



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De weergegeven prijsvorming is gebaseerd op de hieronder genoemde uitgangspunten.

### WONINGBORGGARANTIE

De woningen worden standaard verkocht onder de 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.

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.

#### ALGEMEEN

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. De aannemer heeft het recht af te wijken van het in de technische omschrijving gestelde, indien en voor zover dit architectonisch of technisch noodzakelijk mocht blijken, zonder dat dit afbreuk doet aan de technische en esthetische kwaliteit. In geval van tegenstrijdigheden tussen het tekenwerk en bijbehorende stukken, prevaleren de bepalingen in deze Technische Omschrijving (opgesteld door Den Dunnen) boven de andere documenten.

De overheid hanteert voor de regelgeving begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluit begrippen. Omgezet naar begrippen uit het bouwbesluit dient u deze te lezen als:

#### Ruimte omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamers  
Berging  
Badkamer  
Toilet  
Hal, overloop  
Vliering, zolder, technische ruimte, hobbyruimte  
Meterkast

#### Bouwbesluit begrip \*

verblijfsruimte  
bergruimte  
badruimte  
toiletruimte  
verkeersruimte  
onbenoemde ruimte  
meterruimte

\* = voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen in het bouwbesluit

De weergegeven materialen en afwerkingen zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van constructeur en overheidsinstanties.

#### PEIL EN HOOGTELIKKING

Als het punt van waaruit alle hoogte- en diepte maatvoeringen worden bepaald (Peil = 0), wordt aangehouden de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van de woning. De peilmaat wordt bepaald en uitgezet door de gemeente.



## **GRONDWERKEN**

Ten behoeve van de bouw zal het terrein onder de woning worden ontgraven tot onderkant funderingsbalken. De woning zal standaard worden voorzien van een kruipruimte, welke zwak zal worden geventileerd door middel van ventilatieroosters (indien toegestaan door het waterschap). Uitgangspunt is een gesloten grondbalans (geen aan- of afvoer van grond). Drainage voorzieningen worden opgenomen rondom de buitenzijde van de funderingsbalken van de woning. Afhankelijk van de hoogte van de grondwaterstand is het mogelijk dat er water in de kruipruimte blijft staan. Voor de aanleg van nieuw te realiseren rioleringsleidingen e.d. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop worden de ontgravingen aangevuld. De tuin(en) zullen worden geëgaliseerd en op hoogte worden gebracht met uitgegraven vrijkomende grond op het terrein. Exclusief grondverdichtingen of grondverbeteringen t.b.v. een opvolgende tuinrichting en/of sierbestrating. Aangezien de tuin(en) op hoogte worden gebracht met geroerde grond kan er sprake zijn van grondzettingen.

## **BUITENRIOLERING**

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel, een afzonderlijke afvoer voor regenwater en een aparte afvoer voor het huishoudelijk water, inclusief de benodigde ontstoppingsstukken. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt in overeenstemming met de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente (inclusief aansluitkosten). Drainagewater zal gekoppeld worden aan de hemelwaterafvoer. Regenwater en drainage worden (indien mogelijk) afgevoerd naar het omliggende oppervlakte water.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 100° Celsius hittebestendig is. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp- en verloopstukken.

## **BESTRATINGEN / BEPLANTINGEN / ERFAFSCHIEDINGEN**

Er zal een groene haag / erfafscheiding worden aangebracht langs het toegangspad naar de achterliggende appartementen. Er zullen in de basis situatie geen nadere (sier)bestratingen, parkeerplaatsen, fietsrekken, beplantingen en / of erfscheidingen worden aangelegd. De perceelsgrenzen, dan wel erfscheidingen, zullen aangegeven worden middels houten perkoenpalen.

De Alblasserwaard bestaat voor een groot gedeelte uit veenweidelandschap. Om landbouw in dit gebied mogelijk te maken zijn ontwateringsloten gegraven waardoor het typische slagenlandschap is ontstaan. Zo ook in Hoornaar. Het perceel aan de Lage Giessen, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Het is in deze omgeving gebruikelijk dat het perceel na oplevering van de



woning blijvend zakkingen zal vertonen welke (indien nodig) door de koper zullen moeten worden opgehoogd / hersteld, ook ter plaatse van de parkeerplaatsen. De Verkoper / Ondernemer kunnen niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van het omliggende terrein optreedt. Door Verkoper / Ondernemer zullen geen grondverbetering of zetting verminderende voorzieningen worden aangebracht. Afhankelijk van het tuinontwerp of inrichting dient koper zelf daar waar nodig voorzieningen te treffen.

