

VIJVERPARK



BLOK O5 "Bellini" Vijverpark
te Haarlem-3 eengezinswoningen

Technische omschrijving

8 maart 2021

Projectpartijen

Binnen dit project is de volgende samenwerking tot stand gekomen om uw nieuwbouwwoning te realiseren.



Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.

Ontwikkelaar

Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV
IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam
Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam

**Architect**

Common Affairs
KNSM-laan 75, 1019 LB Amsterdam
T. 020 719 2355
E. info@commonaffairs.nl

**Aannemer**

Slokker Bouwgroep bv vestiging Huizen
Lindenlaan 75, 1271 AW Huizen
Postbus 55, 1270 AB Huizen
T. 035-5284300
E. sbg-h@slokkerbouwgroep.nl

Inhoudsopgave

1.	Maatvoering en materiaalkeuze	5
2.	Peil van het gebouw.....	5
3.	Grondwerk.....	5
4.	Rioleringswerken.....	5
5.	Bestrating en terreininventaris	5
6.	Funderingen	6
7.	Begane grondvloeren.....	6
8.	Verdiepingsvloeren	6
9.	Constructieve wanden	6
10.	Gevels	6
11.	Kozijnen, ramen en deuren	6
12.	Daken	6
13.	Trappen en hekwerken.....	7
14.	Binnenwanden	7
15.	Plafonds	7
16.	Binnenkozijnen en -deuren	7
17.	Hang- en sluitwerk	7
18.	Stucadoorswerk.....	7
19.	Tegelwerk en kunststeen.....	7
20.	Binnentimmerwerk	8
21.	Keuken	8
22.	Beglazing.....	8
23.	Schilderwerken.....	8
24.	Waterinstallatie.....	8
25.	Binnenriolering.....	9
26.	Sanitair	9
27.	Elektrische installatie	9
28.	Zwakstroominstallatie.....	10
29.	Telecommunicatie-installatie	10
30.	Zonnepanelen.....	11
31.	Verwarming- / warmwater installatie	11
32.	Ventilatievoorzieningen.....	11
33.	Isolatiewaarde	12
34.	Opruimen en schoonmaken	12
35.	Wet- en regelgeving.....	12

36.	Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020.....	13
37.	Uitsluitingen van garantie.....	13
38.	Politie Keurmerk Veilig Wonen.....	13
39.	Tenslotte	13
40.	Kleur- en materialenstaat woning.....	15
41.	Ruimte-afwerkstaat woning	15

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten in de verkoopdocumenten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijven. Bij toepassing van andere merken of typen dienen deze materialen minimaal gelijkwaardig te zijn. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking te opzichte van de contractstukken wordt dit gemeld door middel van errata. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Wij adviseren u om tijdens één van de kijk- en inmeetmomenten de exacte maatvoering in te meten voor bijvoorbeeld het bestellen van stoffering of de keuken (van de door uzelf te coördineren showroom anders dan de projectshowroom).

Het kan zijn dat tijdens de realisatieperiode de leverancier van een product het omschreven product uit de handel haalt en dit vervangt door een vernieuwd type. Bij toepassing van andere merken of typen houden wij in ogenschouw dat deze materialen gelijkwaardig van kwaliteit en uitstraling zijn.

2. Peil van het gebouw

Op de verkooptekening (doorsneden/gevels) is "P" van "peil" aangegeven. Vanuit dit punt (peil) worden alle hoogten en diepten gemeten van het gebouw. Peil komt in de woning overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Deze peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. Grondwerk

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen uitgevoerd. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Onder het straatwerk van de looppaden en parkeerplaatsen (indien van toepassing) wordt een zandlaag aangebracht van ca. 10-15cm. De tuin wordt geëgaliseerd met uitkomende grond en aangevuld met teelaarde, vrij van puin. In de kruipruimte wordt een bodemafluiting aangebracht van 10cm zand.

Aan de voorzijde van de woning wordt een ligusterhaag ter hoogte van ca 500mm aangebracht.

Slokker Bouwgroep BV behoudt zich het recht voor de groenvoorzieningen later dan de oplevering uit te voeren in verband met het plantseizoen.

4. Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een separaat rioleringsstelsel toegepast voor de hemelwaterafvoeren (HWA) en tevens een separaat stelsel voor het vuilwaterriool (VWA), aangesloten op het gemeenteriool. Er wordt een drainageleiding onder het woningblok aangelegd en aangesloten op een verzamelleiding die door het achterpad richting de blokken 02-03-04 lopen. Deze verzamelleiding mondt vervolgens uit op de grote vijver.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

De HWA (regenpijp) welke het regenwater van het dak van de woongebouwen afvoeren, worden in het metselwerk aan de achtergevel in PVC aangebracht welke aan de zichtzijde worden voorzien van een aluminium plaat. De HWA van de losse berging loost waar mogelijk rechtstreeks op een grindkoffer in de grond.

