

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING VOORHUIS

BOUWNUMMERS 19+27

## PEIL VAN DE WONING EN MAATVOERING

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte hiervan en de hoogte van de straat worden bepaald door de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De maatvoeringen op de tekeningen zijn "circa" maten waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven dan is daarbij geen rekening gehouden met enige afwerking.

## ENERGIE

De woningen worden gerealiseerd met een EPC waarde van 0,4. Dat betekent dat de woningen voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

Om dit te realiseren worden de woningen uitgerust met zonnepanelen, laagtemperatuur vloerverwarming op de begane grond, de 1<sup>e</sup> verdieping en de zolder en wordt gebruik gemaakt van ventilatie met warmteterugwinning. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming een elektrische radiator geplaatst.

*Het exacte aantal zonnepanelen en de uiteindelijke positie volgen vanuit de definitieve EPC berekening. Deze is onder andere afhankelijk van de oriëntatie van uw woning en de gekozen opties.*

## GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van de funderingen, grondleidingen en achterpaden. Het terrein ter plaatse van de woning en berging wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering.

De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van onder andere de funderingen en de leidingsleuven. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein egaal wordt opgeleverd.

De komende jaren zal de grond rond de woning zich nog nader zetten. De berekende restzetting is ca. 30 cm. in de komende 30 jaar. Deze zetting verloopt niet lineair, maar neemt af in de loop der jaren.

## TERREININRICHTING

De woningen worden voorzien van een berging in de achtertuin zoals aangegeven op tekening. De bergingen worden uitgevoerd met een plat dak.

Op het terrein wordt door middel van twee tegelstroken een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd zoals aangegeven op tekening.

De erfscheidingen tussen de woningen worden gemarkeerd met perkoenpaaltjes. Het terrein wordt ingericht met begroeide draadmathekwerken en hagen zoals aangegeven op de situatietekening.

De klimplanten tpv. de draadmathekwerken zullen de tijd nodig hebben om de hekwerken volledig te begroeien, ten tijde van de oplevering van de woning zullen de klimplanten nog niet volgroeid zijn.

De tuinen worden vlak opgeleverd. Daar waar aangegeven op tekening worden grijze betontegels aangebracht. Deze tegels hebben een afmeting van 60x40 cm.

De achterpaden worden verhard met grijze betontegels van 30 x 30 cm. In de achterpaden worden plaatselijk straatkolken aangebracht voor het afvoeren van het regenwater.

De inrichting van het openbaar gebied is op de situatietekening globaal aangegeven. De definitieve inrichting zal door de gemeente worden vastgesteld in het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) dit plan is op te vragen bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Aan de situatietekening kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## BUITENRIOLERING

Het afvalwater van de woning en het hemelwater worden met een gescheiden stelsel afgevoerd naar het eveneens gescheiden gemeenteriool. De hemelwaterafvoer van de berging loost op een grindkoffer in de achtertuin.

De riolering van de woning wordt aangesloten op het gemeenteriool voor vuil-water, de hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op het gemeenteriool voor schoon-water.

Door de gemeente worden doorspoelputten aangebracht. Deze putten liggen onder het maaiveld, op het eigen terrein van de kopers. Per twee woningen wordt één doorspoelput voor het hemelwater aangebracht en per woning wordt één doorspoelput voor het vuil-water aangebracht.

## BERGING

De bergingen worden uitgevoerd met houten bekleding en prefab betonnen vloeren. De houten gevels van de bergingen worden uitgevoerd in verduurzaamd vurenhout. De bergingen worden goed afsluitbaar uitgevoerd met een enkelpuntssluiting.

De bergingen worden voorzien van een elektrische installatie bestaande uit een wandcontactdoos, met een lichtpunt binnen en -buiten op een dubbele schakelaar.

De kleur van de berging is aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

## FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt het funderingssysteem bepaald. Alle funderingsconstructies worden met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht uitgevoerd.

De woningen en bergingen worden gebouwd op een betonnen funderingsconstructie. Onder de fundering worden betonnen heipalen toegepast.

## DRAGENDE STEENACHTIGEWANDEN

De constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden ankerloos uitgevoerd. Hierdoor heeft iedere woning zijn eigen draagstructuur. Dit beperkt de geluidsoverdracht tussen de woningen tot een minimum. De wanden worden behangklaar afgewerkt.