### **FUNDERINGEN**

De woning wordt voorzien van een betonnen fundering incl. de benodigde heiwerkzaamheden. De aantallen, lengte en afmetingen van de heipalen wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de resultaten van het mechanisch grondonderzoek. Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt een funderingsconstructie aangebracht van betonbalken, voorzien van de benodigde wapening.

### **VLOEREN**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een rib- cassettevloer voorzien van isolatie conform de BENG-berekening. Er zullen in totaal 3 stuks kruipluiken worden aangebracht ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte (één in de hal, één in de bijkeuken en één in de berging) (onder voorbehoud dat een kruipruimte is toegestaan vanuit het Waterschap). De kruipruimte zal i.v.m. eventuele kruisende funderingsbalken mogelijk niet volledig vrij toegankelijk zijn middels het kruipluik / de kruipluiken.

De eerste verdiepingsvloer van de woning wordt in betonnen breedplaatvloeren uitgevoerd.

De zoldervloer wordt uitgevoerd als houten balklaag afgewerkt met houten plaatmateriaal.

In de vloeren worden, waar mogelijk, de leidingen van elektra, riolering, water en mechanische ventilatie opgenomen. Op de zolderverdieping zullen, waar nodig, leidingen en kanalen boven de zoldervloer zichtbaar blijven. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening en hulpstaal worden in overleg met de constructeur, dan wel vloerenleverancier, bepaald.

### **DEKVLOEREN**

De ruwe betonvloeren worden in alle ruimten van de woning (m.u.v. de meterkast) glad afgewerkt met een zand-cementdekvloer (vlakheidsklasse 3), dik circa 70 mm. De betonvloer van de berging wordt afgewerkt met een zandcementvloer inclusief strooilaag (slijtlaag). Bij toepassing van knieschotten zal de achterliggende ruimte standaard niet voorzien worden van een zandcementdekvloer.

De zandcementvloer ter plaatse van de badkamers zal worden aangebracht door de tegelzetter (ervan uitgaande dat het sanitair en tegelwerk via Den Dunnen zal worden aangebracht). Bij casco sanitair en tegelwerk, zal er ter plaatse van de badkamers geen zandcementvloer worden aangebracht.



Bij toepassing van vloerverwarming dient rekening gehouden te worden met de gekozen vloerafwerking. Het koel- en/of verwarmingseffect zijn afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Steenachtige vloerafwerkingen geven de beste resultaten. Houten vloerafwerkingen, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze (het totale vloerpakket) een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_c=0,07$ .

### **GEVELS**

De gevels van de woning en berging worden uitgevoerd in metselwerk (kleur volgens kleur- en afwerkstaat). Het metselwerk (type handvorm / waalformaat) wordt in baksteen uitgevoerd en aangebracht in wildverband. Aankoop gevelsteen (t.b.v. plint en berging) volgens verrekenbare stelpost van € 750,- incl. BTW / 1.000 stenen. Het metselwerk zal worden voorzien van een doorstrijkmortel / voegmortel in kleur in combinatie met terugliggende stoot- en lintvoegen. Het metselwerk zal daar waar weergegeven op tekening worden voorzien van keimwerk. De gevels welke worden voorzien van keimwerk zullen plat vol doorgestroken / afgevoegd worden alvorens deze worden gekeimd. Daar waar weergegeven op de tekening zullen metselwerk rollagen toegepast worden.

De buitengevels van de woning worden voorzien van isolatie volgens de BENG-berekening. Waar nodig, op aangeven van de constructeur, dan wel baksteenleverancier, worden lateien en geveldilataties in het metselwerk aangebracht.

De binnenspouwbladen en eventuele dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

### **OPEN HAARD**

De woning zal standaard exclusief open haard worden opgeleverd.

