

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De weergegeven prijsvorming is gebaseerd op de hieronder genoemde uitgangspunten.

## BOUWGARANT

De Woningen worden standaard verkocht met een Bouwgarant garantie- en waarborgregeling.

### *Wat houdt de Bouwgarant garantie- en waarborgregeling in?*

De bouwgarant garantie beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

### *Bouwgarant: geeft u meer zekerheid*

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Bouwgarant, toetst Bouwgarant 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 Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling voor u?*

Als u een huis met Bouwgarant-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Bouwgarant voor afbouw van uw woning.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bouwgarant waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Bouwgarant hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Bouwgarant 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 Bouwgarant hierin bemiddelen.

### *Wat valt niet onder de Bouwgarant-garantie?*

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

### *Vorrang Bouwgarant-bepalingen*

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Bouwgarant 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 Bouwgarant.

## 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 SDO Zwijndrecht) 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

Was ruimte

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.

## PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

## HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's voor de (bouw)termijnen per email. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaald over het volledige hypotheekbedrag, met de daarop eventueel in mindering te brengen ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

### **WAT EN WANNEER TE BETALEN**

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaald u de factuur.
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaald u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

### **VERZEKERING**

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle woningen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

### **UITVOERINGSDUUR**

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start vanaf de bouw. Feest- en vakantiedagen, weekenden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorzien omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

### **WIJZIGINGEN**

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van dit plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door de te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Indien bovenstaand in uw woning/project van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van erratum. De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen. Afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel wordt pas bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering. Bij het inrichten van de woning dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoeringen kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontleen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

## **SITUATIE**

Het ontwikkelen van een woongebouw met omliggend terrein is een complex proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet en feitspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

## **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 ter plaatse van de entree deur. 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 onder het hoge deel van de begane grond vloer, welke 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 bij bouwnummer 2 en 3 is een deel van de tuin nog met talud 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 afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater.

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 rioleringssysteem wordt voorzien van de noodzakelijke hulp- en verloopstukken.

### **BESTRATINGEN / BEPLANTINGEN / ERFAFSCHEIDINGEN**

In de basis worden Schellevis staptegels in combinatie met klinkers aangebracht. Het terras wordt uitgevoerd in vlonderdelen. Als afscheiding/beschutting komt er een drijvende bak met beplanting. De tuinen voorzien van een damwand worden bereikbaar met een buitentrap. Grasland wordt ingezaaid met gras. Bouwnummer 1 wordt voorzien van een balustrade tpv de damwand aan de voorzijde van de woning.

### **FUNDERINGEN**

De woning wordt voorzien van een betonnen fundering incl. de benodigde heikwerkzaamheden. 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 prefab betonvloer voorzien van isolatie conform de BENG-berekening. Er zal een kruipluik ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte worden aangebracht in de hal (onder voorbehoud dat een kruipruimte is toegestaan vanuit het Waterschap). De kruipruimte zal i.v.m. eventuele kruisende funderingsbalken en kanalen / leidingen mogelijk niet volledig vrij toegankelijk zijn middels het kruipluik.

De eerste verdiepingsvloer van de woning wordt in een prefab breedplaat betonvloer uitgevoerd. In de vloeren worden, waar mogelijk, de leidingen van elektra, riolering, water en mechanische ventilatie opgenomen. Daar waar nodig zullen leidingen en kanalen 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).

Er worden standaard geen definitieve vloerafwerkingen in uw woning aangebracht. Bij het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking (aan te brengen door derden) met bijvoorbeeld PVC, tapijt, laminaat, hout, tegels, gietvloer, etc., dient u met de volgende zaken rekening te houden:

- U dient voor het aanbrengen van de vloerafwerking in veel gevallen rekening te houden met een opstookprotocol voor het verwarmen en drogen van de onderliggende vloer (mits dit technisch uitvoerbaar is);

- Bij sommige vloerafwerkingen is het noodzakelijk om de vloer vooraf te laten egaliseren.

Deze werkzaamheden kunnen niet door ons als bouwbedrijf uitgevoerd worden.

Indien er wordt gekozen voor casco sanitair en tegelwerk, zal er ter plaatse van de badkamer geen zandcementvloer worden aangebracht.

De woning wordt voorzien van vloerverwarming. Bij vloerverwarming dient rekening gehouden te worden met de gekozen vloerafwerking. Het verwarmingseffect is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Steenachtige vloerafwerkingen geven de beste resultaten. Houten vloerafwerkingen, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat.

