

# Technische omschrijving

## Wonen langs de laan



STEENBRUGGE  
DEVENTER



VAN WIJNEN

**Twee onder één kap woningen (type E)**  
**Rijwoningen en hoekwoningen (type C)**

**Planontwikkeling****Van Wijnen Projectontwikkeling Oost**Adres:

Visbystraat 5  
7418 BE Deventer  
Telefoon: 0570 – 63 33 33

**Ondernemer****Van Wijnen Deventer B.V.**Adres:

Visbystraat 5  
7418 BE Deventer  
Telefoon: 0570 – 63 33 33

**Inlichtingen**

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

**MIQA Makelt**Bezoekadres:

Holterweg 63  
7429 AE Deventer  
Telefoon: 0570 – 65 95 95

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

**Thoma Post Makelaars**Bezoekadres:

Mr. H.F. de Boerlaan 22  
7417 DA Deventer  
Telefoon: 0570 – 60 02 07

[www.thomapost.nl](http://www.thomapost.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 .....	5
Maatvoering .....	5
Grondwerk.....	5
Rioleringen .....	5
Terreinverhardingen.....	6
Huisvuilophaalvoorzieningen .....	6
Erfgrens.....	6
Buitenberging .....	6
Buitenberging .....	7
Funderingen .....	8
Metselwerk, gevels en wanden.....	8
Vloeren .....	8
Daken .....	8
Vloer-, wand- en plafondafwerking .....	9
Staalconstructies en metaalwerken .....	9
Kozijnen, ramen en deuren.....	10
Hang- en sluitwerk .....	10
Trappen en traphekken.....	11
Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	12
PV-panelen .....	12
Sanitair, tegels en kunststeen.....	12
Binnenriolering .....	16
Aftimmerwerken .....	17
Schilderwerk.....	17
Keukeninrichting.....	17
Verwarmings- en koelingsinstallatie.....	17
Waterinstallatie.....	18
Ventilatie.....	19
Elektra .....	19

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen .....	20
Rookmelders .....	20
Ruimte afwerkstaat .....	21
Kleur- en materiaalstaat .....	22
Toelichting.....	25
Algemeen .....	25
Opleveringsvolgorde .....	25
Bouwbesluit.....	25
<i>Krijtstreepmethode</i> .....	26
BENG .....	27
TOjuli.....	27
SWK-bepalingen .....	27
Veiligheid tijdens de uitvoering .....	28
Veiligheid na oplevering .....	28
Voorkom wateroverlast rondom de woning.....	28
Inhoud consumentendossier .....	30

## **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. De hoogte van de vloer van de houten berging kan afwijkend zijn van de hoogte van de woning. Bij het uitwerken van uw woning houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij de twee onder één kap woningen adviseren wij op de eerste verdieping een maximale vloerafwerking van 11 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking is van belang voor de luchtstroom onder de binnendeuren 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 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 en infiltratievoorzieningen. De ligging is op deze tekeningen indicatief weergegeven.

## **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 onstopningsstukken en inspectieputten. Het hemelwater van de woning en berging voeren we af naar de ondergrondse infiltratievoorzieningen op eigen erf.

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**

We brengen straatwerk aan bij de woningen. Het straatwerk bestaat uit een pad naar de voordeur van 120 centimeter breed. Bij de twee onder één kap woningen wordt tevens een oprit voor naar de berging aangebracht, deze bestaat uit twee rijen van 60 centimeter breed. Onder de bestrating ligt een laag vulzand van ongeveer 20 centimeter. De bestrating brengen we aan conform de situatietekening. De gemeente legt het openbare gebied rondom uw woning aan.

Het achterpad van de bouwnummers 2 tot en met 5 en 27 tot en met 29 zullen deel uitmaken van de aangrenzende bouwkavels. Dat wil zeggen dat u en uw burens verantwoordelijk zijn voor het schoonhouden en onderhoud van dit achterpad. Voor de bereikbaarheid van de overige bouwkavels, waaronder bouwnummer 1 en 9 zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd. In het straatwerk nemen we afvoeren op, welke op het infiltratiesysteem van de woning wordt aangesloten.

