



HART VAN
JULIANADORP

04 juni 2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

*Hart van Julianadorp
11 koopwoningen in Julianadorp*

*Seniorenwoningen, bouwnummer 01 t/m 04
Rijwoningen, bouwnummer 05 t/m 11*

THUISINBOUWEN.NL

DE CREATIEVE, INSPIRERENDE VILLABOUWERS

www.thuisinbouwen.nl

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.....	3
VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN.....	4
ALGEMEEN.....	4
UITGANGSPUNTEN.....	4
ENERGIELABEL.....	4
BENG.....	4
AANPASSINGEN AAN UW WONING DOOR BENG.....	4
BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BbI) BEGRIPPEN.....	5
MEER -EN MINDERWERK.....	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN.....	5
AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN.....	5
VERZEKERINGEN.....	5
UITSLUITINGEN.....	5
OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN.....	6
BETALINGEN.....	6
RISICOVERREKENING.....	6
GARANTIES.....	6
ONDERHOUD.....	6
PRIVACY.....	6
KIJKMOMENTEN.....	6
BOUWOMSCHRIJVING WONING.....	7
PEIL EN UITZETTEN.....	8
GRONDWERK.....	8
RIOLERING.....	8
BESTRATING.....	8
TERREININVENTARIS.....	9
SONDERING & FUNDERING.....	9
BETONWERK.....	9
VLOEREN.....	9
METALEN CONSTRUCTIES.....	9
WANDEN EN GEVELS.....	10
HOUTEN (DRAAG)CONSTRUCTIES.....	11
KANALEN.....	11
BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	11
BINNENKOZIJNEN EN DEUREN.....	12
TRAPPEN.....	12
DAKBEDEKKINGEN.....	12
DAKKAPEL.....	12
DAKRAAM.....	13
THERMISCHE ISOLATIE.....	13
STUKADOORSWERK.....	13
TEGELWERK EN VENSTERBANKEN.....	13
DEKVLOEREN.....	14
BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK.....	14
BEGLAZING.....	14
SCHILDERWERK.....	15
DAKGOTEN, KUNSTSTOF BOEIDELLEN EN LUIFEL.....	15
BINNENRIOLERING.....	15
WATERINSTALLATIES.....	16
SANITAIR.....	17
VERWARMINGSINSTALLATIE.....	18
MECHANISCHE VENTILATIE MET VENTILATIEROOSTERS.....	19
ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.....	20
AFWERKSTAAT BOUWNUMMER 01 t/m 04.....	21
AFWERKSTAAT BOUWNUMMER 05 t/m 11.....	23

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

2 / 24

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

<i>Verkoop:</i>	BijzonderHuis.com Schoolstraat 1 1759 GP CALLANTSOOG Telefoon: (06) 507 45 006 Email: info@bijzonderhuis.com
<i>Ontwikkelaar:</i>	JeeGee Vastgoed Oud Loosdrechtse dijk 186c 1231 NG LOOSDRECHT Email: info@jeegeevastgoed.nl
<i>Ontwerp:</i>	ThuisinBouwen Bouw & Ontwikkeling B.V. Energieweg 17 4231 DJ MEERKERK Telefoon: (0183) 35 13 34 Email: info@thuisinbouwen.nl
<i>Verkoopadvies:</i>	ThuisinBouwen Bouw & Ontwikkeling B.V. Energieweg 17 4231 DJ MEERKERK Telefoon: (0183) 35 13 34 Email: info@thuisinbouwen.nl
<i>Bouwpartner:</i>	Kamp Bouwbedrijf B.V. Middenweg 275 1701 GD HEERHUGOWAARD Telefoon: (072) 571 48 81 Email: info@thuisinbouwen.nl



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp
Versie 04-06-2026

VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie, nutsbedrijven en de verkrijger, deze zijn verrekenbaar. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen en afwerking, welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en /of waarde van de woning. In materialen kunnen kleurnuance verschillen voorkomen ten opzichte van bemonstering en ten opzichte van partijleveringen. Dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. Aan eventueel opgenomen Artist Impressions, situatietekeningen, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

UITGANGSPUNTEN

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten:

- Eisen overheid conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving en gemeentelijke bouwverordening
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA
- Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen incl. de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit Bouw
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw en de bouw van de woningen benodigde constructietekeningen, constructieberekeningen en installatietekeningen
- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

ENERGIELABEL

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een Energielabel. Het Energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming en koeling van de woning, de productie van warm tapwater en ventilatie minus de opgewekte elektrische energie van de pv-panelen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energieneutraal Gebouw en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw.

Het Energielabel voor woningen geeft met de klassen A+++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke BENG eis. Uw woning is voorlopig geclassificeerd met een Energielabel A+++ als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Indien noodzakelijk kunnen wij u voor het verkrijgen van een financiering het voorlopige Energielabel verstrekken.

AANPASSINGEN AAN UW WONING DOOR BENG

De definitieve waardering van het Energielabel is afhankelijk van mogelijke wijzigingen in normen en de door u gekozen opties voor uw woning. Aan de hand van deze gegevens wordt het definitieve Energielabel (voor of na oplevering) vastgesteld. De keuze van een optionele uitbouw, dakkapel, dakraam, etc. kan een nadelige invloed hebben op de BENG berekening van uw woning, de gestelde eisen van het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik'.

Mogelijk zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig om te kunnen voldoen aan de wettelijke BENG eis. Voor uw woning wordt een officieel Energielabel afgegeven. Het Energielabel wordt afgemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Dit betekent dat de gegevens worden opgenomen in het landelijk gegevensbestand en worden geregistreerd bij derden, zoals voorgeschreven in de BRL 9500-W. Wij zorgen ervoor dat het Energielabel wordt opgesteld en afgegeven wordt door een gecertificeerd adviseur.

De certificatie-instelling kan een controleonderzoek uitvoeren. Indien hieraan door de bewoner geen medewerking wordt verleend wordt het Energielabel verwijderd uit het landelijke gegevensbestand van afgemelde energie labels.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

4 / 24

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (Bbl) BEGRIPPEN

Sinds het Bouwbesluit 2012, de voorganger van het Bbl, komen ruimteomschrijvingen, zoals slaapkamer en woonkamer, niet meer voor. Deze zijn vervangen door bouwbesluitbegrippen. Om het voor u begrijpelijk te houden zijn in de verkoopdocumentatie en tekeningen de oude ruimteomschrijvingen aangehouden. De ruimteomschrijving en de bouwbesluitbegrippen zijn hieronder weergegeven, zodat deze technische omschrijving leesbaarder wordt.

Ruimte omschrijving	Bbl-begrip
Woonkamer, keuken, slaapkamers	Verblijfsruimte*
Berging	Bergingsruimte*/**
Badkamer	Badruimte*
Toilet	Toiletruimte*
Hal, overloop	Verkeersruimte*
Vliering, zolder(kamer(s)), hobbyruimte	Onbepaalde ruimte*
Meterkast	Meterruimte*

* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit

** Bergingsruimte is niet geschikt voor het stallen van gemotoriseerde voertuigen

MEER -EN MINDERWERK

Als u gekozen heeft voor meer- en/of minderwerk bevestigen we schriftelijk de gemaakte afspraken in de meer- en minderwerkopdracht. Hier staat ook in of het meer- en minderwerk leidt tot meer werkbare dagen. De wijze waarop u het meer- en/of minderwerk betaalt, staat in de aannemingsovereenkomst.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk mogelijk zijn. Dit kan komen door eisen en adviezen vanuit de van toepassing zijnde Woningborg Garantie- en Waarborgregeling, het Bouwbesluit of het stadium van werkvoorbereiding of uitvoering waarin we ons bevinden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN

Als er verschillen zijn tussen deze technische omschrijving en wat er in de verkoopdocumentatie en tekeningen staat, is deze technische omschrijving leidend. 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.

AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN

In de aanneemsom zijn de kosten voor aanleggen en aansluiten van elektriciteit en water opgenomen. De rioleringen worden aangesloten op de uitleggers van het gemeenteriool of open water (e.e.a. afhankelijk van de gemeentelijke bepalingen).

De eventuele kosten voor ingebruikstelling van elektriciteit, water en riolering is opgenomen.

Indien een media aansluiting op de projectgrenzen aanwezig en kosteloos beschikbaar is ten tijde van de aanvraag via mijn aansluiting.nl, wordt de aansluiting tot in de meterkast ingevoerd.

De coördinatie en begeleiding van de aanvraag van de diverse aansluitingen wordt door ThuisinBouwen verzorgd. De leveringscontracten voor energie, water en media dient u zelf aan te vragen en af te sluiten.

VERZEKERINGEN

De bouw wordt tot aan de oplevering verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

UITSLUITINGEN

Eventuele aanvullende voorzieningen, welke voortvloeien uit wettelijke of uit overheidswege hogere gestelde eisen, zijn inbegrepen, deze kunnen echter invloed hebben op de aan u verstrekte tekeningen en/of technische omschrijving. U wordt (indien van toepassing) middels een erratum op de hoogte gesteld.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

5 / 24

OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN

In de aannemingsovereenkomst staat vermeld binnen hoeveel werkbare werkdagen wij uw huis moeten opleveren. Dit kan iets afwijken als meer tijd nodig is voor de bouw door de meerwerkopties die u gekozen heeft. Na de opleveringsdatum geldt een onderhoudstermijn van zes maanden.

BETALINGEN

De aanneemsom betaalt u in termijnen. Het aantal termijnen en moment van betaling staan in de aannemingsovereenkomst.

RISICOVERREKENING

Risicoverrekening is niet van toepassing. De overeengekomen prijsaanbieding staat vast. Een eventuele wijziging in het btw-tarief wordt wel verrekend (volgens artikel 52 van de Wet op de omzetbelasting 1968).

GARANTIES

Op dit project is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing. U krijgt een certificaat als bewijs. Deze garantie biedt een afbouwwaarborg en herstelwaarborg. Dat wil zeggen dat u ervan verzekerd bent dat de woning wordt afgebouwd volgens alle gemaakte afspraken en bouwkundige kwaliteit. Kijk op de [website van Woningborg](#) voor meer informatie.

ONDERHOUD

Om optimaal te profiteren van de garantie die we bieden, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden overeenkomstig Woningborggarantie bijlage A verplicht uit te voeren. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u een specialistisch bedrijf opdracht geeft. We adviseren u om zelf (aantoonbaar) bij te houden welke onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

PRIVACY

Persoonsgegevens worden verwerkt, welke ThuisinBouwen benodigd hebben in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden. Omdat wij zorgvuldig met uw persoonsgegevens om willen gaan, hanteren wij hiervoor de richtlijnen welke zijn opgesteld volgens de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Dit wil in het kort zeggen dat wij uw persoonsgegevens en de adresgegevens verwerken, van de woning die door ons gerealiseerd gaat worden en die verkregen zijn uit de ((koop-/) aannemings-) overeenkomst die wij met u gesloten hebben.

Uw persoonsgegevens worden door ons verwerkt om;

- Het uitvoeren van het in uw opdracht gegeven of op uw verzoek gevraagde informatie voor het realiseren van uw woning en hierover contact met u te kunnen onderhouden;
- Het kunnen informeren en/of indien opgenomen in een overeenkomst uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u te kunnen opnemen;
- Het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na realisatie van de woning;
- Om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen;
- Om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Tevens willen wij u informeren dat wij mogelijk gebruik maken van beeldmateriaal van u en uw woning voor journalistieke en informatieve doeleinden.

KIJKMOMENTEN

U bent natuurlijk ontzettend nieuwsgierig naar hoe mooi uw huis wordt. Omdat we het leuk vinden de hoogtepunten met u te delen organiseren wij tijdens de bouw kijkmomenten. Zo kunt u met eigen ogen zien hoe ver de bouw gevorderd is. Het is niet toegestaan om zelf de bouwplaats te betreden. Tijdens de bouw van uw woning kan de woning opengesteld en gebruikt worden voor marketingdoeleinden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

6 / 24

BOUWOMSCHRIJVING WONING

OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u van ons schriftelijk de datum en het tijdstip van de oplevering door. Gedurende de bouw informeren wij u periodiek over de prognose van de eindoplevering.

Hiervoor hanteren we het onderstaande communicatieprotocol rondom de prognose van oplevering:

- **Communicatie moment 1:**
In de gehele periode vanaf startbouw tot wanneer de woning(en) wind- en waterdicht is/ zijn communiceren wij een kwartaal prognose.
- **Communicatie moment 2:**
Nadat de woning(en) wind- en waterdicht zijn tot wanneer de NUTS (huis)aansluitingen en stuc- spuit- en tegelwerk gereed is/ zijn communiceren wij een prognose op 2 maanden (voorbeeld: januari/ februari).
- **Communicatie moment 3:**
Nadat de NUTS (huis)aansluitingen en stuc- spuit- en tegelwerk in de woning(en) gereed is/ zijn communiceren wij een prognose op 1 maand (voorbeeld: Januari).
- **Communicatie moment 4 – Uitnodiging voor-oplevering*:**
Uiterlijk 2 weken (indien mogelijk eerder) nodigen wij u schriftelijk uit voor de voor-oplevering van uw woning.
- **Communicatie moment 5 – uitnodiging definitieve oplevering** (sleuteloverdracht):**
Uiterlijk 2 weken (indien mogelijk eerder) voor de eindoplevering nodigen wij u officieel uit.

DISCLAIMER

Tijdens de bouw van uw woning zijn wij afhankelijk van meerdere factoren waar niet altijd door ons invloed kan worden uitgeoefend. Zo zijn wij afhankelijk van de beschikbaarheid van materialen, onderaannemers, nutspartijen, civiele werkzaamheden, het weer, etc.

Ten tijde van de bouw worden alleen het bovenstaande communicatieprotocol, ter indicatie, opleverprognoses gegeven. Hieraan zijn geen rechten te ontleen.

TOELICHTING

** Tijdens de vooroplevering bieden wij de gelegenheid om de woning (op eigen gelegenheid) te inspecteren. Dit is te vergelijken met een kijkmiddag, met als concreet verschil dat wij u verzoeken om nu specifiek uw bevindingen te noteren. De vooroplevering kunt u, evenals de inspectie bij de definitieve oplevering, doen op basis van een visuele inspectie. Dat wil zeggen dat wat u ziet moet kloppen. Er wordt niet gecontroleerd of apparaten/ installatie en/ of elektrapunten werken.*

*** Tijdens de definitieve oplevering wordt de complete woning samen met u visueel geïnspecteerd/ gecontroleerd. Een medewerker van het bouwbedrijf begeleidt u hierbij. Als u wenst, kunt u zich bij de oplevering ook laten bijstaan door bijvoorbeeld een inspecteur van Vereniging Eigen Huis of eventueel een andere vergelijkbare onafhankelijke instantie. Hierna wordt aan u de sleutel van uw woning overhandigd en is de woning formeel aan u overgedragen.*

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

7 / 24

PEIL EN UITZETTEN

MAATVOERING

De maten op de tekening staan in millimeters, tenzij anders aangegeven. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en de benodigde constructieve wanddikte.