## NIET DRAGENDE WANDEN

Ter plaatse van de niet dragende gevels worden kalkzandsteen binnenwanden met spouwmuurisolatie toegepast. Deze wanden worden aan de binnenzijde behangklaar afgewerkt.

## VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in geïsoleerde systeemvloer. De vloeren van de verdiepingen worden uitgevoerd in breedplaatvloeren. Als afwerkvloer wordt een dekvloer met vloerverwarming toegepast.

Waar aangegeven op de tekening wordt een stalen balk in de verdiepingvloer opgenomen. Deze wordt aan de onderzijde afgetimmerd en afwerkt overeenkomstig de vloer. Aan de bovenzijde van de vloer is de balk niet zichtbaar.

## DAKEN

De hellende daken worden uitgevoerd in een geïsoleerde houten kap, bedekt met keramische dakpannen. Aan de binnenzijde is de kap afgewerkt met een lichtgekleurde spaanplaat. Op de naden wordt een afdekstrip of strook toegepast.

De daken worden uitgevoerd met een dragend knieschot, de afwerking van het knieschot is gelijk aan de afwerking van de dakkap. Achter het knieschot wordt geen dekvloer toegepast. Standaard wordt het knieschot uitgevoerd met één afneembaar paneel per zijde.

## GEVELS

De buitengevels van de woning worden geïsoleerd uitgevoerd.

De gemetselde gevels worden uitgevoerd in baksteen, met metselwerk in halfsteensverband. De gemetselde gevels met schoon metselwerk worden uitgevoerd in kleur zoals aangegeven in de kleur en materiaalstaat en op de verkooptekening.

In de gemetselde gevels worden boven de kozijnen stalen lateien toegepast. Deze worden in kleur gecoat, gelijkend op het bovenliggende metselwerk. De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hout.

Ter plaatse van het "halfhoge" kozijn in de badkamer wordt de borstwering uitgevoerd in terugliggend metselwerk. Dit metselwerk wordt gekeimd uitgevoerd.

De kopgevel wordt afgedekt met zetwerk. Ter plaatse van de horizontale delen in de entree en op de getrapte topgevel worden composiet afdekkers toegepast.

De verdiepte negges van de kozijnen worden rondom geaccentueerd met een composiet kader.

## BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De gevelkozijnen, inclusief draaiende delen (ramen en deuren) zijn van hout. De draaiende delen worden voorzien van kierdichting en al het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren noodzakelijk is. De draairichting van de draaiende delen is, waar van toepassing, aangegeven op de geveltekeningen. De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat. Onder de kozijnen worden, wanneer niet aansluitend op de vloer, kunststeen, vensterbanken toegepast.

## BINNENWANDEN

De lichte scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken.  
 De dikte en uitvoering van de binnenwanden is overeenkomstig onderstaande tabel:

Verblijfsruimte – verblijfsruimte	Gipsblokken zwaar 70mm
Verblijfsruimte – installatieruimte	Gipsblokken normaal 70mm
Leidingkoker - verblijfsruimte	Gipsblokken zwaar 70mm
Badkamer	Gipsblokken hydro 70/100mm conform tekening
Overige binnenwanden	Gipsblokken normaal 70mm

De dragende binnenwanden en / of stabiliteitswanden in de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

## BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnenkozijnen, zijn fabrieksmatig wit afgelakte stompe houten kozijnen met bovenlicht. Op zolder wordt een binnendeurkozijn toegepast zonder bovenlicht.

De bovenlichten worden, behoudens ter plaatse van de berging/trapkast, en de meterkast met beglazing uitgevoerd. In het bovenlicht van de berging/trapkast en de meterkast wordt een dicht wit paneel toegepast.

De woning wordt in basis uitgevoerd met witte, fabrieksmatig afgelakte stompe binnendeuren met hang en sluitwerk. In overleg met de kopersconsulent is het in de optiesfeer mogelijk andere deuren of hang- en sluitwerk te kiezen.

Ter plaatse van de binnenkozijnen van de badkamer en de toiletruimten wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

## HANG- EN SLUITWERK

De binnendeuren van toegankelijke ruimtes zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden met uitzondering van de badkamer- en toiletdeuren. Deze hebben een vrij- en bezetslot met deurkrukken en kortschilden.

De meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot zonder deurkruk.

Sloten van alle buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende cilinders. Het hang- en sluitwerk van de woning en de buiten berging heeft inbraakwerendheidsklasse 2, conform het Bouwbesluit.

## TRAPPEN EN HEKKEN

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte vurenhouten trap. De trap van de eerste verdieping naar de zolder is een open vurenhouten trap, die zich in de vide bevindt.

De trappen zijn fabrieksmatig geground. De trappen en hekwerken worden, behoudens de treden en de binnenzijde van de trapkast, afgelakt in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Op de trapboom en langs de trapgaten worden geschilderde houten spijlenhekwerken met een houten bovenregel aangebracht. Aan de muurzijde wordt een blank gelakte houten trapleuning op leuningdragers gemonteerd.

De vloerranden tpv. de vide, het trapgat, worden voorzien van een houten aftimmering. Op zolder wordt langs de vide-rand een hekwerk geplaatst.

## BEGLAZING

De buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van blanke isolerende HR++ beglazing.  
 De bovenlichten van de binnenkozijnen worden, wanneer beglaasd, uitgevoerd met blank floatglas.  
 De deur van de buitenberging wordt voorzien van brute draadglas.

## WANDAFWERKING

Niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt en niet voorzien van plinten. De wanden in de berging/trapkast; op zolder; en in de technische ruimte worden niet nader afgewerkt. De wanden van de toiletruimten en badkamer worden standaard voorzien van tegelwerk tot aan het plafond. Er is keuze uit verschillende standaardtegels. Via de showroom is het mogelijk om, indien gewenst, ander tegelwerk te kiezen.

De standaard wandtegel is 25x44 cm. (hxb) en wordt liggend aangebracht.  
 Standaard worden de wand- en vloertegels niet strokend aangebracht. De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden, indien van toepassing, voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

## VLOERAFWERKING

De vloeren in de woningen worden voorzien van een afwerkvloer (niet achter de knieschotten). Standaard worden de vloeren van de toiletruimten en badkamer voorzien van vloertegels. Tussen de douchehoek en de badkamervloer wordt aan één zijde een antraciete dorpel aangebracht. Er is keuze uit verschillende kleuren standaardtegels. De standaard vloertegel is 33x33 cm.

Via de showroom is het mogelijk om, indien gewenst, ander tegelwerk te kiezen.

Achter de voordeur wordt een geïsoleerd vloerluik ca. 60x80 cm (lxb) aangebracht in de begane grondvloer. Deze sparing wordt voorzien van een matomranding.

*In de vloeren mag niet gefreesd, geboord, gehakt of gespijkerd worden in verband met de aanwezige c.v. leidingen, waterleiding en vloerverwarmingsleidingen. De (vloer)verwarmingsleidingen liggen dicht tegen het oppervlak van de vloer op een onderlinge afstand van ca. 10 cm. waardoor het risico van beschadigen aanzienlijk is. Schade als gevolg hiervan valt buiten de garantie.*

## PLAFONDAFWERKING

De horizontale plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk (wit) waarbij de naden tussen de vloerplaten zichtbaar blijven. Het plafond in de berging/trapkast en de meterkast wordt niet nader afgewerkt. De overige plafonds worden afgewerkt zoals omschreven in de hoofdstuk Daken.

## SCHILDERWERK

<i>Schilderwerk binnen</i>	
Traptreden en stootborden	Fabrieksmatig geground, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Onderzijde traptreden en stootborden t.p.v. toilet bgg.	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Trapbomen, trapgat hekwerk, trapgat aftimmering etc.	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Aftimmerwerk	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Aftimmerlatten kozijnen	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Aftimmeringen trapgat en lepe hoeken	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat

<i>Schilderwerk buiten in kleur conform kleur- en materiaalstaat</i>	
Kozijnen en ramen	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Voordeur en overige buitendeuren	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Bergingsdeur en kozijn	Dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
Terugliggende metselwerk vlakken	Gekeimd, kleur conform kleur- en materiaalstaat

## KEUKEN

Uw woning wordt niet met een keuken opgeleverd.

Uw woning wordt in basis uitgevoerd met aansluitpunten tbv. de keuken zoals deze is weergegeven in de “referentie offerte” in uw woondossier.

## SANITAIR

Het sanitair wordt aangesloten op de waterleiding en de binnenriolering.

