



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project: 15 woningen en 6 appartementen Rutgershof te Laren (gld)

Bouwnummers: 1 t/m 21

Woningtype: *Levensloop bestendig, Eéngzins, Veranda en Appartement*

Inhoud

00	Algemeen	3
12	Grondwerk	6
14	Buitenriolering	6
15	Terreinverhardingen	6
17	Terreininrichting	6
20	Fundering	6
22	Metselwerk	6
23	Prefab- beton en steenachtige elementen	7
24	Ruwbouwtimmerwerk	7
25	Metaalconstructiewerk	7
30	Kozijnen, ramen en deuren	7
32	Trappen en balustrades	8
33	Dakbedekkingen	8
34	Beglazing	8
35	Natuur- en kunststeen	8
36	Voegvulling	8
40	Stukadoorwerk	9
41	Tegelwerk	9
42	Afwerkvloeren en vloersystemen	9
43	Metaal- en kunststofwerk	9
45	Afbouwtimmerwerk	9
46	Schilderwerk	9
47	Binneninrichting	10
50	Dakgoten en hemelwaterafvoeren	10
51	Binnenriolering	10
52	Waterinstallatie	10
53	Sanitair	10
55	Gasinstallatie	11
60	Verwarmingsinstallatie	11
61	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	11
70	Elektrische installatie	11
	PV Installatie	12
	Kleur- en Materialenstaat	13
	Grondgebonden woningen	13
	Appartementen	13

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

<i>Werk:</i>	<i>Nieuwbouw 15 woningen en 6 appartementen Rutgershof te Laren (gld)</i>
<i>Werknummer:</i>	<i>49</i>
<i>Woningtype:</i>	<i>Levensloop bestendig, Eéngzins, Veranda en Appartement.</i>
<i>Bouwnummers:</i>	<i>1 t/m 21</i>

Dit betreft de technische omschrijving van de 21 woningen Rutgershof te Laren (gld). In deze technische omschrijving wordt volgens het STABU bestek principe beschreven welke materialen er toegepast zullen worden. Tevens staat er puntsgewijs omschreven hoe de uitvoering en afwerking van de woning plaats zal vinden.

00 Algemeen

- Het werk bestaat uit het nieuw bouwen van 21 stuks koopwoningen te Laren, zogenaamd “Het Rutgershof”. Het plan betreft:
 - 4 stuks levensloopbestendige woningen dwarskap (Bouwnummer: 1-4)
 - 5 stuks eengezinswoningen (Bouwnummer: 5-9)
 - 6 stuks Verandawoningen (Bouwnummer: 10-15)
 - 6 Appartementen (Bouwnummer: 16-21)

Overige algemene informatie:

- Het Peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De maat t.o.v. de straat en het maaiveld wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Lochem.
- De woningen zijn technisch ontworpen conform het geldende Bouwbesluit. De woningen voldoen aan de eisen conform BENG. De definitieve isolatiewaarden van de gehele bouwkundige schil, installatiecomponenten en infiltratiewaarden zijn vastgesteld in de BENG berekeningen.
- De woningen worden voorzien van een luchtwarmtepomp en krijgen geen gasaansluiting.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling m.b.t. elektrische energie, water en riolering zijn in de bouwkosten opgenomen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Woningborg

Inleiding

Voor deze woning is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

- De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Administratieve bepalingen

- Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.
- Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Schoonmaak en oplevering

- Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.
- De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Meer- en minderwerk

- U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garanti voorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.
- Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.
- U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Oplevering

- de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud Algemeen

- Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt.
- Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.
- Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.
- Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Technische uitwerking

- Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. De technische uitwerking van de woning kan resulteren in kleine aanpassingen die de ondernemer middels een erratum aan u meldt.
- De ondernemer houdt zich het recht voor deze technische aanpassingen te kunnen doen.

Onderstaande toevoeging onder het betreffende onderdeel betekent dat dit onderdeel alleen van toepassing is op de grondgebonden woningen.

- T.b.v. de grondgebonden woningen

12 Grondwerk

- Uitgangspunt is een gesloten grondbalans wat inhoudt dat er geen grond wordt aangevoerd. De uitgegraven grond wordt over de tuinen verdeeld.