Het gezamenlijk achterpad om aan de achterzijde bij uw woning te komen worden 2 stuks straatkolken aangebracht op nader vast te stellen posities, deze worden aangesloten op het gemeenteriool.

5. Bestrating en terreininventaris

Vanaf het trottoir van de openbare weg tot aan de voordeur komt een toegangspad middels staptegels. De berging in de achtertuin van de rijwoningen wordt bereikt via staptegels in achtertuin e.e.a. conform de situatietekening.

De hoeken van het perceel worden, daar waar de ondernemer nodig acht, aangegeven met een houten paaltje.

De tuinen van alle woningen worden aan de achterzijde afgeschermd d.m.v. een donkere schutting hoog 1800mm voorzien van houten poorten om in uw tuin te komen. Onderling op de erfgrenzen en de grenzen naar overig openbaar gebied worden verder geen voorzieningen opgenomen.

De vrijstaande houten buitenbergingen van de rij- en hoekwoningen worden voorzien van een betonvloer, gefundeerd op prefab beton palen. Het platte dak wordt afgewerkt met bitumen dakbedekking. Het entreekozijn is van hardhout en de deur is voorzien van brute draadglas. In de berging komt een elektrisch aansluitpunt t.b.v. een opbouw lichtpunt en een opbouw wandcontactdoos gecombineerd met de schakelaar. De berging is geïsoleerd en er vindt natuurlijke ventilatie plaats.

6. Funderingen

De woningen worden gefundeerd op funderingsbalken in combinatie met funderingspalen van beton. De constructeur verzorgt de berekeningen ten behoeve van de noodzakelijke draagkracht in combinatie met de grondsamenstelling (sonderingsadvies).

7. Begane grondvloeren

De begane grondvloer van de woning is een ribcassette vloer in geïsoleerde uitvoering met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de totale constructie) en wordt voorzien van een kruipruik.

Op de begane grondvloer komt een circa 70 mm dikke afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

8. Verdiepingsvloeren

De eerste, tweede verdiepingsvloer en de dakvloer is in het werk gestorte beton. Op deze vloer komt een afwerklaag van zandcement van circa 70 mm dik. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

9. Constructieve wanden

De dragende woningscheidende wanden en de kopgevel wand bouwnr. 36 worden in beton uitgevoerd.

10. Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in metselwerk volgens de kleur- en materialenstaat. De kopgevel (bnr 36) zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van een zachte isolatieplaat t.p.v. betonwanden met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk stalen lateien en geveldragers opgenomen, voorzien van een verduurzamende coating. De kleur is volgens opgave architect en staat vermeld in de kleurenstaat. Aan de onderzijde van de gevelkozijnen komen er aluminium waterslagen. Dit geldt niet ter plaatse van de buitendeuren.

In de gevel worden open stootvoegen (verticaal geplaatste voegen) toegepast voor de noodzakelijke ventilatie van de luchtspouw. Het is van groot belang dat deze open stootvoegen vrij van vuil en open blijven. Tevens worden in de gevel, conform het advies van de constructeur en baksteenleverancier, dilataties aangebracht in het metselwerk. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.

De voor-achtergevel binnenzijde worden uitgevoerd in HSB-elementen $R_c=4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. De HSB-elementen worden aan de binnenzijde afgewerkt met Fermacell plaat die behangklaar wordt afgewerkt.

11. Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen inclusief de draaiende delen van de ramen en de deuren van de woningen worden uitgevoerd in aluminium. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

De gevelkozijnen zijn uitgevoerd conform PKVW de wet- en regelgeving uit Bouwbesluit. De producten voldoen aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG***) afgegeven keurmerk. In de glasopeningen van de buitenkozijnen van de woningen wordt HR⁺⁺ beglazing toegepast.

12. Daken

Het platte dak van het woongebouw wordt voorzien van afschotisolatie met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c(\text{dakconstructie}) = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Het dak wordt voorzien van een ballastlaag in de vorm van grind en looppaden ten behoeve van het bereiken van de installaties cq zonnepanelen op het dak. De dakranden zijn afgewerkt met een aluminium muurafdekker. Daar waar nodig, worden noodoverstorten in de dakrand aangebracht.