Binnenmaten kunnen afwijken. Neem geen risico. Voordat u kasten, keukens of raamdecoratie gaat bestellen, meet de betreffende ruimte dan in of laat deze inmeten. Dat kan tijdens een van de laatste kijkdagen op de bouw.

GRONDWERK

ALGEMEEN

Aan- en afvoeren van grond is niet in de aanneemsom opgenomen. Eventueel vrijkomende grond vanuit de door u gekozen ruimte vergrotende opties, zal zover mogelijk worden verspreid over de kavel. Indien dit niet mogelijk is, zal deze op een depot op de kavel worden achtergelaten, of tegen betaling worden afgevoerd.

GRONDWERK TEN BEHOEVE VAN DE WONING

Uw woning wordt voorzien van een kruipruimte waarin een zandlaag is aangebracht.

GRONDWERK TEN BEHOEVE VAN DE RIOLERING

Voor de schoon- en vuilwater riolering worden de nodige graafwerkzaamheden uitgevoerd. De uitlopers van de riolering worden in zand aangelegd en op de erfgrans aangesloten op de door derden aangelegde uitlopers van het gemeenteriool. Aanvullingen worden verricht met uitgekomen grond.

TUIN

De tuin wordt ontdaan van bouwvuil/ puin, in de bovenste 30 cm (zogenoemd geroerd grondpakket). Op delen van de kavels waar de bouwpartner geen werkzaamheden heeft gehad of verricht, controleert de bouwpartner enkel op bouwvuil/ -puin wat zichtbaar op maaiveldniveau aanwezig is.

Er wordt geen teelaarde in de tuin aangebracht. Tuinaanleg is buiten de aanneemsom. Groenvoorzieningen van het mandelig gebied (een en ander conform situatietekening) worden door de civiel aannemer aangebracht.

RIOLERING

ALGEMEEN

De riolering wordt aangesloten op de op de erfgrans aanwezige uitlopers van het gescheiden gemeenteriool. De hemelwaterafvoer (schoonwater) zal conform voorschriften gemeente aangesloten worden op de uitlopers van het gescheiden gemeenteriool en vervolgens afgevoerd worden naar open water.

RIOLERING (SCHOONWATER)

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden volledig uitgevoerd in PVC, ø 80 mm in de kleur PVC naturel. De hemelwaterafvoeren van de niet vrijstaande ongeïsoleerde prefab bergingen worden uitgevoerd in PVC in de kleur PVC naturel en lozen op het maaiveld.

RIOLERING (VUILWATER)

De sanitaire ruimten, de keukens, en techniekruimte(-n) (c.q. opstelplaats warmtepomp en wasmachine) worden voorzien van riolering. Deze worden uitgevoerd in PVC compleet met alle benodigde hulpstukken.

BESTRATING

BESTRATING

Inrichting en bestrating ten behoeve van de kavels is niet opgenomen in de aanneemsom. Bestrating van het mandelig gebied (een en ander conform situatietekening) wordt door de civiel aannemer aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

8 / 24

TERREININVENTARIS

ALGEMEEN

Terreininventaris en erfafscheidingen (een en ander conform situatietekening) zijn niet opgenomen in de aanneemsom. Inrichting mandelig gebied, hekwerken, hagen en erfafscheidingen (als omschreven in de koopovereenkomst) worden door de civiele aannemer aangebracht.

ONGEÏSOLEERDE PREFAB BERGING

Op de kavel van bouwnummer 01 t/m 11 wordt een ongeïsoleerde prefab berging geplaatst met een prefab fundatieplaat, deze fundatieplaat is ook de vloer van de berging. Aan de buitenzijde is de prefab berging bekleed met onbehandeld Zweeds rabat, conform standaard levering leverancier.

De prefab berging is voorzien van een enkele bergingsdeur met borstwering in de kleur wit, RAL 9010, voorzien van stormketting. De cilinder is gelijksluitend aan de overige deuren van de woning. De elektra in de berging is conform afwerkstaat, in opbouw, in de standaarduitvoering van de leverancier van de prefab berging. Het dak is voorzien van een bitumen/ EPDM dakbedekking (keuze aannemer). De PVC hemelwaterafvoer loost op het maaiveld. Voor de bouwnummer 01 t/m 04 wordt de buitenunit op het dak van de ongeïsoleerde prefab berging geplaatst. Voor de bouwnummer 05 t/m 11 wordt de buitenunit geïntegreerd in de ongeïsoleerde prefab berging geplaatst.

SONDERING & FUNDERING

SONDERING

Voor het bepalen van de wijze van funderen worden er sonderingen uitgevoerd en een funderingsadvies uitgebracht.

PAALFUNDERING

De funderingspalen zijn geprefabriceerde betonpalen.

BETONWERK

FUNDERING

De fundering wordt uitgevoerd als een betonfundering met de nodige wapening. Dit wordt gedaan volgens de berekening van de constructeur.

VLOEREN

SYSTEEMVLOEREN

Positie	Type systeemvloer	Extra toevoeging
Begane grondvloer	Geïsoleerde ribcassettevloer 350mm (dikte conform opgaaf constructeur)	Voorzien van isolatie $R_{c2}=3,7$ m ² K/W.
1 ^{ste} verdiepingvloer	Kanaalplaatvloer 200mm (dikte conform opgaaf constructeur)	Aan plafondzijde V-naden in het zicht
2 ^{de} verdiepingvloer Bouwnummer 05 t/m 11	Kanaalplaatvloer 200mm (dikte conform opgaaf constructeur)	Aan plafondzijde V-naden in het zicht

Voor toegang tot de kruipruimte wordt er ter plaatse van de voordeur een kruipluik aangebracht. In de kruipluikomranding wordt een kruipluik aangebracht van vochtbestendige cementvezelplaat, met naad- en kierdichting, ingelaten ring en voorzien van isolatie.

METALEN CONSTRUCTIES

ALGEMEEN

Indien en voor zover uit de constructieberekening noodzakelijk blijkt, worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien toegepast. Dit kan leiden tot afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening. Aanvullende staalconstructies zijn niet voorzien.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

9 / 24

WANDEN EN GEVELS

ALGEMEEN

Om de spouwmuur van uw woning goed te kunnen ventileren worden in de spouwmuur stootvoegen opengehouden. De spouwmuren worden voorzien van spouwankers. De plaats van dilataties wordt bepaald aan de hand van het advies van de Nederlandse Baksteen Industrie. Onder de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld worden vezelcement kantplanken aangebracht. Als het buitenkozijn niet direct onder een overstek wordt geplaatst, worden boven de buitenkozijnen lateislabben met vast profiel aangebracht. Waar het dak aansluit tegen opgaand metselwerk wordt loodvanger aangebracht.