14 Buitenriolering

- De buitenriolering wordt aangesloten op het openbaar riool van de gemeente Lochem.
- Het hemelwater wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen, met een overstortmogelijkheid naar het gemeentelijke gebied.

15 Terreinverhardingen

- De toegang tot de woning wordt bestraat met standaard (stap) tegels.

17 Terreininrichting

- De kavel wordt op de hoeken voorzien van perkoenpaaltjes t.b.v. de erfafscheiding.
 - o T.b.v. de grondgebonden woningen

20 Fundering

- Uitgangspunt is een fundatie op mortelschroef palen met prefab betonnen funderingsbalken.
Definitieve uitwerking van de fundatie na ontvangst van de sonderingen, het fundatieadvies en de berekeningen van de constructeur.
- De geventileerde kruipruimten onder de begane grondvloer is bereikbaar via een kruipluik in de woning.
 - o T.b.v. de grondgebonden woningen

22 Metselwerk

- Gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk, met een plat volle voeg.
- De minimale Rc-waarde van de spouwmuur bedraagt: $\geq 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

23 Prefab- beton en steenachtige elementen

- De begane grondvloeren worden uitgevoerd in ribcasettevloeren met een Rc-waarde van $\geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$.
- De binnenwanden en -spouwbladen worden uitgevoerd in prefab beton en behangklaar afgewerkt.
- Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbetonelementen, dik: 100 mm. Of houten wanden op de zolders waar van toepassing.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in kanaalplaat- en/of leidingplaatvloeren.
- De Raamdorpels onder de kozijnen worden uitgevoerd in een steenachtige raamdorpels.

24 Ruwbouwtimmerwerk

- De woningen worden v.z.v. geïsoleerde dakelementen met een Rc-waarde van $\geq 6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$.
- De volgende ruwbouwtimmerwerkzaamheden worden verricht:
 - Houten kapconstructie en knieschotten.

25 Metaalconstructiewerk

- Boven de kozijnen t.p.v. het metselwerk worden stalen lateien aangebracht.
- Alle metalen constructie welke met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt uitgevoerd.

30 Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout.
- Peilkozijnen worden v.z.v. DTS onderdorpels. Onder het kozijn wordt een geïsoleerde kantplank aangebracht.
- Voordeuren worden conform tekening uitgevoerd in hout. De voordeur wordt v.z.v. standaard aluminium briefplaat en klep.
- Daar waar nodig, zichtbaar in het glasoppervlak van de kozijnen worden ventilatioeroosters geplaatst, Posities en capaciteit conform (gevel)tekeningen.
- Alle buitendeuren v.z.v. een krukbediende meerpuntssluiting. Inclusief SKG** profielcilinders met boorbelemmering. Gelijksluitend per woning inclusief de deur van de berging en de poorten in de erfafscheiding. Het deur- en raambeslag voldoet in combinatie met de toegepaste profielen aan Weerstandsklasse 2 (conform bouwbesluit).
- Alle ramen, zoals aangegeven op tekening worden uitgevoerd als draaikiep raam.
- Alle binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht inclusief afgelakte opdekbinnendeuren.
- Alle binnendeuren m.u.v. sanitaire ruimtes en meterkast worden v.z.v. een loopslot met standaard aluminium deurbeslag. De binnendeuren van de sanitaire ruimtes worden v.z.v. een vrij- en bezetslot en de meterkast wordt v.z.v. een kastslot met sleutelrozet.

- Individueel kan er optioneel worden gekozen voor binnendeuren en beslag naar eigen smaak.

32 Trappen en balustrades

- Bij woningen worden open en dichte vurenhouten trappen toegepast. E.e.a. staat op de tekening aangegeven. De trappen worden 70 mu wit gegrond aangeleverd.
- Waar nodig worden er spijlenhekwerken toegepast en houten ronde muurleuningen aangebracht op aluminium leuningdragers. Hekwerken en leuningen worden 70 mu wit gegrond aangeleverd. De muurleuning blijft onbehandeld.
 - T.b.v. de grondgebonden woningen

33 Dakbedekkingen

- Alle woningen worden v.z.v. keramische dakpannen incl. hulpstukken.
 - T.b.v. de grondgebonden woningen
- De platte daken bij woning van de aanbouwen, erkers en dakkapellen worden uitgevoerd met een bitumineus dakbedekkingssysteem. De Rc-waarde van de platte daken bedraagt: $\geq 6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

34 Beglazing

- De buitenbeglazing van de kozijnen worden uitgevoerd in HR++ isolatieglas, waar nodig gelaagd volgens NEN3569 en conform de BENG-berekening.
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden v.z.v. enkel blank glas m.u.v. meterkast.