### **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 eenmalig inmeten de definitieve erfgrans. Dit vindt na oplevering plaats.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we beukenhagen, poorten en hekwerken met klimop (hedera) 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 op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

De projectmatig aangebrachte beukenhagen, poorten en hekwerken dienen door de kopers in stand te worden gehouden.

### **Buitenberging van de tussenwoningen en de hoekwoningen**

In de achtertuinten van de tussenwoningen en de hoekwoningen plaatsen we een ongeïsoleerde houten buitenberging, zoals op de situatietekening staat aangegeven. De buitenberging heeft een gefundeerde prefab betonvloer op zand. De wanden bestaan uit prefab houten elementen en bekleden we aan de buitenzijde met horizontale houten rabatdelen. De wanden voorzien we van ventilatieroosters. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten, bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim en een sedumbedekking. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde van de

buitenberging niet verder af. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink en loost op een infiltratievoorziening. 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 buitenberging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met (mat) enkel veiligheidsglas. De deur heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning (deze deuren kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De dubbele wandcontactdoos, het wandlichtpunt en de schakelaar 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.

### **Buitenberging van de twee onder één kap woningen**

Bij de twee onder één kap woningen bouwen we een ongeïsoleerde gemetselde berging, zoals op de situatietekening is aangegeven. De berging heeft een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De wanden bestaan uit metselwerk, conform de baksteen van de woning en zijn tweezijdig gevoegd. De buitenbergingen met het platte dak bestaan uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten en een bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim en een sedumbedekking. De buitenbergingen met het schuine dak van bouwnummers 10 en 11, worden opgebouwd uit houten balken met hierboven een houten beplating. De dakoverstekken worden voorzien van een onderhoudsarme plaat. De dakconstructies werken we aan de binnenzijde niet verder af. Bij bouwnummers 10 en 11 wordt ook een vlieringsvloer aangebracht met hierin een toegangsopening. Deze vliering bestaat uit een houten balklaag met hierop een houten beplating. De hellende daken voorzien we van keramische dakpannen in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De goten zijn van zink en brengen we aan op gootbeugels. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de berging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De berging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met isolerende beglazing (HR++) aan de tuinzijde en een ongeïsoleerde stalen kanteldeur aan de voorzijde. De kanteldeur heeft een gelijksluitende cilinder met de woning (deze deur kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur aan de tuinzijde heeft een aluminium deurkruk met langschild. Daarnaast heeft deze deur een dag- en nacht slot met een gelijksluitende cilinder met de woning. Er wordt geen extra deuropvangbeugel aangebracht. De deur van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De enkele wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Het plafondlichtpunt monteren we tegen het houten dak. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning. De leidingen van de warmtepompinstallatie en elektrische installatie brengen we ook in het zicht aan.

### **Funderingen**

De fundering van de woning en aangebouwde of vrijstaande gemetselde berging bestaat uit een prefab betonnen balkenfundering op geboorde palen.

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

De woningen hebben een bakstenen gevel. Daarnaast zijn er woningen die een houten gevelbekleding hebben op de 1<sup>e</sup>- en 2<sup>e</sup> verdieping. Het binnenspouwblad van de woning, de stabiliteitswanden naast de trap bij de twee onder één kap woningen 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. De open stootvoegen worden voorzien van kunststof voegroosters.

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.

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.

In de gevels van enkele bouwnummers bouwen wij nestkasten of nest-stenen in. De posities van deze nestkasten en nest-stenen staan aangegeven op de verkooptekening.

### **Vloeren**

De begane grond voorzien we van een geïsoleerde betonnen systeenvloer. 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 kruipruimte van de gemetselde berging bij de twee onder één kap woningen is niet bereikbaar.