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Metselwerk opgaand werk Bouwnummer 01 t/m 04	Gebakken klei	Genuanceerd antraciet (Nelissen Zwart Mangan) HV WF - halfsteensverband, zie geveltekeningen
Rollagen boven kozijnen Bouwnummer 01 t/m 04	Gebakken klei	Genuanceerd antraciet (Nelissen Zwart Mangan) HV WF - staande strek, zie geveltekeningen
Metselwerk opgaand werk Bouwnummer 05 t/m 08	Gebakken klei	Genuanceerd beige (Nelissen Goya) HV WF - halfsteensverband, zie geveltekeningen
Metselwerk opgaand werk Bouwnummer 09 t/m 11	Gebakken klei	Genuanceerd rood (Nelissen Salto) HV WF - halfsteensverband, zie geveltekeningen
Metselwerk plint	Gebakken klei	Genuanceerd antraciet (Nelissen Zwart Mangan) HV WF - halfsteensverband, zie geveltekeningen
Accentvlakken bouwnummer 08 en 11	Gebakken klei	Genuanceerd antraciet (Nelissen Zwart Mangan) HV WF - staandverband, zie geveltekeningen
Uitstekend metselwerk rondom kozijnen bouwnummer 08	Gebakken klei	Genuanceerd beige (Nelissen Goya) HV WF - uitstekend metselwerk, liggende en staande strek, zie geveltekeningen
Accentvlakken bouwnummer 11	Gebakken klei	Genuanceerd rood (Nelissen Salto) HV WF - staandverband, zie geveltekeningen
Uitstekend metselwerk rondom kozijnen bouwnummer 11	Gebakken klei	Genuanceerd rood (Nelissen Salto) HV WF - uitstekend metselwerk, liggende en staande strek, zie geveltekeningen
Pointeren (voegen) opgaand werk. Bouwnummer 01 t/m 04	Zand en cement	Enci donkergrijs 3033, tot ± 5-8mm terug liggend doorgestreken gevoegd
Pointeren (voegen) opgaand werk. Bouwnummer 05 t/m 08	Zand en cement	Enci beige, tot ± 5-8mm terug liggend doorgestreken gevoegd
Pointeren (voegen) opgaand werk. Bouwnummer 09 t/m 11	Zand en cement	Enci standaard grijs, tot ± 5-8mm terug liggend doorgestreken gevoegd
Pointeren (voegen) plint Bouwnummer 01 t/m 11	Zand en cement	Enci donkergrijs 3033, tot ± 5-8mm terug liggend doorgestreken gevoegd
Raamdorpels	Prefabbeton	Licht grijs, naturel
Waterslagen Bouwnummer 05 t/m 11	Aluminium	Ombergijs, RAL 7022
Sier elementen 2x boven entree, Bouwnummer 11	Prefabbeton	Licht grijs, naturel, zie geveltekeningen, linker zijgevel
Gevelpannen Bouwnummer 05 t/m 08	Holle dakpan, keramisch	ABC TG10 (rode scherf) antraciet, zie geveltekeningen
Gevelpannen Bouwnummer 09 t/m 11	Holle dakpan, keramisch	ABC TG10 (rode scherf) rood, zie geveltekeningen
Huisnummerbordje	Standaard leverancier	Wit bordje met zwarte nummers

DRAGENDE BINNENWANDEN

De dragende binnenwanden en binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen, dikte conform opgave constructeur.

NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 7 of 10 cm.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp - Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp
Versie 04-06-2026

METSELWERK LATEIEN

Ter plaatse van de muuropeningen in het gevelmetselwerk worden boven de gevelkozijnen, waar constructief benodigd, stalen thermisch verzinkte lateien en/of murfor aangebracht.

LATEIEN BINNENMUREN

Ter plaatse van de muuropeningen in de dragende binnenmuren, worden boven de openingen, waar constructief benodigd versterkte vloerstroken, stalen gemeniede- of betonlateien aangebracht, conform opgave constructeur. Waar een prefab betonlatei constructief niet benodigd is, zal een geïsoleerd dicht houten paneel constructie als onderdeel van het kozijn worden voorzien.

HOUTEN (DRAAG)CONSTRUCTIES

HELLEND DAK

Het prefab dak bestaat uit geïsoleerde dak elementen met een $R_{c} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ die aan de binnenzijde wordt afgewerkt met een bruingroene spanoplaet. De elementnaden van het prefab dak worden afgewerkt met de af fabriek meegeleverde een houten latten/ stroken. Constructief noodzakelijke knieschotten worden samengesteld van regelwerk waartegen bruingroene spanoplaet wordt aangebracht. In de knieschotten wordt maximaal 1 inspectieluik aangebracht.

PLATTE DAK ONGEÏSOLEERDE PREFAB BERGING

Het dakbeschot van de berging bestaat uit een geschaafde houten balklaag met een spanoplaet dakbeschot zonder isolatie. De platte daken worden op voldoende afschot gelegd naar de hemelwaterafvoer(-en).

KANALEN

DAK DOORVOER

In het dakvlak worden dak doorvoeren aangebracht voor beluchting van de riolering en de mechanische ventilatie (MV).

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

BUITENKOZIJNEN EN -RAMEN

De gevelkozijnen en draaiende delen (exclusief deuren) zijn uitgevoerd in kunststof in de kleur ombergrijs RAL 7022, en ter plaatse van de buitendeurenkozijnen en peilkozijnen worden onderhoudsarme onderdorpels geplaatst, onder de peilkozijnen komen vezelcement kantplanken.

BUITENDEUREN BOUWNUMMER 01 T/M 11

- Voordeur in hout in de kleur ombergrijs RAL 7022, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van brievenbus en standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Enkele achterdeur in hout in de kleur ombergrijs RAL 7022, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).
- Enkele deur met borstwering van de prefab berging in de kleur wit RAL 9010, uitgevoerd volgens tekening als standaard leveringsprogramma leverancier, lijkend op geveltekeningen (voorzien van standaard hang- en sluitwerk van de leverancier).

HANG- EN SLUITWERK GEVELKOZIJNEN

Al het hang- en sluitwerk voor de gevelkozijnen voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2 conform politiekeurmerk). De sloten in de buitendeuren (met uitzondering van de prefab bergingsdeur) zijn gelijksluitende cilindersloten met meerpuntsluitingen, voorzien van kerntrekbeveiliging. De raamboompjes zijn volgens standaard leveringsprogramma leverancier.

VENTILATIEROOSTERS

De ventilatieroosters worden in de beglazing geplaatst in de kleur blank geanodiseerd aluminium.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp
Versie 04-06-2026

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

BINNENDEURKOZIJNEN

De binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal met bovenlichten (het kozijn van de schuifdeur bij de seniorenwoningen, bouwnummer 01 t/m 04, is uitgevoerd zonder bovenlicht). Het binnendeurkozijn van de techniekruimte op de verdieping (zolder) in de binnenwand onder de hellende kap is van plaatstaal zonder bovenlicht. Deze kozijnen worden fabrieksmatig in de kleur wit, RAL 9010 bewerkt.

BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn vlakke opdek binnendeuren van 930 mm x 2.315 mm (tenzij anders op tekening vermeld en exclusief de prefab meterkast deur en bij de seniorenwoningen, bouwnummer 01 t/m 04, de schuifdeur) en zijn fabrieksmatig afgelakt in Alpine-wit (RAL 9010). Onder de binnendeuren komen geen stofdorpels. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte gelaten boven de dekvloer van ± 25 mm voor het vrij draaien van de deuren en de vereiste minimale ventilatie.

HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren. De deurkrukken en schilden in uitvoering Buvalux aluminiumkleur F1.

De binnendeuren worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van de toilet- en bad-/doucheruimten krijgen een vrij- en bezetslot. De prefab meterkast heeft een kastslot.