### **BUITEN KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden vervaardigd van hardhout. De te openen ramen en deuren (incl. draairichting) zijn weergegeven op de tekening. De voordeur wordt standaard voorzien van een brievenbusplaat.

Kleuren volgens kleur- en afwerkstaat, waarbij de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren in gelijke kleuren worden uitgevoerd.

Zonwering, screens etc. exclusief.

### **BEGLAZING**

De buitenbeglazingen van de woning zullen worden uitgevoerd in een HR++ isolerende beglazing (hoog-rendement) en waar nodig zal een gelaagde uitvoering worden toegepast. Bij toepassing van HR++ beglazing dienen de volgende verschijnselen vermeld te worden:



- er bestaat een verhoogde kans op thermische breuken in het glas bij het gedeeltelijk bedekken van de beglazing (middels posters, stickers, gedeeltelijke neergelaten zonwering etc.) of het te dicht nabij het glas plaatsen van de binnenzonwering waardoor hoge temperaturen kunnen optreden;
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde van het glas ten gevolge van een koude buitenlucht;
- er kunnen kleine kleurverschillen optreden in de beglazing.

### **HANG- EN SLUITWERK**

Al het benodigde hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen, ramen en deuren wordt aangebracht volgens geldende normen met SKG-garantie. Alle bereikbare ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit. De buitenkozijnen, ter plaatse van alle beweegbare ramen en deuren van de woning, worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, de benodigde standaard deurkrukken, deurschilden/-rozetten en cilinders. Alle buitendeuren zijn met een 'gelijksluitende' sleutel te bedienen. Er wordt geen Politiekeurmerk certificaat afgegeven. De binnendeuren zijn voorzien van de benodigde sloten zoals vrij- en bezetsloten (in toiletten en badkamer), loopsloten etc. Het hang- en sluitwerk kan eventueel gewijzigd worden ter plaatse van de vastgestelde showroom (aankoop hang- en sluitwerk (binnen en buiten) incl. cilinders volgens verrekenbare stelpost van € 3.500,- incl. BTW).

### **DAKEN**

De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab sporenkap incl. eventuele constructieve knieschotten en/of (plafond) drukbalken (afmetingen en specificaties volgens opgave kapleverancier en / of constructeur), alsmede de nodige folies en isolatie. Indien er knieschotten toegepast worden, zal de hoogte van de knieschotten nader bepaald worden door de kapleverancier. De dakconstructie is volgens de huidige normen geïsoleerd en de totale isolatiewaarde zal worden vastgesteld volgens de BENG-berekening. De dakplaten (op de 1e verdieping) zullen voorzien worden van gipsbeplating op regelwerk.

Aan de bovenzijde wordt de prefab kap afgedekt met een keramisch pannendak (kleur volgens kleur- en afwerkstaat). Daar waar geslepen / gezaagde dakpannen worden aangebracht, zullen deze niet nader behandeld worden.

In het dakvlak van de woning worden diverse afvoeren aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering, lucht af- en toevoer van de installaties, etc.

De goten en boeiboorden / boeidelen worden afgetimmerd met behulp van hout (Red Cedar en Multiplex o.g.)

De zijwangen van de dakkapel en risaliet zullen worden afgewerkt met zinken bekleding (naturel).



### **PLATTE DAKEN**

De plat dakconstructie is volgens de huidige normen geïsoleerd en de totale isolatiewaarde zal worden vastgesteld volgens de BENG-berekening. De platte daken zullen worden afgewerkt middels bitumineuze dakbedekking met een gemineraliseerde toplaag en waar mogelijk voorzien van een ballastlaag van grind.

Het platte dak zal worden voorzien van een zinken kraal.

### **REGENWATERAFVOEREN**

De woning wordt standaard voorzien van (betimmerde) zinken goten en zinken hemelwaterafvoeren (rond) incl. dubbele wrongen en beugels.

Er zullen standaard verholten goten toegepast worden langs de dakkapel en risaliet.

### **BINNENWANDEN**

De niet constructieve binnenwanden worden uitgevoerd in GIBO blokken van 70 en 100 mm dik. Vochtwerende en geluidsisolerende uitvoeringen worden toegepast daar waar nodig volgens het huidige bouwbesluit.