De woning wordt standaard voorzien van sanitair van Villeroy en Boch uit de serie Subway en kranen van Grohe. In de douchehoek wordt een draingoot aangebracht. De uitgebreide sanitair specificatie vindt u in uw woondossier.

Via de showroom is het mogelijk ander sanitair te kiezen. Het standaard sanitair zal dan worden verrekend met het gekozen sanitair.

## GASINSTALLATIE

Er wordt geen gasleiding aangelegd in de woning. De hele wijk wordt gasloos.

## WATER EN BINNENRIOLERING

Bij de wasmachine opstelplaats worden één wasmachinekraan en twee afvoeren op één sifon aangebracht.

<i>Aansluitpunten koud waterleiding vanaf de watermeter t.b.v. :</i>	<i>Aansluitpunten warm waterleiding vanaf het warmte apparaat in de meterkast t.b.v. :</i>
Het warmteapparaat in de meterkast	
Aansluitpunt tbv. de keukenkraan	Aansluitpunt tbv. de keukenkraan
De spoelinrichting van het toilet en de fontein in het toilet op de begane grond	
De spoelinrichting van het toilet op de verdieping	
De douche, het bad en de wastafel op de verdieping	De douche, het bad en de wastafel op de verdieping.
De wasmachine op zolder	

## VERWARMINGSINSTALLATIE

De warmte wordt afgegeven door vloerverwarming op de begane grond, de 1<sup>e</sup> verdieping en de zolder. Op de verkooptekening zijn de vloerverwarmingsverdelers indicatief aangegeven. De definitieve positie van de verdelers zal door de installateur worden vastgesteld.

De woning wordt aangesloten op het aan te leggen warmtenet van HVC. Hiervoor wordt warmtewisselaar in de meterkast geplaatst. Uw woning wordt voorzien van een wisselaar met CW-klasse 5 voor het tapwater.

In de badkamer wordt aanvullend een elektrische radiator geplaatst. Alle ruimten in het huis, uitgezonderd toiletten en de technische ruimte, worden verwarmd. De verwarmingsinstallatie wordt aangestuurd door de ‘slimme’ kamerthermostaat in de woonkamer en een regeling in de verblijfsruimten. De woning wordt verwarmd middels een zogenaamd lage temperatuur verwarmingssysteem, dat spaart energie.

## VENTILATIE-INSTALLATIE

De ventilatie van de woning wordt gerealiseerd middels mechanische ventilatie met warmteterugwinning. In de verblijfsruimtes wordt verse lucht ingeblazen via rozetten in het plafond. In de toiletten, de keuken, de badkamer en de technische ruimte (wasmachine opstelling) wordt de lucht afgezogen.

De warmte uit de afgezogen lucht wordt gebruikt om de koude verse lucht voor te verwarmen.

De ventilatie installatie wordt aangestuurd middels een digitale schakelaar. Deze wordt standaard in de keuken aangebracht. Het aantal bedieningsschakelaars kunt u optioneel uitbreiden met een extra schakelaar in bijvoorbeeld de badkamer.

De posities van de plafondroosters worden later aan u doorgegeven als deze bekend zijn.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De woningen worden voorzien van een complete elektrische installatie en de benodigde rookmelders. De wandcontactdozen en schakelaars worden ingebouwd uitgevoerd, met uitzondering van, meterkast, de buitenberging en de technische ruimte. De leiding naar de rookmelder tegen de kap op zolder wordt, wanneer van toepassing, opdek uitgevoerd.

In de keuken wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst met een USB aansluiting. Ter plaatste van de voordeur wordt een buitenlichtarmatuur met LED lichtbron en een schemerschakelaar toegepast.

De wasmachine en droger worden ieder aangesloten op een aparte groep.

### *Hoogte schakelmateriaal indien van toepassing:*

Lichtschakelaars in de woning	Ca. 1,05 m. boven de vloer
Wandcontactdozen, mits niet anders omschreven	Ca. 0,30 m. boven de vloer
Gecombineerde wcd bij lichtschakelaar	Ca. 1,05 m. boven de vloer
Wandcontactdoos boven aanrecht	Ca. 1,20 m. boven de vloer
Wandcontactdoos koelkast	Ca. 1,70 m. boven de vloer
Wandcontactdoos magnetron	Ca. 1,70 m. boven de vloer
Wandcontactdoos afzuigkap	Ca. 2,25 m. boven de vloer
Wandcontactdoos vaatwasser	Ca. 0,60 m. boven de vloer
Wandcontactdoos wasmachine	Ca. 0,90 m. boven de vloer
Wandcontactdoos wasdroger	Ca. 0,90 m. boven de vloer

De elektrische voorzieningen worden aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening van uw woning

De buitenlichtpunten aan de woning kunnen van binnenuit worden bediend met een schakelaar.