### **GEVELS**

De gevels van de woning worden uitgevoerd met houten gevelbekleding. Vure Noir is fins vurenhout dat door een thermische behandeling gemodificeerd wordt waardoor het geschikt is voor buitentoepassing. Waar nodig wordt de gevel voorzien van een brandvertrager. De houtengevelbekleding dient onderhouden te worden volgens richtlijnen van de fabrikant.

De buitengevels van de woning worden voorzien van isolatie volgens de BENG-berekening. Waar nodig, op aangeven van de constructeur, dan wel houtleverancier, worden er geveldilataties en ventilatieopeningen aangebracht.

De binnen spouwbladen op de begane grond en eventuele dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De stabiliteitswand wordt uitgevoerd als een prefab betonwand. De wanden op de 1ste verdieping worden uitgevoerd in een HSB (hout skelet bouw) constructie.

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

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden vervaardigd in 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. De binnenzijde van de houten kozijnen, ramen en deuren is in de kleur van de buitenzijde.

Er zullen handmatig bedienbare screens toegepast worden (ter plaatse van de voorgevel, zijgevels en achtergevel zoals aangegeven op de tekening). De screens zullen op het kozijn bevestigd worden.

De kopgevel kozijnen op de 1ste verdieping worden voorzien van aluminium hekwerken (frans balkon)

### **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 binnen zonwering 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 toilet en badkamer), loopsloten etc. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren kan eventueel gewijzigd worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

### **DAKEN**

De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab kap incl. eventuele constructieve dragende wanden en balken (afmetingen en specificaties volgens opgave kapleverancier en / of constructeur), alsmede de nodige folies en isolatie. De dakconstructie is volgens de huidige normen geïsoleerd en de totale isolatiewaarde zal worden vastgesteld volgens de BENG-berekening. De dakplaten zullen standaard met een witte zichtzijde worden uitgevoerd (niet nader afgewerkt).

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 boeiboorden / boeidelen / overstekken langs de schuine daken worden afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke garantieplaat o.g. (kleur volgens kleur- en afwerkstaat).

### **REGENWATERAFVOEREN**

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

### **BINNENWANDEN**

De niet constructieve binnenwanden op de begane grond worden uitgevoerd in Ytong blokken van 70 en 100 mm dik. Vochtwerende en geluidsisolerende uitvoeringen worden toegepast daar waar nodig volgens het huidige bouwbesluit. De constructieve en niet constructieve wanden op de 1<sup>ste</sup> verdieping worden uitgevoerd in HSB (hout skelet bouw) constructie.

### **BINNENDEUREN**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig gelakt staal met bovenlichten (deurhoogte ca. 2315 mm; deurbreedte minimaal 880 mm (m.u.v. de trapkast en de meterkast)). Aangezien de trap in de woonkamer/keuken wordt geplaatst, zullen de binnendeurkozijnen (daar waar nodig) op de overloop worden uitgevoerd in een geluidswerende uitvoering.

De bijbehorende binnendeuren worden standaard uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren, voorzien van een honingraatvulling. Alternatieve binnendeuren kunnen gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

### **TRAPPEN EN HEKKEN**

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping en de trap tpv van de woonkamer naar keuken wordt standaard uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

Het geheel wordt afgewerkt met bijpassende standaard spijlenhekwerken en houtenhandleuning. Daar waar nodig zal een gesloten balustrade worden aangebracht. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal.

### **DORPELS EN VENSTERBANKEN**

Ter plaatse van de entree deur van de woning en de overige buitendeuren, worden aluminium/kunststof dorpels aangebracht. Ter plaatse van toilet en badkamer worden kunststeen stofdorpels toegepast. De raamdorpels onder de gevelkozijnen van de woning worden uitgevoerd in aluminium. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden kunststeen vensterbanken toegepast (zonder oren) (in een lichte kleur),

### **PLAFONDAFWERKING**

Op de plafonds wordt wit spuitwerk met structuur aangebracht. De eventuele aanwezige V-naden tussen de vloerplaten zullen standaard niet dichtgezet worden. De schuine dakplaten (spaanplaat o.g.) zijn standaard voorzien van een witte zichtzijde (niet nader afgewerkt). De meterkast zal niet nader afgewerkt worden. Daar waar nodig zullen er liggers en spanten zichtbaar blijven onder de dakconstructies. Daar waar nodig zullen er verlagingen in de plafonds worden aangebracht onder de vloer- en dakconstructies.