TRAPPEN

POSITIE	Materiaal	Uitvoering
Eerste verdiepingstrap Bouwnummer 01 t/m 04	Vuren	Dichte trap + lepe hoek
Eerste verdiepingstrap Bouwnummer 05 t/m 11	Vuren	Dichte trap
Tweede verdiepingstrap Bouwnummer 05 t/m 11	Vuren	Open trap

De hekwerken, balustrade, spullen, trapbomen en trapgatbetimmeringen worden voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondverf opgeleverd, zie tabel binnen schilderwerk. Vurenhout is een zachte houtsoort en gevoelig voor beschadigingen. We adviseren u de trap na oplevering te bekleden.

Indien het hekwerk op de verdieping mogelijk overklimbaar is, wordt deze volgens het Bouwbesluit voorzien van een dicht paneel.

DAKBEDEKKINGEN

DAKPANNEN

De hellende daken worden gedekt met holle keramische dakpannen, ABC TG10 (rode scherf). Voor bouwnummer 01 t/m 08 in de kleur antraciet (schieferschwarz), voor bouwnummer 09 t/m 11 in de kleur rood (natur-rot). Inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankering.

DAKBEDEKKING NIET GEÏSOLEERDE PREFAB BERGING

Platte daken krijgen een bitumineuze- of EPDM dakbedekking (keuze bouwpartner). De dakranden worden afgewerkt met een blank geanodiseerde vlakke aluminium daktrim.

DAKKAPEL

DAKKAPellen BOUWNUMMER 01 T/M 04, 06, 07, 09 EN 10

Bij de woningen met bouwnummer 01 t/m 04, 06, 07, 09 en 10 komt er in het hellende dakvlak van de voorgevel en 2-lids dakkapel.

Op deze manier is de dakkapel van uw woning samengesteld. Kozijn conform tekening.

- De zijwangen zijn van bruingroene spanoplaats, opbouw conform nadere uitwerking kapleverancier.
- Het dakbeschot ligt op een houten balklaag van dakplaten met isolatie, aan binnenzijde voorzien van bruingroene spanoplaats, opbouw conform nadere uitwerking kapleverancier.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

12 / 24

- Op het platte dak wordt bitumen of EPDM-dakbedekking toegepast en de dakranden worden afgewerkt met een vlakke aluminium daktrim in de kleur ombergrijs, RAL 7022.
- Spuwer/afwatering op hoofddak.
- De buitenzijde wordt afgewerkt met een onderhoudsvrije gevelbeplating in de kleur ombergrijs, RAL 7022, zie tekeningen.
- Er komt aan de binnenzijde een vensterbank
 - MDF vensterbank, tot maximaal 30 mm overstek (recht).

DAKRAAM

DAKRAAM BOUWNUMMER 01 T/M 04

Bij de woningen met bouwnummer 01 t/m 04 komt in het hellende dakvlak van de achtergevel één tuimeldakraam per woning. Deze zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit gelakt. Afmetingen van het dakraam zijn 1140 mm x 1180 mm. De precieze plaats is afhankelijk van de verdeling van de pannen en van de inwendige constructie van de dakplaten. Daardoor kan de plek iets afwijken van de op tekening aangegeven positie. Voor de hoogte gaan we uit van een zichtlijn op circa 175 cm+ ten opzichte van de vloer.

THERMISCHE ISOLATIE

WANDAFWERKING BUITEN

Achter de gevel van metselwerk van de woning wordt isolatie aangebracht, $R_{c} \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

DAKBESCHOT HELLEND DAK

Het dakbeschot op de hellende daken is voorzien van isolatie, $R_{c} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

PLATTE DAKEN

Platte daken van de geïsoleerde ruimten (dakkapellen bouwnummer 01 t/m 04, 06, 07, 09 en 10) worden voorzien van isolatie met een waarde van $R_{c} \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

STUKADOORSWERK

STUKADOORSWERK WANDEN

De wanden van de begane grond, de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping (2^{de} verdieping niet van toepassing bij bouwnummer 01 t/m 04) zullen bij oplevering, zoals in de afwerkstaat staat omschreven, voldoen aan minimaal groep 3 oppervlaktebeoordelingscriteria, behangklaar (Technisch Bureau afbouw). Dit maakt de wanden geschikt om na oplevering (na enige voorbereiding, zoals het schuren van de wanden) te voorzien van een dikker behang, sierpleister o.g. met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

STUKADOORSWERK PLAFONDS

De plafonds worden afgewerkt, zoals in de afwerkstaat staat omschreven.

TEGELWERK EN VENSTERBANKEN

VLOERTEGELWERK

De vloertegels in de toiletruimten en de badkamer zijn 20 x 20 cm antraciet. De vloertegels worden grijs gevoegd en niet strokend geplaatst met de wandtegels. Onder de binnendeuren van de toiletruimte en bad-/doucheruimte worden hardsteen sanitair-dorpels aangebracht.

Het standaard tegelwerk is getoond in de ThuisinBouwen Sanitair en Tegelwerk brochure.

WANDTEGELWERK

De wandtegels in de toiletruimten en de badkamer zijn 15 x 20 cm mat wit. De wandtegels worden zilvergrijs gevoegd. De wandtegels in de toiletruimte worden standaard tot circa 1,2 meter hoogte (bovenkant inbouwreservoir) uitgevoerd, de wandtegels in de badruimte worden standaard tot circa 2,2 meter hoogte uitgevoerd.

Het standaard tegelwerk is getoond in de ThuisinBouwen Sanitair en Tegelwerk brochure.

VENSTERBANKEN

In de gevelkozijnen komen composiet vensterbanken van Bianco C. De vensterbanken hebben een overstek t.o.v. de muur van maximaal 30 mm. In betegelde ruimten of nabij de opstellocatie van de keukens worden geen vensterbanken aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

13 / 24

KITWERK

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en tegelwerken, kozijnen en tegelwerken, worden gekit. Ook de aansluiting van vensterbank/kozijn en vensterbank/neggelat worden gekit.

DEKVLOEREN

DEKVLOEREN

De dekvloeren op de betonnen systeemvloeren zijn van zandcement en worden aangebracht op de vloer van:

- De begane grond
- De 1^{ste} verdieping
- De 2^{de} verdieping (niet van toepassing bij bouwnummer 01 t/m 04)

Achter de knieschotten worden geen dekvloeren aangebracht.

BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK

LEIDINGKOKERS

Afwijkend van de verkooptekening kunnen tijdens de uitvoering aanvullende schachten en/ of koven ten behoeve van ventilatiekanalen en standleidingen worden gerealiseerd, een en ander conform opgave installateur. Deze worden in de verblijfsruimten conform afwerkstaat afgewerkt. Getimmerde leidingkokers in verblijfsruimten worden gegrond opgeleverd. De exacte positie en aanvullende schachten worden op de individuele tekeningen getoond (na keuze meerwerk).

Nabij de opstelling van de installaties (techniekrumten), zijn de leidingen in het zicht.

KEUKENINRICHTING

Een keuken is niet in de aanneemsom inbegrepen.

KOZIJNAFTIMMERING

De gevelkozijnen worden afgewerkt met een kozijnaftimmering. Ter plaatse van betegelde ruimten waar tegelwerk bij het kozijn aansluit wordt geen kozijnaftimmering aangebracht.

PREFAB METERKAST

De meterkast wordt uitgevoerd als een prefab meterkast volgens voorschriften van het energiebedrijf.

VLOERVERWARMING VERDELER

De omkasting van de vloerverwarming verdelers wordt uitgevoerd in multiplex of in plaatstaal (ter keuze aannemer).