### **BINNENDEUREN**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout (deurhoogte 2315 mm; deurbreedte minimaal 880 mm (m.u.v. de meterkast)). De binnendeuren zijn stompe vlakke (gespoten) deuren. Alternatieve binnendeuren kunnen gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

### **TRAPPEN EN HEKKEN**

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt standaard uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap.

Indien nodig worden er in de trapopeningen t.b.v. de technische installaties één of meerdere lepe hoeken aangebracht. Het geheel wordt afgewerkt met bijpassende standaard spijlenhekwerken en handleuning. Daar waar nodig zal een gesloten balustrade worden aangebracht. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal.

De trap van de 1e verdieping naar de zolder zal standaard uitgevoerd worden als een vlizotrap.

### **DORPELS EN VENSTERBANKEN**

Ter plaatse van de entree deur van de woning en de overige buitendeuren worden kunststof dorpels aangebracht (type DTS o.g.). Ter plaatse van toiletten en badkamer worden kunststeen stofdorpels toegepast. De raamdorpels onder de gevelkozijnen van de woning worden



uitgevoerd in hardsteen (zonder oren). Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden (daar waar van toepassing) kunststeen vensterbanken toegepast (zonder oren) (type Nibo Stone Bianco-C o.g., in een lichte kleur), m.u.v. de badkamer.

### **PLAFONDAFWERKING**

Op de plafonds (incl. berging) wordt wit spuitwerk met structuur aangebracht. De eventuele aanwezige V-naden tussen de vloerplaten zullen standaard niet dichtgezet worden.

De schuine dakplaten op de 1e verdieping van de woning en de onderzijde van de zoldervloer worden voorzien van gipsplaten op regelwerk. Daar waar gipsbeplating wordt toegepast zal deze worden afgewerkt middels wit spuitwerk met structuur. De meterkast en schuine dakplaten op de zolder (spaanplaat o.g.) zullen niet nader afgewerkt worden.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van de woning zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

### **WANDAFWERKING**

Alle wanden in de woning (incl. berging) worden "behangklaar" afgewerkt, met uitzondering van die wandgedeelten waarop het wandtegelwerk wordt aangebracht of waar inbouwkasten toegepast zullen worden (uitgangspunt is dat de wanden van toiletten en badkamer worden betegeld tot het plafond). De wanden van de meterkast en zolder worden niet nader afgewerkt.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking door de bewoner gaat plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor behang u koopt, want niet alle behangsoorten zijn geschikt. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende vlak om te kunnen sausen. Indien de wanden door of namens u als bewoner 'sausklaar' worden gemaakt, bevelen we aan om een eventuele opvolgende sausafwerking altijd toe te passen in combinatie met onderliggend glasvliesbehang. Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van de woning zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

### **TEGELWERK**

Vloer- en wandtegels worden standaard aangebracht volgens onderstaande opgave:

- de vloeren van de toiletten en badkamer worden betegeld.
- de wanden van de toiletten en badkamer worden betegeld tot het plafond.

Er zijn diverse standaard tegels beschikbaar welke zijn inbegrepen in de aanneemsom. Er is rekening gehouden met de verwerking van vloertegels met afmetingen van 20 x 20 cm tot 40 x





40 cm en wandtegels met afmetingen van 15 x 20 cm tot 25 x 40 cm (Afwijkende tegelformaten kunnen van invloed zijn op de prijzen voor de verwerking van de betreffende tegels). Er zal een nader te bepalen standaardkleur voegmortel worden toegepast. De vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht met de wandtegels.

### **BINNENTIMMERWERK EN BINNENINRICHTING**

Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het mogelijk bij elke gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren. De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en standaard koplatten, daar waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven. Binnen de prijsopgave zijn standaard geen kastenwanden / wijnrekken / inbouwkasten / raamdecoraties / verlichtingsarmaturen etc. opgenomen.

### **SCHILDERWERK**

De buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende beitsverf. De gevelkozijnen, ramen en deuren zijn reeds fabrieksmatig voorzien van een schilderwerk afwerking. De hardhouten binnendeurkozijnen zullen worden afgewerkt met een dekkende beitsverf.