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 plaatse van het trapgat.

### **Daken**

De hellende dakconstructie van de woning en de dakkapel van bouwnummers 17, 20 t/m 26 en 30 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 dakoverstekken van de twee onder één kapwoningen en de hoekwoningen worden uitgevoerd met een onderhoudsarme beplating. De onderzijde van de dak elementen op de zolder en de dakkapel bestaat uit onafgewerkte houtvezelplaten. De naden, e.d. aan de onderzijde van de dak elementen worden afgetimmerd met stroken van hetzelfde materiaal.

De zijwangen en de voorzijde van de dakkapel werken we af met een beplating die voorzien wordt van steenstrips in kleur van het overige metselwerk. Tussen de kozijnen van de dakkapel van bouwnummer 23-24 en 25-26 plaatsen we een onderhoudsarme plaat.

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

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een dekvloer. De vloer van de gemetselde berging worden voorzien van 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.

Er wordt geen dekvloer aangebracht in de ruimtes achter de knieschotten, achter de verdelers, de vloer van de meterkast en de prefab betonvloer van de houten buitenberging.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Alle betonplafonds in de woning, 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. De wanden ter plaatse van de technische ruimte en de meterkast werken we niet af. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere 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, zoals de stalen kolom van de luifel bij bnr 3 t/m 5 en de luifel

van 14 t/m 16, werken we in kleur af conform kleur- en materiaalstaat. 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 kunststof. De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De schuifpui van de twee onder één kap woning bestaat uit een enkel schuivend deursysteem van aluminium. De voordeur heeft een brievenbusopening met klep en antiochtborstel. Glasopeningen in de voordeuren maken wij zoals op de geveltekeningen te zien is. Door het architectonische beeld van de woningen kan niet bij alle woningen het raam in de keuken opendraaien. De ramen kunnen wel in kiepstand geplaatst worden.

De kozijnen en draaiende delen zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit afgewerkt en aan de buitenzijde fabrieksmatig afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. Onder de raamkozijnen brengen we aluminium waterslagen aan.

In het schuine dak van alle woningen wordt een fabrieksmatig wit afgewerkt handbediend tuimeldakraam aangebracht, met een afmeting van circa 55x78cm. De tuimeldakramen zijn voorzien van isolerende beglazing. Het tuimeldakraam 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 en de positie van de eventuele PV-panelen.

### *Binnenkozijnen*

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. Bij de meterkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.

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

### *Beglazing*

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). Daar waar nodig voeren we de beglazing uit in veiligheidsglas. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast) bestaan uit blank, helder glas.

## **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 sloten, 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, inclusief de deur van de gemetselde berging (behalve de deur van de houten buitenberging). Met dit slot wordt de deur op meerdere punten tegelijk afgesloten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
  - o De voordeur;
  - o De achterdeur;
  - o De deuren van de berging;
  - o De poortdeur;
  - o De kanteldeur van de aangebouwde en vrijstaande gemetselde berging.
- Scharnieren van houten kozijnen uitgevoerd in staal en de kunststof kozijnen uitgevoerd in aluminium op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (behalve de meterkastdeur);
  - o Loopsloten op de binnendeuren
  - o Vrij- en bezetslot op de badkamer- en het toiletdeur;
  - 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 we van stootborden en een open trap voeren wij uit zonder stootborden. In onderstaande tabel geven wij weer waar welke trap wordt geplaatst. Bij de trappen plaatsen we leuning en vurenhouten traphekken langs de open zijde. Het traphek aan de korte zijde van de trap op de eerste verdieping van de twee onder één kap woning en op zolder voorzien we van een dicht paneel. Ook een deel van de lange zijde voorzien we van een dicht paneel bij de twee onder één kap woning.