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 worden “behangklaar” afgewerkt, met uitzondering van die wandgedeelten waarop het wandtegелwerk wordt aangebracht (uitgangspunt is dat de wanden van t badkamer worden betegeld tot het plafond in de toiletten wordt er betegeld tot ca. 1500mm ). De wanden van de meterkast, wasruimte en berging 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 krimp-scheuren 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 het toilet en badkamer worden betegeld. • de wanden van het badkamer worden betegeld tot het plafond en in de toiletten tot ca. 1500mm. Tpv douchehoek worden de vloertegels op afschot naar de douchedrain aangebracht

Er zijn diverse standaard tegels beschikbaar welke zijn inbegrepen in de aanneemsom. Er is rekening gehouden met de verwerking van vloertegels met afmetingen van 15 x 15 cm tot 30 x 30 cm en wandtegels met afmetingen van 20 x 25 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 / inbouwkasten / raamdecoraties / verlichtingsarmaturen etc. opgenomen.

### **SCHILDERWERK**

De buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende beitsverf. De vurenhouten trap en hekwerken worden tevens dekkend afgewerkt, m.u.v. de stootborden en traptreden. De leuningen 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 binnendeurkozijnen, binnendeuren, buitenkozijnen, boeiboorden, etc. zijn fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag.

### **KEUKEN**

De woningen zullen standaard niet uitgerust worden met een keukeninrichting. De keukeninrichting kan worden gekozen ter plaatse van de vastgestelde showroom of een eigen showroom naar keuze. (de standaard elektra punten worden alleen bij keuze van een vastgestelde showroom kosteloos verplaatst).

### **BINNENRIOLERING**

De binnen riolering 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 toiletruimten
- voor de afvoeren in de badkamer
- voor de afvoer van een wasautomaat/droger

### **WATERINSTALLATIE**

Vanaf de meterkast wordt een koud waterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de closetpot en fontein in de toiletruimten;
- een douchemengkraan in de badkamer;
- een wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan en vaatwasser in de keuken;
- de wasautomaat aansluiting.

Vanaf de opstelplaats in de meterkast wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar:

- een douchemengkraan in de badkamer;
- een wastafelmengkraan in de badkamer;
- de mengkraan in de keuken.

### **SANITAIR**

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair conform onderstaande opgave.

In de toiletruimten:

- Geglazuurd keramiek wandcloset incl. inbouwreservoir en zitting,
- Geglazuurd keramiek (hoek)fontein en fonteinkraan
- Chromen plugbeker met muurbuis

In de badkamer:

- Geglazuurd keramiek 600mm wastafel en wastafelmengkraan met ketting en chromen wandbuis.
- Inloopdouche met verdiepte douchevloer en RVS draingoot met rooster
- Thermostatisch douchekraan met glijstang-combinatie
- Glazen douchescherm 900x2000mm
- Spiegel
- Elektrische handdoek radiator

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 woning zal worden aangesloten op het HVC warmtenet. HVC is hierbij netbeheerder en tevens warmteleverancier. HVC legt aan tot in de meterkast middels een afleverset met warm water en is dus geschikt voor verwarming en voor warm tapwater. Vanaf de meterkast zal de warmwater voeding worden gekoppeld naar het warmte afgiftesysteem en de warm water tappunten. Daar waar nodig zullen (vloerverwarmings) verdelers worden aangebracht.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt als volgt uitgevoerd:

- Warmtebron via HVC warmtenet;
- Afgiftesysteem: vloerverwarming;
- Kunststof aan- en afvoerslangen in de dekvloeren;
- Alle ruimten op de begane grond 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 badkamer wordt voorzien van vloerverwarming in combinatie met een standaard elektrische (handdoek)radiator. Onderstaande temperatuurgarantie kan uitsluitend behaald worden bij toepassing van elektrische handdoekradiator(s).
- Standaard zullen er geen boilers worden toegepast.

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 boven de kozijnen in de gevel daar waar nodig.

Toilet, badkamer/wasruimte en keuken worden afgezogen door middel van een mechanische ventilatie box, welke is voorzien van een CO2 sensor in de keuken 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 leidingkokers voorzien ten behoeve van het verticale verloop van o.a. ventilatiekanalen.

Er wordt geen separaat afvoer kanaal 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 zal de elektrische installatie als 'opbouw' worden uitgevoerd, waarbij de leidingen en wandcontactdozen op de muur worden gemonteerd. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zullen uitgevoerd worden in een standaard kleur kunststof (type Busch Jaeger Balance (inbouw) o.g). Kleur schakelmateriaal: wit RAL 9010.

De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie bestaande uit een beldrukker 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 (opdak systeem) conform de BENG-berekening.

- De woningen worden standaard voorzien van PV-panelen met een capaciteit van in totaal 1170 Wpiek.

### **ALARM INSTALLATIE**

De woning zal standaard exclusief alarm installatie worden opgeleverd.