Het metselwerk (zoals weergegeven op tekening) zal worden voorzien van keimwerk (kleur volgens kleur- en afwerkstaat).

De vurenhouten trap en hekwerken worden tevens dekkend afgewerkt, m.u.v. de stootborden en trap treden. De leuning en worden afgewerkt met een blanke lak.

De schilderwerken in de woning worden uitgevoerd in een watergedragen verfsysteem, schilderwerken aan de buitenzijde op basis van alkydhars. De binnendeuren en radiatoren zijn fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag.

### **KEUKEN**

De woning zal standaard exclusief keuken worden opgeleverd. De aansluitingen zoals omschreven in de kleur- en afwerkstaat zullen afgedopt aangebracht worden.

### **BINNENRIOLERING**

De binnenriolering van de woning wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de gecombineerde afvoer van een spoelbak/vaatwasser in de keuken;
- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoeren in de toiletruimte;
- voor de afvoer van een wasautomaat/droger in de bijkeuken;



- voor de afvoer overstort van de warmtepomp in de bijkeuken.

### **WATERINSTALLATIE**

Vanaf de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de closetpotten en fonteinen in de toiletruimtes;
- een douchemengkraan in de badkamer;
- een badmengkraan in de badkamer;
- twee wastafelmengkranen in de badkamer;
- de mengkraan en vaatwasser in de keuken;
- de wasautomaat aansluiting in de bijkeuken;
- de warmtepomp (incl. vulkraan) in de bijkeuken.

Vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar:

- een douchemengkraan in de badkamer;
- een badmengkraan in de badkamer;
- twee wastafelmengkranen in de badkamer;
- de mengkraan in de keuken.

### **SANITAIR**

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair conform onderstaande opgave:

In de toiletruimtes:

- Geberit duofix inbouwreservoir
- Geberit Sigma01 bediening
- Villeroy & Boch O.novo wandcloset
- Villeroy & Boch O.novo closetzitting
- Villeroy & Boch O.novo fontein
- Grohe Costa fonteinkraan

In de badkamer:

- 2 stuks Villeroy & Boch O.novo wastafel
- 2 stuks Grohe Costa-L wastafelkraan
- 2 stuks Spiegel 60 x 80 cm
- Easydrain Fixt afvoergoot 70 cm
- Douche wand 90 x 200 cm
- Grohtherm 1000 thermostatische douchemengkraan inclusief glijstang set
- Bad Villeroy & Boch O.novo 170 x 75 cm
- Grohtherm 1000 bad thermostaat

Alternatief sanitair kan gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde sanitair leverancier. Eventuele gewenste sanitair wijzigingen zullen worden verrekend met bovenstaande standaard.



## **GASINSTALLATIE**

De woning zal standaard exclusief gasinstallatie en -aansluiting worden opgeleverd.

## **VERWARMINGSINSTALLATIE**

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd m.b.v. een warmtepomp:

- Lucht/water warmtepomp: volledig elektrisch incl. bijbehorende buitenunit (plaatsing buitenunit naast berging);
- Warmtepomp inclusief koelingsmodule;
- Boiler 300 liter;
- Buffervat 100 liter;
- Alle ruimten op de begane grond (incl. berging) en 1e verdieping worden verwarmd d.m.v. vloerverwarming, welke per verblijfsruimte na te regelen is met aparte (evt. draadloze) thermostaten (master-slave) (vloerverwarmingsverdeler (indien geplaatst in een verblijfsruimte) wordt standaard voorzien van omtimmering, dan wel een prefab verdeleromkasting).
- De zolderverdieping zal standaard niet worden voorzien van (vloer)verwarming.
- De badkamer wordt voorzien van vloerverwarming in combinatie met een standaard elektrische handdoekradiator. Onderstaande temperatuurgarantie kan uitsluitend behaald worden bij toepassing van elektrische handdoekradiator(s).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij een buitentemperatuur van -10° C, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij gesloten ventilatievoorzieningen.

- hal	18° C
- woonkamer / keuken / slaapkamer	22° C
- badkamer	22° C

*Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op vloerafwerking met max. Rc-waarde van 0,07 m2K/W.*

## **VENTILATIEVOORZIENINGEN**

De ventilatie roosters t.b.v. natuurlijke luchttoevoer zullen toegepast worden in het glas van de gevelkozijnen daar waar nodig.