	Trap BG <-> 1°	Trap 1° <-> 2°
Rijwoning - hoekwoning	Dicht	Open
Twee onder één kap	Open	Open

De stootborden (trap- en woonkamerzijde), de boven- en onderzijde van de traptreden, de traphekken, trapbomen, de spil, de trapgataftimpering en de lepe hoek zijn fabrieksmatig gegrond en blijven verder onafgewerkt. De leuning langs de trap worden fabrieksmatig blank gelakt. De onderzijde van de trap 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 zink en brengen we aan op gootbeugels. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren aan de voor- en achterzijde van de woning zijn van zink. Het dak van de dakkapel werken we af met een bitumineuze dakbedekking met een zinken dakrand. De gemetselde muur op de 2<sup>e</sup> verdieping worden afgesloten met zinken muurafdekkers in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. Deze muurafdekkers plaatsen wij bij bouwnummers 17 t/m 30.

### **PV-panelen**

Onderstaande woningen voorzien we van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Met deze panelen wekken we stroom op. 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 BENG-berekeningen genoemd. De PV-panelen worden als op-dak systeem uitgevoerd.

	Op de woning
Bouwnummer 10	2 stuks = 800Wp
Bouwnummer 11	2 stuks = 800Wp
Bouwnummer 21	2 stuks = 800Wp
Bouwnummer 22	2 stuks = 800Wp
Bouwnummer 23	2 stuks = 800Wp
Bouwnummer 24	2 stuks = 800Wp
Bouwnummer 25	3 stuks = 1200Wp
Bouwnummer 26	3 stuks = 1200Wp

Het aantal PV-panelen is gebaseerd op een vermogen van circa 400 Wp per paneel. 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.

Het bedrag van het leveren en installeren van deze PV-panelen is met 0% btw opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Omdat er een op-dak systeem wordt toegepast kunt u in dit geval de btw op de PV-panelen niet terug vragen.

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

De badkamer en toilet(ten) voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, één en ander conform de sanitair- en tegelspecificatie. Het is mogelijk om toilet(ten) en de badkamer naar eigen wens in te richten. U krijgt hiervoor een uitnodiging van onze showroom in Lelystad om alles in het echt te bekijken. Onderstaand ziet u de producten die wij standaard gaan leveren. Indien producten niet te leveren zijn dan kan het zijn dat er gelijkwaardige producten geleverd zullen worden. Hiervan brengen wij u op de hoogte.

**Douchecombinatie**

**Doucheset A7235AA**

douchethermostaat  
glijstang 900 mm  
handdouche „Diamond“ 134 mm  
(3 functies)  
doucheslang „Idealflex“ 175 cm  
chrom

**Ryaal**

**Doucheput**

Dyka  
met RVS rooster  
150 x 150 mm

**Wastafelcombinatie**

**Wastafel E714101**

600 x 460 mm  
met kraangat  
met overloop  
wit


**Wastafelmengkraan  
GRANDE F2961AA**

5 l/min  
met waste  
BlueStart  
chrom


**Bekersifon 0100674**

Viega Model 5753  
met muurbuis  
messing  
verchromd


**Spiegel sg010**

Swallow  
600 x 800 mm



**Toiletcombinatie**
**Royal**

**Wandcloset RimLS+ T461401**

diepspoel  
RimLS+ randloos  
exclusief closetzitting  
wit


**i.life B zitting en deksel  
T468201**

wrapover  
duroplast  
RVS scharnieren  
afneembaar voor reiniging  
wit

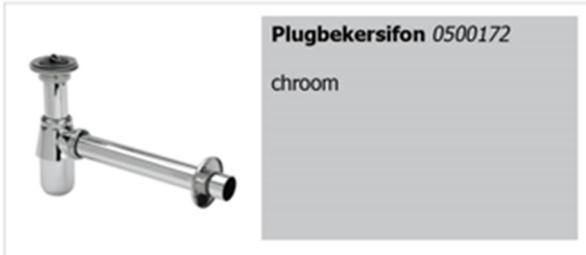

**Inbouwspoelreservoir 120  
R009467**

voor wandcloset  
exclusief bedieningspaneel  
breedte 500 mm  
diepte 120 mm


**Oleas M2 bedieningspaneel  
R0121AC**

mechanische bediening  
wit



**Fonteincombinatie**

**Royaal**

**Radiator**


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 wandtegelswerk 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.