35 Natuur- en kunststeen

- Onder de gevelkozijnen bij de borstweringen, wordt aan de binnenzijde een composiet (Bianco C) venterbank aangebracht met afmeting ca. 200 mm diep. Overstek vensterbank t.o.v. het binnenspouwblad bedraagt ca. 20 mm.
 - t.p.v. de badkamer en toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht.
 - De dorpel wordt in de dagkant van het stalen binnenkozijn geplaatst.

36 Voegvulling

- Sanitaire ruimtes en toestellen worden afgekit d.m.v. een siliconenkit.

40 Stukadoorwerk

- Alle plafonds worden v.z.v. wit spackspuitwerk, waarbij de V-naden van de kanaalplaatvloeren in het zicht blijven.

41 Tegelwerk

- Afmetingen standaard wandtegels 200x250 mm.
- Afmetingen standaard vloertegels 300x300 mm.
- Toilet:
 - Wandtegels worden liggend verwerkt tot aan het bouwkundig plafond.
 - Vloertegels worden symmetrisch verdeeld over het vloeroppervlak.
 - Uitwendige hoeken worden v.z.v. kunststof hoekbeschermers passend bij de wandtegels.
- Badkamer:
 - Wandtegels worden liggend verwerkt tot het bouwkundige plafond
 - Vloertegels worden vanuit het doucheputje verdeeld en op afschot getegeld richting het doucheputje
 - Uitwendige hoeken worden v.z.v. kunststof hoekbeschermers passend bij de wandtegels.
 - In de projectshowroom van Raab Karcher kunt u naar eigen smaak vloer- en wandtegels uitzoeken. De standaard tegels worden dan verrekend.

42 Afwerkvloeren en vloersystemen

- In alle besloten ruimten m.u.v. de buitenberging en achter de knieschotten wordt een cementdekvloer aangebracht.

43 Metaal- en kunststofwerk

- Het kruipluik wordt voorzien van een matomranding .
 - T.b.v. de grondgebonden woningen

45 Afbouwtimmerwerk

- Aftimmering meterkastbord.
- Trapgataftimmering.
- Diverse aftimmeringen voor een goede uitvoering noodzakelijk.

46 Schilderwerk

- Alle kozijnen worden af-fabriek voorzien van schilderwerk in de juiste laagdikte en in kleur conform de kleur- en materialenstaat.

- Alle houten stelkozijnen, houten opleg-/aansluitvlakken en trapgataffimierungen worden gegrond opgeleverd.
- Verder wordt er geen binnenschilderwerk toegepast.

47 Binneninrichting

- binneninrichting zoals keuken en aansluiten apparatuur/spoelbak etc. is exclusief.
- Het appartementengebouw wordt voorzien van een postkastensysteem met bellentableau.

50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- T.b.v. de afvoer van hemelwater worden aluminium bakgoten en zinken hemelwaterafvoeren (incl. bladscheider) aangebracht. De goten worden bekleed met een kunststof afwerking aan voor- en onderzijde.
- Het leveren en monteren van verholten goten, kilgoten en afdekkers volgens tekening.

51 Binnenriolering

- Alle lozingstoestellen worden conform de voorschriften aangesloten op de binnenriolering welke per woning op één punt naar buiten komt en vervolgens wordt aangesloten op het openbaar riool.

52 Waterinstallatie

- Alle verbruikstoestellen worden vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast middels een watermeter per wooneenheid aangesloten op de watervoorziening volgens de voorschriften waterleverend bedrijf.
- De koud- en warmwaterleidingen worden zoveel mogelijk uit het zicht gemonteerd.