Toiletten, badkamer, keuken en wasruimte worden afgezogen door middel van een mechanische ventilatie box, conform onderstaande uitvoering:

- Duco Ducobox Silent o.g., welke is voorzien van een CO2 sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer.

Hiertoe zullen wand- en/of plafond afzuigventielen worden aangebracht. De posities en aantallen van de ventielen worden bepaald door de installateur. Daar waar nodig worden, op de begane grond en 1e verdieping, leidingkokers voorzien ten behoeve van het verticale verloop van o.a. ventilatiekanalen.



Er wordt geen separaat afvoerkanaal voor de afzuigkap van de keuken toegepast. De afzuigkap dient te worden gekozen als recirculatieafzuigkap.

Onder de binnendeuren zal een spleet / opening toegepast worden t.b.v. de overstroom van lucht tussen de diverse ruimtes. Deze spleet / opening is noodzakelijk om een goede werking van het ventilatiesysteem te waarborgen. In verband met de hoogte van de deuren etc. wordt standaard uitgegaan van een vloerafwerking van maximaal 15 mm dik (boven de zandcementvloer).

### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen e.d. worden aangebracht conform de geldende voorschriften en zullen standaard als 'inbouw' schakelmateriaal worden uitgevoerd. De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in de muren en in de plafonds. Ter plaatse van de meterkast, technische installaties en op de zolder zal de elektrische installatie als 'opbouw' worden uitgevoerd, waarbij de leidingen en wandcontactdozen op de muur en plafonds worden gemonteerd. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zullen uitgevoerd worden in een standaard kleur kunststof (type Jung AS 500 (inbouw) o.g., uitvoering 'duo doos principe' en AP 600 (opbouw)). Kleur schakelmateriaal: wit RAL 9010.

Standaard zijn de loze leidingen voorzien van een controle draad om aan te tonen dat de leiding vrij is en om deze te herkennen in de meterkast. Aan deze controle draad kan een trekdraad/veer bevestigd worden om vervolgens de definitieve kabels door te trekken. De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie bestaande uit een bedrukker bij de voordeur, bel in entree en trafo in de meterkast. Daarnaast zullen daar waar nodig rookmelders geplaatst worden. De elektrische installatie zal standaard worden uitgevoerd zoals is omschreven in de kleur- en afwerkstaat.

Er zullen PV-panelen worden toegepast op het schuine dakvlak van de woning. De woning is standaard voorzien van PV-panelen met minimaal 4320 Wpiek (kleur: all-black, opdak systeem) conform de BENG-berekening.



## KLEUR- EN AFWERKSTAAT

### EXTERIEUR:

gevelplint	-	baksteen	donker bruin / antraciet
gevels	-	baksteen	wit (keimwerk)
gevels berging	-	baksteen	donker bruin / antraciet
aftimmeringen	-	hout	grijs
overstekken	-	hout	grijs
kozijnen	-	hardhout	grijs
ramen	-	hardhout	grijs
voordeur	-	hout	grijs
overige deuren	-	hout	grijs
raamdorpels	-	hardsteen	naturel
zijwangen dakkapel	-	zink	naturel
zijwangen risaliet	-	zink	naturel
dakbedekking	-	keramisch pannendak	donkergrijs
plattendakbedekking	-	bitumineuze dakbedekking	donkergrijs / zwart
hemelwaterafvoeren	-	zink	naturel
kraal	-	zink	naturel

### INTERIEUR:

#### Hal/entree

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	meterkast trap naar 1e verdieping inclusief hekwerk
elektra	-	drukbelinstallatie met zoemer 1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 buitenlichtpunt op schakelaar 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunten 1e verdieping 1 wcd (enkel) 1 rookmelder op lichtnet + accu

#### Meterkast

vloer	-	betonvloer/meterkastplaat
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt
inrichting	-	meteropstellingen van nutsbedrijven
elektra	-	groepen verdeelkast



2 aardlekschakelaars  
1 wcd (dubbel)

### **Toilet (begane grond)**

vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels  
wanden - wandtegels tot plafondhoogte  
plafond - wit spuitwerk in structuur  
inrichting - sanitair  
elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar

### **Woonkamer**

vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer  
wanden - behangklaar afgewerkt  
plafond - wit spuitwerk in structuur  
elektra - 3 plafondlichtpunten (elk op een schakelaar)  
2 buitenlichtpunten op 1 schakelaar  
6 wcd (dubbel)  
1 thermostaatleiding bedraad  
1 CO2 sensor mechanische ventilatie  
1 UTP aansluiting bedraad

### **Eetkeuken**

vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer  
wanden - behangklaar afgewerkt  
plafond - wit spuitwerk in structuur  
inrichting - afgedopte aansluitingen t.b.v. keukeninrichting  
elektra - 2 plafondlichtpunten (elk op een schakelaar)  
2 buitenlichtpunten op 1 schakelaar  
3 wcd (dubbel)  
1 wcd op aparte groep t.b.v. vaatwasser  
1 wcd op aparte groep t.b.v. oven / magnetron  
1 wcd op aparte groep t.b.v. inductie koken  
2 wcd t.b.v. koelkast en afzuigkap

### **Bijkeuken**

vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer  
wanden - behangklaar afgewerkt  
plafond - wit spuitwerk in structuur  
inrichting - opstelplaats wasmachine/wasdroger  
warmtepomp  
elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar  
1 wcd (dubbel)  
1 wcd op aparte groep tbv de wasmachine



TECHNISCHE OMSCHRIJVING (d.d. 07-09-2023)

Project: vrijstaande woning Lage Giessen te Hoornaar

1 wcd op aparte groep tbv de wasdroger  
1 aansluitpunt warmtepomp

**Berging**

vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer (incl. strooilaag)  
wanden - behangklaar afgewerkt  
plafond - wit spuitwerk in structuur  
elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar  
2 wcd (dubbel)

**Overloop**

vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer  
wanden - behangklaar afgewerkt  
dakplaten - afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur  
plafond - afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur  
inrichting - trap naar begane grond  
vlizotrap naar zolder  
elektra - 2 wand-/plafondlichtpunten op 2 wisselschakelaars  
1 schakelaar t.b.v. lichtpunt zolder  
1 wcd (enkel)  
1 rookmelder op lichtnet + accu

**Toilet (1e verdieping)**

vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels  
wanden - wandtegels tot plafondhoogte  
dakplaten - afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur  
plafond - afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur  
inrichting - sanitair  
elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar

**Slaapkamer 1 (1e verdieping)**

vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer  
wanden - behangklaar afgewerkt  
dakplaten - afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur  
plafond - afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur  
elektra - 1 wand-/plafondlichtpunt op schakelaar  
3 wcd (dubbel)  
1 CO2 sensor mechanische ventilatie  
1 UTP aansluiting bedraad

**Slaapkamer 2 (1e verdieping)**

vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer



TECHNISCHE OMSCHRIJVING (d.d. 07-09-2023)

Project: vrijstaande woning Lage Giessen te Hoornaar

wanden	-	behangklaar afgewerkt
dakplaten	-	afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur
plafond	-	afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur
elektra	-	1 wand-/plafondlichtpunt op schakelaar 3 wcd (dubbel)

**Slaapkamer 3 (1e verdieping)**

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
dakplaten	-	afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur
plafond	-	afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur
elektra	-	1 wand-/plafondlichtpunt op schakelaar 3 wcd (dubbel)

**Badkamer (1e verdieping)**

vloer	-	betonvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden	-	wandtegels tot plafondhoogte
dakplaten	-	afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur
plafond	-	afgewerkt met gipsbeplating en wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	sanitair
elektra	-	1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 wandlichtpunt (excl. schakelaar) t.p.v. wastafels 1 wcd (dubbel) 1 voeding E-radiator 1 centraalpunt aarding

**Zolder**

vloer	-	houten balklaag, voorzien van houten plaatmateriaal
dakplaten	-	niet nader afgewerkt
wanden	-	niet nader afgewerkt
inrichting	-	MV-box
elektra	-	1 plafondlichtpunt (schakelaar op overloop) 1 aansluitpunt MV-box 1 rookmelder op lichtnet + accu