






# Technische omschrijving

**22 woningen Wielewaal te Rotterdam – Fase 6**

Bouwnummers	Hortensia (X)	Blauwe Regen (Z45)	Witte Roos (YU)
			
209			J3
210 t/m 218		J3	
219 t/m 226		J2	
227 t/m 230	J1		

## Planontwikkeling

### **BPD Regio Zuid-West**

Bezoekadres:

Poortweg 2  
2612 PA Delft  
Telefoon: **015 – 2680808**

Postadres:

Postbus 75  
2600 AB Delft

## Ondernemer

### **Van Wijnen Stolwijk B.V.**

Bezoekadres:

Benedenkerkseweg 48  
2821 LD Stolwijk  
Telefoon: **0182-348000**

Postadres:

Benedenkerkseweg 48  
2821 LD Stolwijk

## Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

### **BPD Regio Zuid-West**

Bezoekadres:

Poortweg 2  
2612 PA Delft  
Telefoon: **015 – 2680808**

[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

*De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.*

## Inhoudsopgave

Peil .....	6
Maatvoering .....	6
Grondwerk.....	6
Rioleringen .....	6
Terreinverhardingen / -inrichtingen .....	7
Huisvuilophaalvoorzieningen .....	7
Erfgrens.....	7
Buitenberging .....	7
Funderingen .....	8
Metselwerk, gevels en wanden .....	8
Vloeren .....	8
Daken .....	9
Vloer-, wand- en plafondafwerking .....	9
Staalconstructies en metaalwerken .....	10
Kozijnen, ramen en deuren .....	10
Hang- en sluitwerk .....	11
Trappen en traphekken .....	11
Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	12
PV panelen.....	12
Sanitair, tegels en kunststeen .....	12
Aftimmerwerken .....	13
Schilderwerk.....	13
Keukeninrichting.....	14
Verwarmingsinstallatie .....	14
Waterinstallatie.....	14
Ventilatie.....	15
Elektra .....	16
Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen .....	16

Rookmelders .....	16
Ruimte afwerkstaat .....	17
Kleur- en materiaalstaat .....	18
Toelichting.....	20
Algemeen .....	20
Opleveringsvolgorde .....	20
Bouwbesluit .....	20
<i>Krijtstreepmethode</i> .....	21
BENG .....	21
TOjuli .....	22
SWK-bepalingen .....	22
Veiligheid tijdens de uitvoering .....	22
Veiligheid na oplevering .....	22
Voorkom wateroverlast rondom de woning.....	23
Inhoud consumentendossier .....	23
Bijlage 1: Overzicht aantal PV-panelen per woning .....	25

### **Peil**

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de woning. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. Bij het uitwerken van uw woning hebben we rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 15 mm is ook van belang voor de luchtstroom in uw woning

De peilmaten van het openbare gebied kunnen afwijken van de peilmaat van de woningen. De verantwoordelijkheid voor de peilmaten van het openbaar gebied ligt bij de gemeente.

### **Maatvoering**

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

### **Grondwerk**

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van wit/geel zand.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. De koper kan de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden.

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed en diep door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm. Kijk ook op de revisietekening voor de ligging van deze leidingen. De locatie is echter wel indicatief aangeduid op deze revisiestekening.

### **Rioleringen**

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering

is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

### **Terreinverhardingen / -inrichtingen**

We brengen straatwerk aan bij de woningen. Het straatwerk bestaat uit een klinkerpad naar de voordeur en bestaat uit hergebruikte straatstenen uit de Wielewaal. In de achtertuin wordt een staptegelpad aangebracht tot aan de erfafscheiding. Onder de bestrating ligt een laag vulzand van ongeveer 20 cm. De bestrating brengen we aan conform de situatietekening. De gemeente legt het openbare gebied rondom uw woning aan.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we hekwerken plaatsen. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor bestemd is (voorzijde en langzijde; breedte circa 90 cm en achterzijde (berging) breedte ca. 60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

De groenstroken, waarin de hagen geplant zijn, worden mandelig uitgegeven. Dat wil zeggen dat u samen met uw burens verantwoordelijk bent voor het schoonhouden en onderhouden van deze groenstroken.

