijne nerfstructuur vormt de basis van VäriWood Gevelbekleding, dat wordt geproduceerd en verwerkt in de PEFC gecertificeerde bossen van Finland. Met een speciale primer en een innovatief Scandinavisch 15-jarig verfsysteem, krijgt het hout een zeer duurzame behandeling).
- De houten planken worden in zg. channelsiding aangebracht met een werkende breedte van ca. 130mm. De accenten (lamellen) in de gevel worden uitgevoerd met balkhout in gelijk materiaal en kleur, dat op de houten gevel wordt gemonteerd.
- Geventileerd regelwerk
- Hoogwaardig houtskeletbouw elementen, voorzien van spouwfolie of -plaat en isolatiepakket met een minimale RC waarde van minimaal 4,5 m²K/W.
- Extra dikke gipsplaat van 15mm met zg. AK randafwerking, de basis voor een degelijke en vlakke wand.

* Vanwege de wisselende beschikbaarheid van bepaalde houtsoorten kan een vergelijkbaar alternatief worden aangeboden voor bovengenoemde houtsoort.

***Over Houtskeletbouw (HSB):**

Feitelijk is HSB (Hout Skelet Bouw) een van de meest duurzame en degelijke bouwsystemen denkbaar. Het zwaar gedimensioneerde balkenpakket en de op isolatie aangebrachte minimaal 50mm dikke zwevende (anhydriet) dekvloer optimaliseert de geluidsabsorptie. De gebruikerservaringen zijn uitstekend. Daarnaast heeft het bouwstelsel een zeer positieve eigenschap, waarvoor in de woningbouw te weinig aandacht is: Een prettig luchtvochtigheid- en bovenal akoestisch regulerend binnenklimaat. Akoestiek is een zwaar onderschat probleem in de modern ingerichte hedendaagse woningen, waar kalkzandsteen en beton bouwsystemen met matig tot slechte gebruikerservaringen kampen. HSB wordt voornamelijk geprefabriceerd. D.w.z. dat grote elementen in de fabriek onder geconditioneerde omstandigheden worden geproduceerd en dat komt de kwaliteit ten goede. De bouwtijd op de bouwplaats wordt verkort en de hoeveelheid bouwvocht

geminimaliseerd. U kunt daarmee, vaak in tegenstelling tot traditionele bouwmethoden, direct het definitieve behang of wandafwerking aanbrengen. Het bouwsysteem laat verder bijvoorbeeld inbouwspots of het afvoerkanaal van de afzuigkap uitstekend wegwerken.

Gevel(s) in metselwerk

Bij de woning uitgevoerd in metselwerk treft u een vergelijkbare opbouw van de wandconstructie in HSB, echter met i.p.v. geventileerd regelwerk en houten gevelbekleding, een geventileerde luchtsponw en een in metselklinker gemetseld buitensponwblad. De steen heeft een waalformaat en wordt licht verdiept gevoegd, waarmee een fraaie structuur met enige diepte ontstaat. Bij de accenten in het metselwerk wordt om en om een laag terug gelegen gemetseld.

Dakbedekking en -opbouw

De daken van de woningen zijn van buiten naar binnen als volgt samengesteld:

- Keramische dakpannen in het OVH model (Opnieuw verbeterde holle pan), in de kleurstelling 'blauw gesmoord'. Een pan met een expressieve S-vorm en daarmee een zeer fraai uiterlijk. Deze exclusieve materialisering komt u zelden tegen in een projectwoning.
- panlatten, tengels en dampopen folie
- HSB Prefab dak elementen, voorzien van fors gedimensioneerd isolatiepakket met een minimale RC waarde van minimaal 6,0 m²K/W
- Aan de binnenzijde zijn schuine dakvlakken, alsmede de horizontale plafonds v.v. naadloze gipsbekleding (uitgevlakt en saus of spack gereed)
- Op de zolderverdieping (mits van toepassing) worden de kopgevels afgewerkt zoals voorgenoemd, maar de schuine dakvlakken afgewerkt met een OSB plaat (o.g.). Deze kan onafgewerkt blijven, bekleed worden met gips of rechtstreeks worden gesausd.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goot behelst een zg. mastgoot. Een halfronde goot, gelegd in beugels. Alle goten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, naturel van kleur.