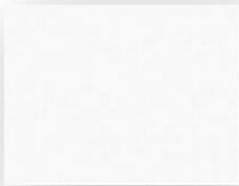
De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm. De douchehoek werken we in de vloer af met een tegelprofiel. Onderstaand ziet u de producten die wij standaard gaan leveren. Indien producten niet te leveren zijn dan kan het zijn dat er gelijkwaardige producten geleverd zullen worden. Hiervan brengen wij u op de hoogte.

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.

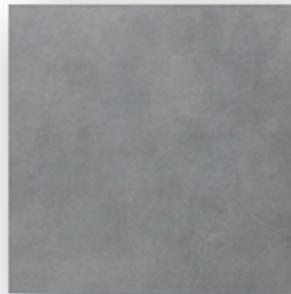
De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen, met uitzondering van het eventuele kozijn in de badkamer en het kozijn in de dakkapel. De eventuele vensterbank in de badkamer wordt voorzien van tegelwerk. De vensterbank in de dakkapel maken we van hout. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau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

### *Tegels*

Wandtegel Rako glanzend wit 20x25cm



Vloertegel Rako donkergrijs 30x30cm



### **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, gecombineerd met een t-stuk voor de vaatwasser in de keukenzone (afgedopt);
- 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;
- De afvoer voor de wasmachine op zolder 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 met uitzondering van de zolder en de berging. De installaties op zolder en in de berging blijven in het zicht. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw woning voorzien we niet van vloerplinten.

### **Schilderwerk**

Het houten buitenkozijn met deur van de buitenbergingen werken we af met een dekkend verfsysteem.

De stootborden (trap- en woonkamerzijde), de boven- en onderzijde van de traptreden, de traphekken, trapbomen, de spil, de trapgataftimmering en de lepe hoek zijn fabrieksmatig gegrond en blijven verder onafgewerkt. De leuningens langs de trap worden fabrieksmatig gelakt. De onderzijde van de trap werken we verder niet af. De schroefgaten laten we ook in het zicht.

### **Keukeninrichting**

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

### **Verwarmings- en koelingsinstallatie**

Een luchtwarmtepomp verwarmt en koelt uw woning met behulp van buitenlucht. De luchtwarmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte of koeling uit en geeft deze af aan het water in de binnenunit op zolder. Het leidingwerk van de binnenunit in de technische ruimte blijft zichtbaar en werken we niet verder af. De buitenunit van de tussen- en hoekwoningen plaatsen we staand op de grond op dragers op een grindkoffer achter de buitenberging. Bij de twee onder één kapwoningen plaatsen wij deze op dragers aan de zijgevel van de woning boven de berging. Ter plaatse van de buitenunit van bouwnummer 1 t/m 9, 10, 12 t/m 20 en 27 t/m 30 brengen wij een geluidsscherm aan.

Uw woning voorzien we van vloerverwarming en -koeling. 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 vloerverwarmingverdelers op de begane grond van de twee onder één kapwoningen werken wij 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 voor naregeling. De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat.

Bij koeling wordt er water van minimaal 18 graden door de vloerverwarming gevoerd. De koeling moet handmatig worden ingesteld en kan de binnentemperatuur met ongeveer 2 à 3 graden verlagen. Er moet bij koeling rekening gehouden worden met een reactietijd van circa 48 uur. Om goed te kunnen koelen is het aan te bevelen om directe zoninstraling te voorkomen. Zodra er in de woning gekoeld gaat worden, wordt er in de badkamer niet gekoeld. Dit ter voorkoming van condensatie in/op deze vloer.