BEGLAZING

GEVELBEGLAZING

De beglazing van de buitenkozijnen, ramen en deuren bestaat, voor zover niet anders is aangegeven, uit isolerende dubbel beglazing (HR ++), eventueel waar nodig aangevuld met extra gestelde eisen volgens uit de diverse berekeningen als; BENG berekening(-en), Brandoverslag berekening(-en), Geluid berekening(-en), etc.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

14 / 24

SCHILDERWERK

BUITEN SCHILDERWERK

Het onderstaande buitenschilderwerk wordt fabrieksmatig en/ of in het werk dekkend afgelakt:

Onderdeel	Kleur
Houten deuren woningen	RAL 7022, ombergrijs
Houten deuren bergingen	RAL 9010, wit
Houten dakvoet hellend dak achter de zinken bakgoot	RAL 9010, wit

BINNEN SCHILDERWERK

Het onderstaande binnenschilderwerk wordt fabrieksmatig en/ of in het werk uitgevoerd met water gedragen verf:

Onderdeel	Kleur
Neggelatten	Gegronde, wit
Houten voordeur en achterdeur woningen	RAL 7022, ombergrijs
Van de houten trap(pen) de spijlen, de traphekken, de muurleuning(en), de traptreden. Bij de dichte trappen ook de stootborden.	Gegronde, wit
De betimmering van de vloerverwarming verdeler (indien deze in multiplex is uitgevoerd)	Gegronde, wit
Overige niet met name genoemde betimmeringen (excl. hellende delen kap)	Gegronde, wit

DAKGOTEN, KUNSTSTOF BOEIDELLEN EN LUIFEL

DAKGOTEN

Langs de onderkanten van de hellende daken worden zinken bakgoten (B44) op gootbeugels aangebracht.

KUNSTSTOF BOEIDELLEN EN LUIFEL

Langs de zijgevels/ topgevels van bouwnummer 01, 04, 08, 09 en 11 worden kunststof boeihoorden aangebracht in de kleur wit, RAL 9010.

Boven de entree van bouwnummer 11 wordt een kunststof luifel aangebracht in de kleur wit, RAL 9010.

BINNENRIOLERING

BINNENRIOLERING

Binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC en aangebracht volgens onderstaand schema.

Ruimte (volgens tekening)	Riolering ten behoeve van:
Toiletruimte begane grond	- Toilet opstelling - Fontein opstelling
Badkamer begane grond Bouwnummer 01 t/m 04	- Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Wastafel - Wasmachine
Keuken Bouwnummer 01 t/m 11	- Gecombineerd voor spoelbak en vaatwasmachine
Badkamer 1 ^{ste} verdieping Bouwnummer 05 t/m 11	- Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Toilet opstelling - Wastafel
Techniek opstelling in techniekruimte op begane grond, volgens tekening Bouwnummer 01 t/m 11	- Warmtepomp
Techniek opstelling in techniekruimte op 2 ^{de} verdieping, volgens tekening Bouwnummer 05 t/m 11	- Wasmachine

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

15 / 24

WATERINSTALLATIES

KOUD- EN WARMWATERINSTALLATIE

De leidingen worden zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt en volgens onderstaand schema aangelegd.

Koud waterleiding	Warmwaterleiding
- Gootsteen (afgedopt) gecombineerd met afwasmachine in de keuken - Wandcloset en fonteintje in de toiletruimte van de begane grond - Wastafel, douchekraan en wasmachine in de badkamer op de begane grond (alleen bij bouwnummer 01 t/m 04) - Wandcloset, wastafel en douchekraan in de badkamer op de 1^{ste} verdieping (alleen bij bouwnummer 05 t/m 11) - Warmtepomp in de techniekruimte op de begane grond - Wasmachine in de techniekruimte op de 2^{de} verdieping (alleen bij bouwnummer 05 t/m 11)	- Gootsteen (afgedopt) in de keuken - Wastafel en douchekraan in de badkamer op de begane grond (alleen bij bouwnummer 01 t/m 04) - Wastafel en douchekraan in de badkamer op de 1^{ste} verdieping (alleen bij bouwnummer 05 t/m 11)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp
Versie 04-06-2026

SANITAIR

De volgende sanitaire onderdelen worden geleverd, gemonteerd en aangesloten:

Ruimte	Sanitair onderdeel
Wasmachine opstelling	- Kraan op slangwartel
Warmtepomp opstelling	- Kraan op slangwartel

Indien u geen gebruik maakt van de keuzemogelijkheid voor sanitair en tegelwerken zal de volgende opstelling worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten:

Ruimte	Sanitair onderdeel
Toiletruimte begane grond	- Toilet opstelling - Fontein opstelling
Badkamer begane grond Bouwnummer 01 t/m 04	- Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Wastafel + spiegel - Elektrische radiator - Voorzieningen t.b.v. wasmachine opstelling in badkamer
Badkamer 1 ^{ste} verdieping Bouwnummer 05 t/m 11	- Op afschot getegelde douchehoek met doucheput met rvs-deksel - Wastafel + spiegel - Toilet opstelling - Elektrische radiator

De standaard sanitair opstelling is getoond in de ThuisinBouwen Sanitair en Tegelwerk brochure.

CASCO OPLEVEREN SANITAIRE RUIMTEN

Het is, in verband met de nieuwe regelgeving rondom de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB), die op 1 januari 2022 in werking is getreden, niet mogelijk om de sanitaire ruimten van uw woning casco op te leveren.

De WKB heeft als doel de bouwkwaliteit te verbeteren en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het bouwwerk verder te leggen bij de bouwers en de betrokken partijen, zoals de aannemer.

In het kader van de WKB moeten alle bouwactiviteiten voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit, en dit betreft ook de sanitaire voorzieningen in een woning. Het casco opleveren van de woning betekent doorgaans dat alleen de ruwbouw wordt opgeleverd, zonder afwerking van bijvoorbeeld de sanitaire ruimten. Dit is in strijd met de eisen die de WKB stelt aan de oplevering van uw woning, met name wat betreft de basisfunctionaliteit van de woning en de eisen aan veiligheid en gezondheid, zoals de aanwezigheid van werkende sanitaire voorzieningen.

Volgens de WKB kunnen bouwwerkzaamheden alleen als conform de norm worden beschouwd als ze voldoen aan de eisen op het moment van oplevering. In het geval van sanitaire ruimten betekent dit dat de voorzieningen minimaal operationeel moeten zijn om te voldoen aan de eisen voor gebruiksveiligheid, waterdichtheid en werkende water- en rioleringsvoorzieningen. Als deze voorzieningen niet zijn aangebracht bij het casco opleveren, wordt dit als een tekortkoming beschouwd volgens de wetgeving, omdat de woning niet in zijn geheel voldoet aan de vereiste basiseisen voor woonbaarheid.

Kortom, onder de WKB kunnen sanitaire ruimten niet casco opgeleverd worden omdat ze essentieel zijn voor het voldoen aan de eisen van het Bbl2024 (voormalige Bouwbesluit).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

17 / 24

VERWARMINGSINSTALLATIE

ALGEMEEN

Onderstaande temperaturen kunt u handhaven. Daarbij geldt dat in de woning alle ramen en deuren gesloten zijn, deze ruimten gelijktijdig worden verwarmd en de ventilatievoorzieningen in gebruik zijn.