BUITEN KOZIJNEN: Puien, deuren en kozijnen met Komo keur en gebruik van uitsluitend hoogwaardig gecertificeerd hout (Mahonie / meranti of Finti). Bewegende delen als draai-, uitzet- of draai-kiepramen uitgevoerd conform tekening. De kozijnen krijgen de kleur RAL 7021 antraciet (zwartgrijs). De dakramen van Velux zijn hoogwaardig geïsoleerd en voorzien van een witte binnen afwerking. Optioneel zijn o.a. plissé- en verduisteringsgordijnen alsmede horren verkrijgbaar. Politiekeurmerk veiligheidsklasse 2 (NEN 5096) wordt toegepast op alle kozijnen.

GLAS EN VENTILATIEROOSTERS: Voor de buitenbuitenbeglazing wordt zeer hoogwaardig isolatieglas HR +++ (triple beglazing) met gas gevulde spouw toegepast. Ventilatioeroosters worden uitgevoerd in de kleur van het kozijn, RAL 7021 antraciet (zwartgrijs).

RAAMDORPELS:

Waar toegepast onder de ramen worden aluminium raamdorpel profielen (zetwerk) toegepast, in een bij het kozijn passende kleur (RAL 7021 antraciet (zwartgrijs)).

DE WONING: BINNEN

BEGANEGROUND VLOEREN:

- De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer met een RC waarde van minimaal 3,7 m²K/W.
- Alle vloeren op de begane grond worden uitgevoerd met vloerverwarming.
- de vloer is geschikt voor stoffering, parket, tegelwerk, etc.

VERDIEPINGS VLOEREN:

- De eerste verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als zware HSB systeemvloer en geheel voorzien van een op isolatie gestorte 'zwevende' anhydriet dekvloer. Deze vloer draagt bij aan een optimale geluidsreductie.

- waar nodig worden stalen lateien en ev. Kolommen gebruikt om vrije overspanningen mogelijk te maken. Deze worden in de vloer verwerkt en zijn niet zichtbaar in het plafond.
- Alle vloeren op de verdieping worden uitgevoerd met vloerverwarming.

PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING:

- De plafonds op de begane grond en 1ste verdieping worden geheel uitgevlakt opgeleverd. Ondersteuningsbalken (lateien), aansluitingsnaden etc. zijn waar mogelijk weggewerkt en niet zichtbaar. Dan wel omtimmerd, v.v. gips en uitgevlakt.
- Alle plafonds, schuine dakvlakken en wanden boven tegelwerk worden zowel op de begane grond als op de 1ste verdieping voorzien van Brander Chrystal spackspuitwerk.
- De wanden in de woning worden uitgevlakt en behang klaar opgeleverd. Behang of andere wandafwerking is niet in de koopsom opgenomen. Voor sommige wandafwerkingen dienen deze wanden nog een extra voorbehandeling te krijgen.

BINNENWANDEN: 70 of 120mm dikke HSB binnenwanden, deels voorzien van OSB beplating. Optimale geluidsisolatie door vulling middels isolerende minerale wol en 2-zijdige 15mm gipsbekleding (uitgevlakt)

BINNENKOZIJNEN: Houten fabrieksmatig gelakte inbouwkozijnen, zonder bovenlichten. Onder de binnendeurkozijnen worden geen drempels toegepast, behalve bij de natte ruimten.

BINNENDEUREN: Fabrieksmatig gelakte stompe deuren (hoog 231,5 cm) kleur gebroken wit, afgehangen in de binnendeurkozijnen, hang- en sluitwerk, sluitkommen en sloten worden machinaal ingefreesd. Optioneel is er keuze uit een groot assortiment gepersonaliseerde deuren.

PLINTEN EN ARCHITRAVEN: Op de verdieping wordt een wit gegronde hardhouten vloerplint toegepast (ca. 9,5x65). Op de begane grond zijn vloerplinten niet opgenomen in de aanbieding, zodat deze in de stijl van de definitieve vloerafwerking kunnen worden uitgevoerd. Vloerplinten kunnen optioneel worden geleverd en aangebracht.