Aan de gevels van de woningen worden conform de verkooptekeningen houten luifels met spandraden en rozenrekken gemonteerd.

Tussen de hagen aan de voorzijde van de woningen worden conform de situatietekening metalen toegangshekjes geplaatst.

De projectmatig aangebrachte hagen en hekwerken dienen door de kopers in stand te worden gehouden. Hiervoor wordt een beheerdersvereniging opgericht waaraan, door de kopers, een maandelijkse bijdrage voor het onderhoud dient te worden voldaan.

### **Huisvuilophaalvoorzieningen**

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover. U dient op eigen terrein een opstelplaats voor de containers te creëren en te behouden.

### **Erfgrens**

Waar mogelijk geven we de erfgrans aan met houten paaltjes op de hoeken van het gekochte perceel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrans. Dit vindt na oplevering plaats.

### **Buitenberging**

In de achtertuin plaatsen we een ongeïsoleerde houten buitenberging, zoals op de situatietekening staat aangegeven. De buitenberging heeft een prefab betonvloer op funderingspalen. De wanden bestaan uit

prefab houten elementen en bekleden we aan de buitenzijde met verticale houten rabatdelen. De wanden voorzien we van ventilatieroosters. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten en bitumineuze dakbedekking. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde van de buitenberging niet verder af. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in pvc en loost op het binnenterrein. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de buitenberging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De deur en het kozijn worden voorzien van verticale rabatdelen. De deur heeft tevens een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning (deze deuren kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De dubbele wandcontactdoos, schakelaar en het lichtpunt monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning. De PV-panelen op de berging sluiten we aan op de installatie van de berging. Aan de zijde van het achterpad is de berging voorzien van een armatuur, aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

### **Funderingen**

De fundering van de woning bestaat uit een prefab betonnen balkenfundering op prefab betonnen palen.

### **Metselwerk, gevels en wanden**

Uw woning heeft een bakstenen gevel. Het binnenspouwblad van de woning, de eventuele dragende (stabiliteits)wanden en de ankerloze woning scheidende wanden zijn van prefab beton.

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

In diverse kopgevels worden vleermuiskasten opgenomen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevel ondersteunende elementen aangebracht in kleur. De spouwruijnte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden.

### **Vloeren**

De begane grond voorzien we van een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de vloer bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, die u bereikt via een geïsoleerd kruipluik. Roosters in de gevel zorgen voor ventilatie in de kruipruimte.



De verdiepingvloeren zijn betonnen systeenvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar. De v-naad kan onderbroken zijn door het raveelijzer. Het raveelijzer vangt de vloer op ter plaatsen van het trapgat.

### **Daken**

De hellende dakconstructie van de woning en de dakkapel bestaat uit prefab houten dak elementen met een isolerende werking. Dragende knieschotten ondersteunen de dak elementen. Het knieschot heeft aan elke zijde één afschroefbaar luik, waardoor de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft voor inspectie. De knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mag u daarom niet aanpassen of verwijderen. De onderzijde van de dakelementen en het verlaagde plafond op de zolder en de dakkapel bestaan uit onafgewerkte houtvezelplaten. De plaatnaden van deze onafgewerkte houtvezelplaten worden afgetimmerd met stroken van hetzelfde materiaal. Vanuit de technische ruimte is de ruimte boven het verlaagde plafond toegankelijk voor inspectie. Bij de woningen met een slaapkamer op de tweede verdieping is de onderzijde van de dakelementen wit afgewerkt.

### **Vloer-, wand- en plafondafwerking**

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een dekvloer. De dekvloer bestaat uit zandcement en wordt op de constructieve vloer aangebracht. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking.

De buitenberging, ruimtes achter de knieschotten en de vloer van de meterkast voorzien we niet van een dekvloer.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Alle betonplafonds die in het zicht komen werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de technische ruimte, trapkast en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dickere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

### **Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen werken we met spuitwerk af. Waar nodig vanuit het Bouwbesluit werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

#### *Buitenkozijnen*

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van hardhout. De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De voordeur heeft een brievenbusopening met klep en antitochtborstel. Glasopeningen in de voordeuren maken wij zoals op de geveltekeningen te zien is.