	Vloer begane grond	Vloer 1 <sup>e</sup> verdieping	Vloer 2 <sup>e</sup> verdieping
Rijwoningen	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd
Tweekapper	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd

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(ten)                         niet verwarmd
- Overloop                             niet verwarmd
- Zolder/onbenoemde ruimte   niet verwarmd
- (Buiten)berging                   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 luchtwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 200 liter boiler. Dit betekent dat er met een standaard douchekop van 8 liter/ minuut ca. 35 minuten gedoucht kan worden bij een temperatuur van maximaal 38 graden. De gemiddelde opwarmtijd is circa 1 tot 2,5 uur en is afhankelijk van de buitentemperatuur en het verbruikte warmwater. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet(ten);
- De vaatwasseraansluiting (afgedopt, exclusief kraan);
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de boiler van de luchtwarmtepomp.

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(ten), 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. Indien er wel PV-panelen worden aangebracht, 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.

- Hoogte schakelaars	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaars met enkele wcd (hal/overloop)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaar nabij trapopgang	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
- Hoogte schakelmateriaal gemetselde berging	ca. 105 cm + vloer

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

In de woonkamer en in slaapkamer, 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.

#### **Voordeurverlichting aan de voorgevel**

Alle woningen krijgen aan de voorgevel een zwarte armatuur naast de voordeur. Zo wordt er eenheid gecreëerd in het gevelbeeld.

**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 fijnkorrelig spuitwerk
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit fijnkorrelig spuitwerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit fijnkorrelig spuitwerk
<b>Toilet(ten)</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels (glanzend wit) tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven behangklaar	Wit fijnkorrelig spuitwerk
<b>Overloop</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit fijnkorrelig spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels (glanzend wit) tot plafond	Wit fijnkorrelig 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>Buitenberging</b>	Dekvloer	Metselwerk gevoegd	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt

**Kleur- en materiaalstaat**

Metselwerk code	Kleur A	Kleur B	Kleur C	Gevelbekleding D	Gevelbekleding E	Voegwerk F	Voegwerk G	Voegwerk H
bnr 01 t/m 05	X			X		X		
bnr 06 t/m 09		X			X	X		
bnr 10 t/m 11	X			X		X		
Bnr 12 t/m 16	X			X		X		
bnr 17 t/m 20			X				X	X
bnr 21 t/m 22			X				X	X
bnr 23 t/m 24			X				X	X
bnr 25 t/m 26			X				X	X
bnr 27 t/m 30			X				X	X

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Baksteen (A)	Waalformaat, halfsteensverband	Zwart-bruin genueanceerd
Baksteen (B)	Waalformaat, halfsteensverband	Paarsbont-blauw
Baksteen (C)	Waalformaat, halfsteensverband begane grond. Blokverband vanaf 1e verdieping en zijgevels. Dakkapel in halfsteensverband	Grijs gesinterd
Gevelbekleding (D)	Verduurzaamd hout 1e verdieping en zijgevels	Bruin
Gevelbekleding (E)	Verduurzaamd hout, 1e verdieping en zijgevels	Taupe
Voegwerk (F)	Mortel, doorstrijk begane grond	Donker grijs
Voegwerk (G)	Mortel, doorstrijk begane grond	Licht grijs
Voegwerk (H)	Mortel, doorstrijk 1e verdieping	Donker grijs
Terugliggend metselwerk	Mortel, doorstrijk	Licht grijs