53 Sanitair

- Toilet:
 - Wandclosetcombinatie: Villeroy&Boch, serie O'novo.
 - Handwasbakje: Villeroy&Boch, serie O'novo.
 - Toiletkraan: Grohe (zie optielijst)
- Badkamer:
 - Wandclosetcombinatie: Villeroy&Boch, serie O'novo.
 - Thermostatische douchemengkraan: Grohe (zie optielijst)
 - Doucheputje met chroomkleurig deksel/rooster.
 - Wastafel: Villeroy&Boch, serie O'novo, breedte: 600 mm met bevestigingsgarnituur
 - Wastafelkraan: Grohe (zie optielijst)

55 Gasinstallatie

- De woningen worden niet aangesloten op het gasleidingsnet.

60 Verwarmingsinstallatie

Grondgebonden woningen

- De woning wordt verwarmt door middel van een lucht- warmtepomp.
- De begane grond en 1^e verdieping wordt v.z.v. vloerverwarming als hoofdverwarming. De 2^e verdieping, berging en overloop zijn onverwarmd.
- De regeling geschiedt d.m.v. een thermostaat op een centrale plaats in de woonkamer.

Appartementen

- De woning wordt verwarmt door middel van een lucht- warmtepomp.
- De vertrekken worden v.z.v. vloerverwarming als hoofdverwarming. De berging en trappenhuis zijn onverwarmd.
- De regeling geschiedt d.m.v. een thermostaat op een centrale plaats in de woonkamer.

61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

T.b.v de Grondgebonden woningen

- Ventilatie van de woning middels natuurlijk toevoer en mechanische afvoer. Type mechanische ventilatie en luchtdichtheidsklasse conform de BENG berekeningen.
- De MV-box is gepositioneerd op de 2^e verdieping.
- Er wordt geen voorziening aangebracht voor het aansluiten van een afzuigkap (uitgangspunt is een recirculatie afzuigkap)

T.b.v. de Apprtementen

- Ventilatie van de woning middels natuurlijk toevoer en mechanische afvoer. Type mechanische ventilatie en luchtdichtheidsklasse conform de BENG berekeningen.
- Er wordt geen voorziening aangebracht voor het aansluiten van een afzuigkap (uitgangspunt is een recirculatie afzuigkap)

70 Elektrische installatie

- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverende elektriciteitsbedrijf.
- De installatie wordt aangebracht volgens het centraal dozensysteem.

- Conform voorschriften leveren en aanbrengen van 230V rookmelders met back-up accu.
- Belinstallatie bestaande uit trafo, schel en drukker.
 - o Bij de appartementen via bellentableau
- Inclusief leveren en aanbrengen aardingspunt in de badkamer.
- In de prefab berging, meterkast en op zolder nabij de opstelling techniek wordt het schakelmateriaal als opbouw geïnstalleerd.
- Elektra aansluitingen berging: wipschakelaar met dubbele wandcontactdoos, binnen wandlichtpunt op 1800 mm boven de vloer.

PV Installatie

- De woningen zullen worden v.z.v. PV-panelen, omvormer geplaatst op zolder. De aantallen zoals op tekening aangegeven en conform de BENG berekening.
 - o T.b.v. de appartementen wordt de omvormer geplaatst in een nader te bepalen ruimte.

Kleur- en Materialenstaat

<i>Omschrijving</i>	<i>materiaal</i>	<i>kleur</i>
Grondgebonden woningen		
METSELWERK, BETONELEMENTEN EN DAKBEDEKKING		
Opgaande gevels vanaf P=0	metselwerk, handvorm, waalformaat	rood/bruin
Witte vlakken tussen kozijnen	metselwerk, handvorm, waalformaat	wit (keimwerk)
Raamdorpels	steenachtig	natuur (grijs)
Dakbedekking	keramische dakpan	zwart/antraciet
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN		
Kozijnen	hout	wit
Ramen	hout	wit
Voordeuren (basis)	hout	wit
Tuindeuren achtergevel	hout	wit
Overige		
Betimmering	kunststof	wit
HWA	zink	natuur
Appartementen		
METSELWERK, BETONELEMENTEN EN DAKBEDEKKING		
Opgaande gevels zie tek.	metselwerk, handvorm, waalformaat	rood/bruin
Raamdorpels	steenachtig	natuur (antraciet)
Dakbedekking	keramische dakpan	zwart/antraciet
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN		
Kozijnen	hout	wit
Ramen	hout	wit
Voordeuren (basis)	hout	wit
Tuindeuren achtergevel	hout	wit
Overige		
Betimmering	kunststof	wit
HWA	zink	natuur

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor. bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.