De kozijnen en draaiende delen werken we aan de binnen- en buitenzijde af met een dekkend verfsysteem in dezelfde kleur. Onder de raamkozijnen brengen we aan de buitenzijde aluminium waterslagen aan.

In het schuine dak wordt, conform tekening, een fabrieksmatig wit afgewerkt handbediend tuimelvenster aangebracht, met een afmeting van circa 1140x1180cm. De tuimelvensters zijn voorzien van isolerende beglazing. Het tuimelvenster heeft de bediening aan de onderzijde en scharniert in het midden van het raam. De zijkanten van de sparing in de kapconstructie worden bekleed met plaatmateriaal gelijk aan de afwerking van de binnenzijde van de kapconstructie. De exacte locatie is afhankelijk van de afmetingen van de dakpannen.

#### *Binnenkozijnen*

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. Bij de meterkast en de trapkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen. De kozijnen op de 2<sup>e</sup> verdieping en/of zolder hebben geen bovenlicht.

De binnendeuren zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Onder de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.

## Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende (evt. zonwerende) beglazing (HR++ glas). De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast, de trapkast en de technische ruimte bestaan uit blank, helder glas. Het glas in het kopgevelkozijn op de 2<sup>e</sup> verdieping van bouwnummer 227 en 230 wordt uitgevoerd in melkglas.

## Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen voorzien we van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt. De buitendeuren van de woning en de berging hebben gelijksluitende cilinders, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de buitenberging. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
  - o De voordeur;
  - o De achterdeur;
  - o De deuren van de berging.
  - o De poortdeuren
- Scharnieren van staal op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur);
  - o Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot;
  - o Een kastslot op de meterkastdeur;
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

## Trappen en traphekken

De trappen in uw woning zijn van vurenhout. Een dichte trap voorzien van stootborden van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping en een opentrap zonder stootborden van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de 2<sup>e</sup> verdieping. Bij de trappen plaatsen we leuning en vurenhouten traphekken langs de open zijde. Het traphek aan de korte zijde van de trap op zolder voorzien we van een dicht paneel.

De stootborden en de boven- en onderzijde van de traptreden zijn fabrieksmatig gegrond, maar blijven verder onafgewerkt. De traphekken, trapbomen en de spil schilderen we wit af. De leuning langs de trap worden blank gelakt.

De onderzijde van de trap in de trapkast werken we verder niet af. De schroefgaten laten we ook in het zicht.

### **Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren**

De hellende daken voorzien we van keramische dakpannen in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De goten zijn van aluminium en brengen we aan op gootbeugels. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren zijn van aluminium.

### **PV panelen**

De woning voorzien we van PV panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Met deze panelen wordt stroom opgewekt. De posities en aantallen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Het definitieve aantal pv-panelen en de locatie hiervan worden nader bepaald aan de hand van de energieprestatieberekeningen, ook wel (B)ENG-berekeningen genoemd. De PV panelen worden als geïntegreerd systeem en als op-dak systeem uitgevoerd. Deze brengen wij op de schuine dakkap en op de bergingen aan.

Het aantal PV panelen is gebaseerd op een bepaald vermogen per paneel (zie bijlage 1). Indien deze panelen niet (meer) voorradig zijn en/of het WP per paneel wijzigt, wordt het aantal WP gegarandeerd. Hiervoor worden dan meer of minder panelen op uw woning aangebracht. Het verschil wordt niet verrekend.

Per 1 januari 2023 zijn de BTW regels omtrent PV panelen veranderd. Er is onderscheid gemaakt in een opdaksysteem of een geïntegreerd systeem. Bij een opdaksysteem wordt het bedrag voor het leveren en installeren van de PV panelen met 0% BTW opgenomen in de Aannemingsovereenkomst. U kunt in dit geval de BTW op de PV panelen niet terug vragen.

Bij een geïntegreerd systeem wordt het bedrag voor het leveren en installeren van de PV panelen inclusief BTW opgenomen in de Aannemingsovereenkomst. Wij verstrekken u een overzicht waarmee u de reeds betaalde BTW op de PV panelen terug kunt vragen. Kijk voor meer informatie over BTW en PV panelen op de site van de Belastingdienst.

### **Sanitair, tegels en kunststeen**

De badkamer en het toilet/de toiletten voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, een en ander conform sanitair en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het toilet/de toiletten en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom.