Ruimte	Temperatuur
<i>Verblijfsruimten volgens BBL</i>	<i>22° Celsius</i>
<i>Gang, hal, trap en overloop</i>	<i>18° Celsius</i>
<i>Toiletruimte</i>	<i>18° Celsius</i>
<i>Douche- en/of badruimte</i>	<i>22° Celsius</i>
<i>Techniekrimte</i>	<i>15° Celsius</i>
<i>Zolder</i>	<i>18° Celsius</i>
<i>Prefab ongeïsoleerde berging</i>	<i>Niet verwarmd</i>

WARMTEBRON LUCHTWARMTE

Er wordt een lucht/water-warmtepomp geplaatst met een interne boiler, welke bruto circa 200 liter inhoud heeft, en een buitenunit. Deze is voor de warmwatervoorzieningen, het verwarmen én actieve vloerkoeling van de woning. De positie van de lucht/water-warmtepomp is in de techniekrimte op de begane grond. De buitenunit voor bouwnummer 01 t/m 04 staat opgesteld op het platte dak van de prefab berging. De buitenunit voor bouwnummer 05 t/m 11 staat opgesteld geïntegreerd in de prefab berging.

ELEKTRISCHE RADIATOR

In de badkamer wordt een elektrische designradiator geplaatst welke onderdeel uitmaakt van het basis sanitair.

U dient bij individuele keuzes van de inrichting van de badkamer rekening te houden met het plaatsen van een elektrische (hand)doekradiator in de badkamer, om te kunnen voldoen aan de regelgeving met betrekking tot de minimaal te behalen temperatuur van de badkamer.

TEMPERATUURREGELING OP BASIS VAN LUCHTWARMTE

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een master/ slave regeling: in de woonkamer wordt een regelunit geplaatst en in de overige verwarmde ruimten (exclusief douche- en/of badruimte) worden thermostaten geplaatst ten behoeve van naregeling.

VLOERVERWARMING MET VLOERKOELING OP BASIS VAN LUCHTWARMTE

Met uitzondering van de meterkast krijgen de begane grond en 1^{ste} verdieping vloerverwarming als hoofdverwarming. De installatie is voorzien van actieve vloerkoeling. Daarmee kan de binnentemperatuur met ca. 3°C gekoeld worden. Op de begane grond en 1^{ste} verdieping komt een vloerverwarmingsverdeler, een en ander zoals op de tekeningen weergegeven.

De capaciteit van de vloerverwarming is berekend op het toepassen van een vloerafwerking met een warmteweerstand van max. 0,07 m²K/W.

We adviseren bij het uitzoeken van de vloerafwerking een warmteweerstand van 0,02 m²K/W te hanteren. Hieronder vallen bijvoorbeeld steenachtige vloerafwerkingen en verlijmd PVC-vloeren. Als u geen rekening houdt met de warmteweerstand, dan loopt u het risico dat het niet behaaglijk wordt in huis en/of zelfs de vereiste ruimtetemperatuur niet gehaald wordt.

We adviseren u om niet in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of te nieten in verband met het risico op het beschadigen van de aanwezige leidingen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

18 / 24

MECHANISCHE VENTILATIE MET VENTILATIEROOSTERS

VENTILATIE-UNIT

De lucht wordt mechanisch afgezogen door middel van een mechanische ventilatie-unit (MV). De MV wordt toegepast in de volgende ruimten:

Ruimte:
<i>Kookruimte</i>
<i>Bad-/doucheruimte</i>
<i>Toiletruimte</i>
<i>Techniekrimte (exclusief techniekrimte onder de begane grond trap bij bouwnummer 11)</i>
<i>Wasmachine opstelling (binnen ruimte)</i>

BEDIENING

De MV-installatie bedient u via één schakelaar in de badkamer. In de woonkamer wordt een CO₂-sensor geplaatst. In de hoofdslaapkamer komt een CO₂-sensor conform BENG berekening.

RECIRCULATIEKAP

In de door u uitgekozen keuken dient een recirculatiekap te worden toegepast. Het aansluiten van de recirculatiekap op de MV-installatie of het maken van een rechtstreekse verbinding naar buiten ontregeld de installatie.

KANALEN

De kanalen van de MV-installatie zijn van kunststof. De kanalen in verblijfsruimtes zijn grotendeels in de vloeren en leidingkokers weggewerkt. In de overige ruimtes zijn de kanalen niet weggewerkt.

VENTIELEN

De ventielen die gebruikt worden voor de MV-installatie zijn van kunststof. De ventielen staan ter indicatie op de tekening, maar de definitieve aantallen en positie worden tijdens de bouw door de installateur bepaald.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp
Versie 04-06-2026

ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de nu geldende technische uitgangspunten in de NEN 1010 en minimaal conform afwerkstaat. In de meterkast bevinden zich standaard 10 groepen.

- 3 algemene groepen
- 1 groep voor inbouwapparatuur in de keuken
- 2 groepen voor een gecombineerde kookgroep
- 2 groepen gecombineerd voor de warmtepomp
- 1 groep voor de PV-panelen
- 1 groep voor de wasmachine
- 3 x 3-fase aardlekschakelaars
- 1 x een beltrafo
- 1 x een hoofdschakelaar

ELEKTRALEIDINGEN

Elektraleidingen worden in wanden en vloeren weggewerkt. Op de afwerkstaat is aangegeven waar zichtbare elektraleidingen en opbouwmontage komen.

SCHAKELMATERIAAL EN WANDCONTACTDOZEN E.D.

De inbouwmaterialen worden op onderstaande circa-hoogte aangebracht, tenzij anders op tekening aangegeven:

Positie inbouw materiaal	Hoogte (t.o.v. bovenkant dekvloer)
Wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek	300 mm
Wandcontactdozen in de werk-/slaapkamers	300 mm
Wandcontactdozen overige ruimten (bijv. hal) + in combinatie met schakelaar	1.050 mm
Loze leiding	300 mm
Schakelaars	1.050 mm
Wandcontactdozen in keuken (boven aanrecht)	1.250 mm
Wandcontactdoos voor recirculatiekap	2.150 mm
Wandcontactdoos voor wasmachine	1.250 mm
Aansluitingen in douche-/badruimte(n)	Conform eisen

Het aantal lichtaansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en mediavoorzieningen staat in de afwerkstaat. De positie van de lichtpunten op tekening is indicatief. De plaats kan afwijken in verband met de positie van de kanalen en/of wapening in de vloer. Schakelmateriaal en overige afdekplaten van wandcontactdozen worden uitgevoerd als Niko Original White (of gelijkwaardig). Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een verticaal afdekraam.

ROOKMELDER

Voor Bouwnummer 01 t/m 04 worden ter plaatse van de entreehal, woonkamer/ keuken en slaapkamer 1 op de begane grond en ter plaatse van de overloop op de 1^{ste} verdieping (zolder) tegen het plafond rookmelders gemonteerd.

Voor Bouwnummer 05 t/m 11 worden ter plaatse van de entreehal begane grond, overloop 1^{ste} en 2^{de} verdieping (zolder) tegen het plafond rookmelders gemonteerd.