## ZONNEPANELEN

Uw woning wordt uitgerust met zonnepanelen. In een zonnepaneel wordt de zonne-energie omgezet in elektriciteit. Deze panelen maken onderdeel uit van de installatie van de woning.

Het aantal zonnepanelen waarmee uw woning wordt uitgerust, is afhankelijk van verschillende factoren. Dit betreft de oriëntatie van uw woning, de gekozen kopersopties zoals uitbouwen of dakramen, het rendement per paneel, de EPC berekening en de positie van de panelen.

Wanneer het ontwerp en de uitvoering van uw woning geheel definitief is vastgesteld, wordt de Energie Prestatie Coëfficiënt, de EPC, van uw woning berekend. Uit deze berekening komt naar voren hoeveel zonnepanelen er benodigd zijn om aan de gestelde EPC te voldoen en op welke positie.

De op de verkooptekeningen en in overige communicatie weergegeven zonnepanelen dienen ter indicatie. Aan de aantallen en posities van de panelen kunnen geen rechten worden ontleend. Het definitieve aantal

zonnepanelen en de positie zal na de start van de bouw aan u bekend worden gemaakt. Deze opgave vormt bij oplevering één geheel met de overige contractstukken.

#### COMMUNICATIE-INSTALLATIES EN IN-HOME CONNECTIVITY

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangelegd ten behoeve van Centrale Antenne Inrichting (CAI) en telefoon tot in de woonkamer en voor één van beiden tot in slaapkamer 1. Deze leidingen worden voorzien van een zgn. controle draad. Deze loze leidingen worden afgewerkt middels een blindplaat en niet nader afgemonteerd.

De woning wordt voorzien van een glasvezelverbinding. Vanuit de meterkast wordt er door middel van een Plastic Optical Fiber (POF-kabel) een supersnel netwerk aangelegd, dat ook gebruik maakt van de snelheid van het licht. Uw woning wordt standaard voorzien van een tweevoudig RJ 45 data aansluitpunt in de woonkamer.

De individuele (aansluit)kosten op het glasvezelnetwerk voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. De koper dient zelf voortijdig glasvezel aan te vragen. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten apart door kan berekenen

#### RUIMTESTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Minimaal te realiseren temperatuur
Buiten voor	Staptegels, t.p.v. nis vlak	T.p.v. entree metselwerk	T.p.v. afdak geschilderd wit plafond	-
Buiten achter / zij	Staptegels en rijstroken	-	-	-
Berging	Vlak	Hout	Hout	-
Hal	Vlak	Behangklaar	Structuurspuitwerk	15 °C.
Meterkast	Doorvoeringen	Houten schotten	Doorvoeringen	15 °C.
Trapkast / Berging	Vlak	Behangklaar	Onderzijde trap geground.	15 °C.
Toilet bgg	Tegels	Tegels	Structuurspuitwerk / Dekkend geschilderd	15 °C.
Keuken	Vlak	Behangklaar	Structuurspuitwerk	20 °C.
Woonkamer	Vlak	Behangklaar	Structuurspuitwerk	20 °C.

Overloop	Vlak	Behangklaar	Structuurspuitwerk	15 °C.
Badkamer	Tegels	Tegels	Structuurspuitwerk	22 °C.
Toilet 1e	Tegels	Tegels	Structuurspuitwerk	20 °C.
Slaapkamer 1	Vlak	Behangklaar	Structuurspuitwerk	20 °C.
Slaapkamer 2	Vlak	Behangklaar	Structuurspuitwerk	20 °C.
Slaapkamer 3	Vlak	Behangklaar	Structuurspuitwerk	20 °C.

Zolder	Vlak	-	Lichte melamine plaat	15 °C.
Technische ruimte	Vlak	-	Lichte melamine plaat	15 °C.