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x25cm. De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet brengen we het wandtegelwerk tot circa één hele tegel boven het inbouwreservoir aan en in de badkamer tot aan het plafond. De vensterbank van het eventuele gevelkozijn in de badkamer betegelen we ook. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststofprofiel aan.

De vloertegels zijn donker grijs, met een formaat van 30x30cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we een tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer) aan, zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm. De douche werken we in de vloer af met een tegelprofiel.

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen, met uitzondering van het eventuele kozijn in de badkamer en het kozijn in de dakkapel. De eventuele vensterbank in de badkamer wordt voorzien van tegelwerk. De vensterbank in de dakkapel maken we van hout. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

### **Binnenriolering**

De woning sluiten we aan op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling op zolder zijn de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering brengen we aan bij:

- De spoelbak en vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte(n);
- Het toilet in de badkamer waar deze op tekening aangegeven staat;
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- De doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- Het eventuele op tekening aangegeven bad in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine en condensdroger op zolder (afgedopt met t-stuk) waar deze op tekening aangegeven staan;
- De condensafvoer voor technische installaties.

### **Aftimmerwerken**

De rand om het trapgat en de leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af en worden dekkend geschilderd in een witte kleur, met uitzondering van de zolder en de berging. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw woning voorzien we niet van vloerplinten.

### **Schilderwerk**

De houten buitenkozijnen, en -deuren van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van de woning worden dekkend geschilderd in een witte kleur, met uitzondering van de zolder. De aftimmeringen in de meterkast en trapkast worden niet geschilderd.

### Keukeninrichting

Uw woning is voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

### Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een warmte-unit in de meterkast of trapkast van energieleverancier Vattenfall. Vattenfall levert geen koude en/of koeling in uw woning.

Uw woning voorzien we van vloerverwarming. In onderstaande tabel geven wij weer welke verdieping is voorzien van vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. De vloerverwarmingverdeler(s) werken wij niet af met een omkasting. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De slaapkamers op de verdiepingen worden voorzien van een thermostaat met naregeling.

	Vloer begane grond	Vloer 1 <sup>e</sup> verdieping	Vloer 2 <sup>e</sup> verdieping
Blok J1; bnr. 209 t/m 218	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd
Blok J2; bnr. 219 t/m 226			
Blok J3; bnr. 227 t/m 230			

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Entree                               niet verwarmd
- Woonkamer/keuken               22 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers                       22 °C (vloerverwarming)
- Badkamer                           22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet                               niet verwarmd
- (Open) zolder                      niet verwarmd
- Buitenberging                   niet verwarmd

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal  $R=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  zijn. Met het aanschaffen van vloerafwerking moet u rekening houden met deze waarde.

### Waterinstallatie

De woning sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties

in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast en op zolder) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.
- De eventuele badmengkraan.

De warmte-unit in de meterkast verzorgt de warmwatervoorziening. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten. De warmwatercapaciteit is vergelijkbaar met comfortklasse CW4.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet;
- De vaatwasserkraan;
- Het tappunt voor de wasmachine;

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

### **Ventilatie**

In uw woning plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. Op de zolder blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de woonkamer, deze bedrade bediening bestaat uit een schakelaar met drie standen. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap aansluiten.

De buitenberging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel.

## **Elektra**

In de meterkast plaatsen we een standaard groepenkast voor maximaal 12 groepen. De installatie heeft drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar. Er blijft er één groep vrij om de installatie uit te breiden.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkast, de buitenberging en ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

Ter plaatste van bouwnummer 218 wordt een extra tussenmeter geplaatst in de meterkast om de nabije automatische slagboom, welke toegang geeft tot het mandelige parkeerterrein tussen bouwnummer 218 en 219, te voorzien van stroom. De stroomvoorziening van de slagboom welke toegang geeft tot het mandelige parkeerterrein naast bouwnummer 230 wordt geregeld vanuit het naastgelegen appartementengebouw. Voor beide situaties geldt een instandhoudingsverplichting. E.e.a. wordt tevens vastgelegd in de nog nader op te richten Vereniging Van Eigenaren (VVE).