Als de zolder geen vlak plafond bevat (of door beperkte breedte) wordt de rookmelder aan een pendel gemonteerd. De rookmelders zijn onderling gekoppeld. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

Voor de aansluitmogelijkheid van de telefoon of UTP wordt er een loze leiding met controledraad aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel. De telefoon en UTP-aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

PV-PANELEN

De woningen worden voorzien van PV-panelen. Het aantal en vermogen (WP) volgt uit de BENG berekeningen op basis van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De PV-panelen, kleur zwart, met bijbehorende aansluiting, regeling en omvormer, worden door middel van een opdak systeem op het hellende dak gemonteerd. Er worden standaard geen optimizers toegepast. Exacte locatie (positie en oriëntatie) PV-panelen conform de BENG berekeningen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

20 / 24

AFWERKSTAAT BOUWNUMMER 01 t/m 04

Ruimte (BGG)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Hal/ entree	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- Belinstallatie - 1 lichtpunt op schakelaar - 1 wisselschakelaar voor overloop - 1 schakelaar voor buitenlichtpunt entreezijde - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen verdeler vloerverwarming (gepositioneerd onder de dichte trap)
Toilet	Vloer: tegelwerk Wanden: tegelwerk tot ca. 1200+vl (tot bovenkant inbouwreservoir) hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar
Prefab meterkast		- 1 enkele wandcontactdoos (opbouw)
Techniekrimte	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: geen afwerking	- 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen warmtepomp
Woonkamer	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - 1 loze leiding - Regeling voor verwarming/ koeling - 1 CO2-sensor conform BENG berekening - 1 rookmelder
Keuken	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar - 1 dubbele wandcontactdoos - 1 schakelaar voor buitenlichtpunt achterzijde
	Keukeninstallatie (binnen ruimte)	- 1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap - 1 enkele wandcontactdoos voor koelkast - 1 enkele wandcontactdoos voor inbouwapparatuur (keukengroep 1) - 1 perilex wandcontactdoos 2 x 230 V (keukengroep 2 en 3) - 1 dubbele wandcontactdoos voor huishoudelijk gebruik boven aanrecht
Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - 1 CO2-sensor (conform BENG berekening) - Naregeling voor verwarming/ koeling - 1 rookmelder
Badkamer	Vloer: tegelwerk Wanden: tegelwerk tot ca. 2200+vl hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 plafondlichtpunt op schakelaar - 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 aansluiting elektrische radiator - 1 enkele wandcontactdoos (wastafel) - 1 driestanden schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen wasmachine

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

21 / 24

Ruimte (2 ^e verdieping)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Zolder	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar, excl. drukschot Hellende delen dak: geen (af fabriek) Dakkapel: geen (af fabriek)	- 1 wandlichtpunt op wisselschakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder aan pendel
Techniek ruimte	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Hellende delen dak: geen (af fabriek)	- 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen mechanische ventilatie installatie - Voorzieningen omvormer PV-panelen - Voorzieningen verdeler vloerverwarming
Slaapkamer 2	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Hellende delen dak: geen (af fabriek)	- 1 wandlichtpunt op schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
Buitenruimten	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Op de gevel		- 1 deurbel nabij entree (belinstallatie in hal/ entree) - 1 buitenlichtpunt entreezijde (schakelaar in entree) - 1 buitenlichtpunt achterzijde (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning)
Vrijstaande niet geïsoleerde prefab berging	Vloer: af leverancier (onafgewerkt) Wanden: af leverancier (onafgewerkt) Plafond: balklaag/ constructie in het zicht (onafgewerkt)	- 1 wandlichtpunt op schakelaar (opbouw) - Schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos (opbouw) - Voorzieningen opstelling buitenunit (opbouw) - buitenunit staat op het dak van de prefab berging

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

22 / 24

AFWERKSTAAT BOUWNUMMER 05 t/m 11

Ruimte (BGG)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Hal/ entree	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- <i>Belinstallatie</i> - <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wisselschakelaar voor overloop</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt entreezijde</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i> - <i>1 rookmelder</i>
Toilet	Vloer: tegelwerk Wanden: tegelwerk tot ca. 1200+vl (tot bovenkant inbouwreservoir) hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- <i>1 lichtpunt op schakelaar</i>
Prefab meterkast		- <i>1 enkele wandcontactdoos (opbouw)</i>
Techniekruimte	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: geen afwerking	- <i>1 wandlichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar</i>
	Techniek (binnen ruimte)	- <i>Voorzieningen warmtepomp</i> - <i>Voorzieningen verdeler vloerverwarming</i> - <i>(alleen bij bouwnummer 11)</i>
Woonkamer	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- <i>2 lichtpunten (in serie) met 1 schakelaar</i> - <i>4 dubbele wandcontactdozen</i> - <i>1 loze leiding</i> - <i>Regeling voor verwarming/ koeling</i> - <i>1 CO2-sensor conform BENG berekening</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt achterzijde</i> - <i>(alleen bij bouwnummer 05 t/m 10)</i>
	Techniek (binnen ruimte) (alleen bij bouwnummer 05 t/m 10)	- <i>Voorzieningen verdeler vloerverwarming</i> - <i>(gepositioneerd onder de dichte trap)</i>
Keuken	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- <i>1 lichtpunt op schakelaar</i> - <i>1 dubbele wandcontactdoos</i> - <i>1 schakelaar voor buitenlichtpunt achterzijde</i> - <i>(alleen bij bouwnummer 11)</i>
	Keukeninstallatie (binnen ruimte)	- <i>1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor koelkast</i> - <i>1 enkele wandcontactdoos voor inbouwapparatuur (keukengroep 1)</i> - <i>1 perilex wandcontactdoos 2 x 230 V (keukengroep 2 en 3)</i> - <i>2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven aanrecht</i>

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

23 /24

Ruimte (1 ^e verdieping)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Overloop	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op wisselschakelaar - 1 wisselschakelaar voor zolder - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder
Badkamer	Vloer: tegelwerk Wanden: tegelwerk tot ca. 2200+vl hierboven behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 plafondlichtpunt op schakelaar - 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 aansluiting elektrische radiator - 1 enkele wandcontactdoos (wastafel) - 1 driestanden schakelaar
Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar - 3 dubbele wandcontactdozen - 1 CO2-sensor (conform BENG berekening) - Naregeling voor verwarming/ koeling
Slaapkamer 2	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
Slaapkamer 3 Bouwnummer 05 t/m 10	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 lichtpunt op schakelaar - 2 dubbele wandcontactdozen - Naregeling voor verwarming/ koeling
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen verdeler vloerverwarming
Bergruimte Bouwnummer 11	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar Plafond: fijn wit spuitwerk	- 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen verdeler vloerverwarming
Ruimte (2 ^e verdieping)	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Zolder	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar, excl. drukschot Hellende delen dak: geen (af fabriek) Dakkapel: geen (af fabriek) van toepassing bij bouwnummer 06, 07, 09 en 10	- 1 wandlichtpunt op wisselschakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar - 1 rookmelder aan pendel
Techniek ruimte	Vloer: zandcement dekvloer Wanden: behangklaar, excl. drukschot Hellende delen dak: geen (af fabriek)	- 1 wandlichtpunt op schakelaar - 1 wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
	Techniek (binnen ruimte)	- Voorzieningen mechanische ventilatie installatie - Voorzieningen omvormer PV-panelen - Voorzieningen wasmachine
Buitenruimten	Afwerkstaat	Elektra-installatie
Op de gevel		- 1 deurbel nabij entree deur (belinstallatie in hal/entree) - 1 buitenlichtpunt entreezijde (schakelaar in entree) - 1 buitenlichtpunt achterzijde (schakelaar naast dichtstbijzijnde gevelkozijn in woning)
Vrijstaande niet geïsoleerde prefab berging	Vloer: af leverancier (onafgewerkt) Wanden: af leverancier (onafgewerkt) Plafond: balklaag/ constructie in het zicht (onafgewerkt)	- 1 wandlichtpunt op schakelaar (opbouw) - Schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos (opbouw) - Voorzieningen opstelling buitenunit (opbouw) - buitenunit geïntegreerd in de prefab berging

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hart van Julianadorp – Bouwnummer 01 t/m 11 te Julianadorp

Versie 04-06-2026

24 / 24