Rondom alle raam- en deurkozijnen wordt een gegronde dagkant aangebracht, licht voor de wand uitstekend gemonteerd. Dezeaftimmering treft u ook aan de onderzijde van de tot maaiveld doorlopende puien. Deze onderzijde bevindt zich ca. 80mm boven de afgewerkte vloer.

VENSTERBANKEN: Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde een vlakke kunststof (Werzalit o.g.) vensterbanken toegepast. Optioneel zijn hiervoor ook alternatieven beschikbaar.

TRAPPEN: Er wordt een grenen trap geplaatst, voorzien van de benodigde grenen traphekken en leuning. De trap en de traphekken zijn voorzien van witte grondverf. De benodigde trapgat-omtimmeringen worden gegrond aangebracht. Optioneel kan de trap worden voorzien van rubber anti-slijtstrips, al dichte variant en/of in een andere houtsoort worden uitgevoerd. Ook zijn er verschillende varianten mogelijk in balustraden, etc.

BINNENSCHILDERWERK: Alle onderdelen worden wit (veelal machinaal) gegrond aangebracht. Binnen schilderwerk (dekkend aflakken) is niet in de koopsom opgenomen, maar op aanvraag leverbaar.

INSTALLATIES

ELECTRA EN WATER: Aansluitkosten zijn opgenomen in de aanbieding. De woning wordt aangesloten op elektra, water, CAI en riolering.

De electra installatie wordt aangebracht conform de eisen van NEN1010. Hiermee is een basispakket opgenomen in de aanbieding, e.e.a. cf. de installatietekening.

- Een buitenlichtpunt wordt geplaatst naast de voordeur. Overige buitenlichtpunten zijn optioneel leverbaar
- binnen- en buitenspots zijn niet opgenomen in de koopsom, optioneel leverbaar
- een buitenkraan is optioneel leverbaar
- een alarminstallatie is optioneel leverbaar

Een tekening van de positie van de installaties is beschikbaar.

DUURZAAMHEID EN BENG CERTIFICERING

Zoals voor nieuwbouw tegenwoordig ook verplicht voldoet de woning aan de hoogste BENG eisen. BENG staat voor 'Bijna Energie Neutraal Gebouw' en is rekenmethodiek die de zeer hoge eisen stelt aan de energiezuinigheid van uw woning. Hierbij spelen de isolatiewaarden en kierdichtheid een belangrijke rol, maar ook het energieverbruik van de installaties.

PV PANELEN

Standaard wordt de woning voorzien van een set met 12 PV panelen (optimizers optioneel verkrijgbaar). Aanpassingen en uitbreiding van dit systeem kan optioneel worden uitgevoerd.

VERWARMING: De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp als all-electric/gasloos verwarmingstoestel, voorzien van een tegen de gevel geplaatste buitenunit. De installatie is tevens voorzien van een geïntegreerd boilervat. Op de begane grond en verdieping (in de slaapkamers en de ev. badkamer) wordt de woning voorzien van vloerverwarming. De verwarmingsinstallatie wordt voorzien van een centrale thermostaat, maar ook zijn de verblijfsruimten en de badkamer individueel te regelen middels een eigen ruimte thermostaat. De warmtepomp kan ook koelen. Dat wordt 'topkoeling' genoemd, maar heeft een beperktere capaciteit dan een reguliere airco.

VENTILATIEVOORZIENINGEN: Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een mechanisch ventilatiesysteem met natuurlijke aanvoer van frisse lucht via zelfregulerende afsluitbare gevelroosters in de ramen. Deze installatie zorgt voor het afzuigen van vervuilde binnenlucht via bijvoorbeeld de keuken, het toilet, de badkamer en/of de bijkeuken. Daarbij wordt de verse lucht aangevoerd via de roosters in de verblijfsruimten. De sturing vindt plaats via een CO_2 sensor in de woonkamer.

SANITAIR EN TEGELWERK: De woning wordt in basis opgeleverd zonder sanitair en tegelwerk. Afvoeren en watertappunten worden wel aangebracht t.b.v. een toilet en fontein in de toiletruimte, een douche, toilet en wastafel in de badkamer. U bent vrij een door u zelf geselecteerde leverancier te betrekken. Op basis van de door uw leverancier aangeleverde tekeningen worden de aansluitpunten voor voorgenoemde voorzieningen afgedopt aangebracht in de toilet en badkamer. Ook kunnen eventuele extra aansluitpunten als meerwerk worden aangebracht.