**KLEUR- EN MATERIAALSTAAT:**

**Exterieur:**

Gevels	-	houten gevelbekleding	bruin/Grijs
Kozijnen	-	hout	mocha black (Ral 050.40.10)
Ramen	-	hout	mocha black (Ral 050.40.10)
Voordeur	-	hout	mocha black (Ral 050.40.10)
Raamdorpels	-	Aluminium	mocha black (Ral 050.40.10)
Dakbedekking	-	keramisch pannendak	zwart bruin
Boeiboorden	-	Rockpanel o.g.	bruin/grijs
Goten	-	zink	naturel
Hemelwaterafvoeren	-	zink / PVC	naturel

**Interieur:**

**Hal/entree**

Vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
Wanden	-	behangklaar afgewerkt
Plafond	-	wit spuitwerk in structuur
Inrichting	-	meterkast
Elektra	-	drukbelininstallatie met zoemer plafondlichtpunt op schakelaar 1 buitenlichtpunt op schakelaar 1 wcd (dubbel) 1 rookmelder op lichtnet + accu

**Meterkast**

Vloer	-	betonvloer/meterkastplaat
Wanden	-	niet nader afgewerkt
Plafond	-	niet nader afgewerkt
Inrichting	-	meteropstellingen van nutsbedrijven
Elektra	-	groepen verdeelkast (elektra aansluiting 3 x 25 A / 3 x 35 A) 2 aardlekschakelaars 1 wcd (enkel)

**Toilet BG**

Vloer	-	betonvloer, afgewerkt met vloertegels
Wanden	-	wandtegels tot ca, 1500mm
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
- Inrichting - Trap van woonkamer naar keuken.
- Elektra - 2 plafondlichtpunten (elk op een wisselschakelaar)  
1 buitenlichtpunt op schakelaar  
3 wcd (dubbel)

### Keuken

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - afgedopte aansluitingen t.b.v. keukeninrichting, trap naar 1<sup>ste</sup> verdieping inclusief hekwerk
- Elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar  
1 wisselschakelaar t.b.v. verlichting woonkamer  
1 wisselschakelaar t.b.v. verlichting 1e verdieping  
1 thermostaatleiding bedraad  
1 CO2 sensor mechanische ventilatie  
2 wcd (dubbel) boven aanrecht  
1 wcd (dubbel) voor algemeen gebruik  
1 wcd op aparte groep t.b.v. elektrisch koken  
1 wcd op aparte groep t.b.v. vaatwasser  
1 wcd op aparte groep t.b.v. oven / magnetron  
1 wcd t.b.v. koelkast  
1 wcd t.b.v. afzuigkap  
1 rookmelder op lichtnet + accu

### berging

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - niet nader afgewerkt
- Plafond - niet nader afgewerkt
- Elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar  
1 wcd (dubbel)  
+ benodigdheden technische installatie

### Overloop

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Dakplaten - dakplaat (standaard wit), niet nader afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - trap naar begane grond inclusief hekwerk
- Elektra - 1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar  
1 wcd (enkel)  
1 rookmelder op lichtnet + accu

### **Slaapkamer 1**

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Dakplaten - dakplaat (standaard wit), niet nader afgewerkt
- Elektra - 2 wandlichtpunten op schakelaar  
3 wcd (dubbel)  
1 CO2 sensor mechanische ventilatie  
1 thermostaat  
Verdeler vloerverwarming omtimmerd

### **Slaapkamer 2**

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Dakplaten - dakplaat (standaard wit), niet nader afgewerkt
- Elektra - 1 wandlichtpunt op schakelaar  
2 wcd (dubbel)  
1 thermostaat

### **Badkamer**

- Vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels
- Wanden - wandtegels tot plafondhoogte
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - sanitair
- Elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar  
1 wandlichtpunt (incl. schakelaar) t.p.v. wastafel  
1 wcd (dubbel)  
1 wcd (enkel)  
1 voeding E-radiator  
1 centraalpunt aarding

### **Toilet 1<sup>ste</sup> verdieping**

- Vloer - betonvloer, afgewerkt met vloertegels
- Wanden - wandtegels tot ca, 1500mm
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - sanitair
- Elektra - 1 plafondlichtpunt op schakelaar

### **Wasruimte**

- Vloer - betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
- Wanden - behangklaar afgewerkt
- Dakplaten - dakplaat (standaard wit), niet nader afgewerkt
- Plafond - wit spuitwerk in structuur
- Inrichting - opstelplaats wasmachine en droger
- Elektra - 1 wandlichtpunt (op schakelaar)  
1 wcd op aparte groep t.b.v. wasmachine  
1 wcd op aparte groep t.b.v. wasdroger