Lateien (blok 5A-5C-5D)	Staal	Basaltgrijs
Lateien (blok 5B)	Staal	Donkerbruin
Lateien (blok 5E t/m 5I)	Staal	Grijs
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	In kleur kozijn
Waterslagen onder houten gevels	Aluminium	In kleur houten gevel
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen buiten 1 t/m 5, 10-11 en 12 t/m 16	Kunststof	Wit
Kozijnen buiten 6 t/m 9	Kunststof	Grijs-wit
Kozijnen buiten 17 t/m 30	Kunststof	Antraciet
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Wit
Draaiende delen buiten 1 t/m 5, 10-11 en 12 t/m 16	Kunststof	Wit
Draaiende delen buiten 6 t/m 9	Kunststof	Grijs-wit
Draaiende delen 17 t/m 30	Kunststof	Antraciet
Ramen binnenzijde	Kunststof	Wit
Voordeur voorzijde 1 t/m 5, 10-11 en 12 t/m 16	Kunststof	Bruin
Voordeur voorzijde 6 t/m 9	Kunststof	Grijs
Voordeur voorzijde 17 t/m 30	Kunststof	Antraciet
Achterdeur voorzijde 1 t/m 5 en 12 t/m 16	Kunststof	Wit
Achterdeur voorzijde 6 t/m 9	Kunststof	Grijs-wit
Achterdeur voorzijde 17 t/m 30	Kunststof	Antraciet
Schuifpui 10-11	Aluminium	Wit
Schuifpui 21 t/m 26	Aluminium	Antraciet
Kanteldeur gemetselde berging 10-11	Staal	Bruin
Kanteldeur gemetselde berging 21 t/m 26	Staal	Antraciet
Kozijn buitenberging 10 t/m 11	Hout	Wit
Kozijn buitenberging 21 t/m 26	Hout	Antraciet
Deur buitenberging 10-11	Hout	Bruin
Deur buitenberging 21 t/m 26	Hout	Antraciet
Geluidsscherm buitenunit 10	Kokosscherm	Naturel
Vensterbanken	Kunststeen	Wit

<b>Daken</b>		
Dakpannen 01 t/m 16	Keramisch gegolft	Mat zwart
Dakpannen 17 t/m 30	Keramisch vlak	Mat zwart
Dakgoten 01 t/m 16	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Gootoverstekken	Cement gebonden plaat	Wit
Luifel bnr 17 t/m 20 & 30	Aluminium	Antraciet
Luifel bnr 3-5 14-16	Hout rabat verduurzaamd	Bruin
<b>Houten bergingen</b>		
Gevelbetimmering	Hout rabat verduurzaamd	Naturel
Kozijnen 1 t/m 9, 12 t/m 16	Hardhout	Wit
Kozijnen 17 t/m 20, 27 t/m 30	Hardhout	Antraciet
Deuren 1 t/m 5, 12 t/m 16	Hardhout	Bruin
Deuren 6 t/m 9	Hardhout	Grijs
Deuren 17 t/m 20, 27 t/m 30	Hardhout	Antraciet
Geluidsscherm buitenunit 1t/m 9, 12 t/m 20 en 27 t/m 30	Kokosscherm	Naturel
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakbedekking platte daken bergingen	Bitumineus met sedum	
Dakrandprofielen 1 t/m 9, 12 t/m 16	Aluminium trim	Naturel
Dakrandprofielen 17 t/m 20, 27 t/m 30	Aluminium trim	Antraciet
<b>Diversen</b>		
Erfafscheiding conform situatie		
Poortdeur	Staal	Zwart
Hekwerk	Staal	Zwart
Bestrating	Betontegel	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 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***

*Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan worden. De gedeeltes van de woning waar de krijtstreepmethode is toegepast staan gearceerd weergegeven in de verkooptekeningen.*

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

- Bepalingen volgens het Bbl (2024);
- 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 is de EPC vervallen en moeten de woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw. 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 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 het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>, hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

## **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 is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in de woning.

## **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 zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst.

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 en onderhoud van installaties 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 indringen. 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 van de eventuele ondergrondse infiltratievoorziening

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

### **Inhoud consumentendossier**

Van Wijnen verstrekt bij oplevering van uw woning een digitaal opleverdossier. In afwijking van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW geldt het volgende. De Ondernemer zal aan de Verkrijger, uiterlijk een maand na de oplevering van de woning een dossier overleggen met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier minimaal zal bestaan uit de volgende documenten:

#### 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

- Warmtepomp
- 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)