Uw leverancier krijgt na oplevering toegang tot de woning voor het uitvoeren van de werkzaamheden t.b.v. tegelwerk en sanitair.

Optioneel wordt door de aannemer een pakket voor sanitair (toilet en badkamer) alsmede tegelwerk aangeboden. Daarvoor is een optionele stelpost opgenomen in de optieprijslijst.

Deze stelpost behelst de volgende basis voorzieningen:

Sanitair: Toilet en fontein (bakje en kraan) in het toilet, douchegarnituur, wastafel met kraan en spiegel in de badkamer.

Tegelwerk: In het toilet tot 120cm hoogte wandtegelwerk (25x33cm) en vloertegelwerk (30,5x30,5cm), geleverd en aangebracht inclusief waterdichte onderlagen waar nodig, kit- en voegwerk.

De aannemer zal u in contact brengen kan met de door haar geselecteerde partners, waar u keuze heeft uit vele alternatieven en individueel maatwerk kunt bespreken. Dit kan de aannemer aanbieden tegen meerprijs.

Eventueel ingetekende tussenwanden in badruimte(s) zijn niet standaard in de koopsom opgenomen.

KEUKEN: Levering en aanbrengen van een keuken is niet in de aanbieding opgenomen. Voor de juiste positie van uw aansluitpunten stemt de aannemer de tekeningen van uw keukenleverancier met u af. Aansluitpunten welke opgenomen zijn in de aanbieding zijn:

Een wcd t.b.v. de koelkast, de afzuigkap, de vaatwasser en de oven

Een Perilex wcd (hoog vermogen) t.b.v. koken

Een koudwater aansluiting voor de vaatwasser en een warm- en koudwater aansluiting t.b.v. de spoelbak

Een afgedopte afvoer t.b.v. de vaatwasser, alsmede de spoelbak.

Overige aansluitingen kunnen optioneel worden aangebracht.

Uw leverancier krijgt na oplevering toegang tot de woning voor het uitvoeren van de werkzaamheden t.b.v. de keuken.



OPTIES:

GEÏSOLEERDE BIJGEBOUWEN (GARAGE/BERGING):

De optioneel aangeboden bijgebouwen worden geheel geïsoleerd uitgevoerd. Ideaal voor het vochtvrij opslaan van uw tuinkussens, kleding of bijvoorbeeld uw dierbare klassieker.

De fundering wordt zoals de woning voorzien van heipalen. Daarop wordt een zelfdragende geïsoleerde betonvloer aangebracht met een RC waarde van 3,7 m²K/W, welke vlak wordt gevlinderd. De bijgebouwen hebben een HSB (Hout Skelet Bouw) casco voorzien van hout of metselwerk buitenspouwblad met gelijke specificaties als de woning. Ook worden deze bijgebouwen voorzien van dezelfde keramische dakpannen. De wanden en daken worden middels 120mm minerale wol geïsoleerd. Aan de binnenzijde worden wanden en daken voorzien van vlakke OSB beplating; een keurige, maar ook robuuste afwerking.

De bijgebouwen worden voorzien van kozijnen van hoogwaardig gecertificeerd hout (Mahonie / meranti of Finti) en dubbele garagedeur(en) cf. tekening. De loopdeur wordt uitgevoerd als plaatdeur met verticale groef.

ONGEÏSOLEERDE BIJGEBOUWEN (GARAGE/BERGING):

Als alternatief worden de houten bijgebouwen tevens aangeboden in een vereenvoudigde ongeïsoleerde variant. Deze variant voldoet uitstekend als ongeïsoleerde schuur, voor stalling van auto of fietsen en opslag van bijvoorbeeld gereedschap. Deze variant heeft een gevlinderde betonvloer en heeft uitstekende, maar enigszins lichter uitgevoerde bouwtechniek. Deze variant is daardoor ook extra aantrekkelijk geprijsd.