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaar nabij trap	ca. 140 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet(ten) en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 120 cm + vloer

## **Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen**

In de woonkamer en in slaapkamer(s) plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

## **Rookmelders**

De woning voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in de woning aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.



**Ruimte afwerkstaat**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk/sauswerk dakplaat in kleur wit
<b>Toilet(ten)</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Overloop</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
<b>Zolder</b>	Dekvloer (achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht)	Behangklaar	Bruine vezelplaat
<b>Buitenberging</b>	Beton	Houtskeletbouw, binnenzijde onafgewerkt	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt
<b>Trapkast</b>	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt, trap in het zicht

**Kleur- en materiaalstaat**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Baksteen	Waalformaat, wildverband	Oranjerood
Voegwerk (doorstrijkmortel)	Mortel, terugliggend	Grijs
Lateien	Staal	Oranjerood
Waterslagen	Aluminium	Wit
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen	Hardhout	Wit
Binnenzijde kozijnen	Hardhout	Wit
Ramen	Hardhout	Wit
Achterdeuren	Hardhout	Wit
Voordeur	Geïsoleerde /houten deur	Zie gevels
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
<b>Daken</b>		
Dakpannen	Keramisch	Oranje rood
Dakgoten	Aluminium	Grijs aluminium
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Grijs aluminium
Boeidelen/overstekken	Hout	Wit
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwart/Oranjerood
<b>Bergingen</b>		
Gevelbetimmering	Hout rabat verduurzaamd	Groen
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs aluminium
Dakbedekking	Bitumeneus	Zwart
<b>Diversen</b>		
Erfafscheiding conform situatie		
Tuinhek in haag	Metaal	Conform voordeur
Klinkerbestrating voortuin	Baksteen	
Bestrating opstelplaats auto	Beton	Grijs

Bepanting voortuin (indien van toepassing)	keuze	N.t.b.
Straatwerk voortuin	Betontegels 30x30cm	Grijs

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of een andere wit-tint van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

## Toelichting

### Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van de deze wijzigingen is niet mogelijk.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

### Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

#### Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Entree/gang/overloop
- Toilet of WC
- Badkamer/douche
- Zolder
- Bergingen
- Meterkast/technische ruimte/trapkast

#### Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

### **Krijtstreepmethode**

*De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.*

Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 01-10-2020;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

### **BENG**

Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>. De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van een woning te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>, hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook met warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe woningen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie. Uw (basis)woning maakt 100% gebruik van hernieuwbare energie van de energiebehoefte door het gebruik van extra zonnepanelen.

## **TOjuli**

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw woning wordt, wanneer dit noodzakelijk is, zonwerend glas en/of zonwering (screens) toegepast.

## **SWK-bepalingen**

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, module I en II A.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

## **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

## **Veiligheid na oplevering**

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

### **Voorkom wateroverlast rondom de woning**

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin of vrijstaande buitenberging. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed en diep door. Dit verbetert de waterdoorlating;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringt. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom vrijstaande bergingen, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating;
- Onderhoud de ondergrondse infiltratievoorziening

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorte bodemstructuren.

### **Inhoud consumentendossier**

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

#### Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

#### Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen

- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

#### Gebruikshandleidingen

- Warmte-unit Vattenfall
- WTW-unit
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders

#### Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

#### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)



## Bijlage 1: Overzicht aantal PV-panelen per woning

Blok & bouwnummer	Op de buitenberging	Op de woning
Blok J3	340 WP	340 WP
Bouwnummer 209	1 paneel = 340 WP	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 210	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 211	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 212	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 213	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 214	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 215	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 216	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 217	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 218	1 paneel = 340 WP	8 panelen = 2720 WP
Blok J2	340 WP	340 WP
Bouwnummer 219	1 paneel = 340 WP	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 220	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 221	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 222	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 223	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 224	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 225	-	8 panelen = 2720 WP
Bouwnummer 226	-	8 panelen = 2720 WP
Blok J1	340 WP	340 WP
Bouwnummer 227	-	10 panelen = 3400 WP
Bouwnummer 228	-	10 panelen = 3400 WP
Bouwnummer 229	-	10 panelen = 3400 WP
Bouwnummer 230	-	10 panelen = 3400 WP

Versie 1 d.d. 30-01-2024