MAATWERK: In overleg zijn maatwerk aanpassingen aan de bijgebouwen bespreekbaar. Vraag naar de mogelijkheden.

VOORBEHOUDEN

De in de brochure opgenomen artist impressie en tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstellingen en hieraan kunnen met betrekking tot de uitvoering, de kleurstelling en de detaillering etc. geen rechten worden ontleend. Van de tekeningen kan officieel niet worden afgemeten. Ondanks dat de documentatie met grote zorg is samengesteld uit de ons ter beschikking gestelde gegevens van de gemeente, het kadaster, de architect, etc. moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen naar aanleiding van veranderde regelgeving, eisen van gemeente en/ of nutsbedrijven, drukfouten etc. Tevens behouden wij ons het recht voor om kleine technische wijzigingen door te voeren in afwijking op de gegevens in deze brochure, zonder dat deze afbreuk doen aan de uitstraling en het comfort van de woning. Op de bestektekeningen worden niet alle bouwdelen nauwkeurig afgebeeld. Een leidingkoker of bijvoorbeeld een rookgasafvoerpijp op het dak kunnen tijdens de bouw nog worden aangebracht, zonder dat deze op tekening zijn afgebeeld. Deze woning wordt u verder aangeboden onder voorbehoud van de medewerking van de betrokken instanties t.a.v. het verlenen van de noodzakelijke vergunningen (bijvoorbeeld de reguliere bouwvergunning).

DE OPLEVERING Wanneer uw woning gereed is voor oplevering zult u daartoe een uitnodiging ontvangen. Bij de oplevering zal de aannemer aanwezig zijn en worden eventuele klachten, tekortkomingen en of gebreken in een opleveringsrapport vastgelegd. De aannemer zal deze zo spoedig mogelijk verhelpen. De onderhoudstermijn, de termijn waar binnen klachten verholpen dienen te worden, is drie maanden. Een oplevering mag op uw verzoek eventueel in bijzijn van een medewerker van Vereniging Eigen Huis plaatsvinden. De kosten voor een dergelijk opleveringsadvies zijn niet in de koopsom opgenomen.

MEER- EN MINDERWERK In de projectaanbieding zijn enkele voor de hand liggende optiemogelijkheden opgenomen. Naast deze standaard optiemogelijkheden heeft u de gelegenheid om individuele aanpassingen te bespreken en mits mogelijk zal u hiervoor een prijsaanbieding worden gedaan. Meer- en minderwerk wordt vooraf vastgelegd in een addendum op de aannemovereenkomst en kan na aanvang van de bouwwerkzaamheden niet meer worden gewijzigd. Zowel aannemer en ontwikkelaar behouden zich het recht voor om zonder onderbouwing individuele meerwerkverzoeken te mogen weigeren. Dit kan bijvoorbeeld vanuit seriematigheid en/of bouwplanning gewenst zijn.

FINANCIERING De koopsom van de woning is "vrij op naam", hetgeen inhoudt dat de prijs inclusief eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, eventuele BTW en notariskosten van de koopakte is. Indien u voor de betaling van de woning een hypotheek afsluit dient u rekening te houden met de volgende bijkomende kosten: *Renteverlies tijdens de bouw*: dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting. *Financieringskosten*: dit zijn de kosten die verbonden zijn aan het afsluiten van een hypotheek. Het gaat hier om de afsluitprovisie en de notariskosten voor de hypotheekakte.

VERZEKERINGEN Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade middels een CAR verzekering. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen zorg te dragen.

VAN TOEPASSING ZIJNDE BOUWVOORSCHRIFTEN De woning wordt gebouwd overeenkomstig de eisen van de gemeentelijke bouwverordening, het nieuwe bouwbesluit, de voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven voor water en elektriciteit, centrale antennesysteem, riolering en telefoon. Voor de verschillende bouwonderdelen zijn de in Nederland geldende voorschriften en normbladen van toepassing.



ONTWERP EN ONTWIKKELING

ZETHOVEN | HORNSTRA
Bouwplan Ontwikkeling
Abe Lenstra Boulevard 10
8448 JB Heerenveen
0513 – 760 260
www.zethovenhornstra.nl

ZETHOVEN  **HORNSTRA**
BOUWPLAN ONTWIKKELING