Dakdoorvoeren van de technische installaties zijn opgenomen in het dakvlak. Het dak wordt voorzien van (aanlijn)valbeveiliging. Deze dient periodiek onderhouden en gekeurd te worden.

13. Trappen en hekwerken

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een naaldhouten gesloten trap. De trap van de eerste verdieping naar de zolder verdieping is een naaldhouten open trap.

De trappen worden op de ruwe vloer gesteld. Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde houten leuning.

14. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden zijn van gipsblokken (gibo), 70mm en waar nodig 100mm dik.

15. Plafonds

In de woning worden de plafonds, met uitzondering van Inpandige berging/techniekrimte, meterkast en wasruimte(n), voorzien van spuitwerk (wit). De onderzijde van de platte daken van de buitenberging wordt niet nader afgewerkt. (balken in het zicht).

16. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen zijn kwalitatief hoogwaardige stalen kozijnen, fabrieksmatig afgelakt. De kozijnen van de binnendeuren worden met bovenlichten en afgeslankte bovendorpel uitgevoerd. De bovenlichten worden voorzien van een glazen plaat, met uitzondering van techniek ruimte en meterkast. In de techniek ruimten wordt het bovenlicht uitgevoerd middels dicht paneel.

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd als opdekdeur en zijn dichte fabrieksmatig afgelakte deuren (h=2315mm), kleur reinwit RAL 9010. De deuren zijn voorzien van rechthoekig deurschild met kruk.

17. Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen (buitenkozijnen) van de woningen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is conform het Bouwbesluit en voldoen aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG***) afgegeven keurmerk. In de entree deur van de woning en de tuindeur in een buitensituatie zijn zogenaamde meerpuntssluitingen met cilinderslot opgenomen. Alle cilinders van de buitendeuren zijn gelijksluitend, dus per woning met dezelfde sleutel te bedienen. Dit geldt tevens voor de deur van de buitenberging.

De woningtoegangsdeur is tevens voorzien van een briefklep.

Binnendeuren woningen:

De binnendeuren worden voorzien van:

- Een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet(ten);
- Een kastslot in de meterkast;
- Overige deuren: een loopslot.

De deurkrukken en schilden van de binnendeuren zijn van aluminium.

18. Stucadoorswerk

De wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd. De wanden van de techniekrimte/berging ,trapkast, meterkast en buitenbergingen van de woningen zijn onafgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van spuitwerk, kleur wit.

19. Tegelwerk en kunststeen

Tegelwerk

Op de vloer van de toiletten en badkamer worden vloertegels aangebracht met een afmeting van 300x300 mm. De douchehoek heeft standaard een afmeting van 900x900 mm en wordt onder afschot naar de douchegoot betegeld. De douchehoek tegels hebben tevens een afmeting van 300x300 mm.

De wanden van het toilet worden tot ca 1500mm hoog betegeld. De standaard tegels met de afmeting 200x250 mm worden liggend verwerkt. De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld. De standaard tegels met de afmeting 200x250 mm worden liggend verwerkt.

Vensterbanken

Ter plaatse van de borstweringen komen onder de gevelkozijnen, aan de binnenzijde van de woning, kunststenen vensterbanken, kleur wit. De borstwering t.p.v. de badkamer wordt betegeld. Indien een kozijn tot aan de vloer doorloopt, wordt geen vensterbank aangebracht.

20. Binnentimmerwerk

In de meterkast komt een inwendige betimmering van plaatmateriaal ter bevestiging van installatie onderdelen. Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal, hout of kunststof. In de woningen worden geen vloerplinten geleverd.

21. Keuken

In de VON-prijs van uw woning is voor de aanschaf van de keuken een stelpost ter waarde van € 14.500 incl. BTW opgenomen. Op de verkooptekening zijn de contouren voor de opstelplaats van de keuken aangegeven. Deze contouren komen overeen met de posities van de keukeninstallaties die u terugvindt op de 0-tekening van de projectshowroom. Deze 0-tekening ontvangt u na de aankoop van de woning van uw kopersbegeleider.

U wordt tot aan de sluitingsdatum in de gelegenheid gesteld een keuken aan te kopen via de geselecteerde projectshowroom. Ter voorkoming van beschadigingen en diefstal wordt de keuken na oplevering geplaatst. Dit geeft u tevens de mogelijkheid eerst uw afwerkvloer aan te brengen om vervolgens de keuken hierop af te stellen (hoogte aanrechtblad en plint).

Indien u geen gebruik maakt van onze projectkeuken showroom krijgt u € 12.000,- incl. BTW retour om zelf bij een eigen keukenleverancier een keuken uit te zoeken.

Standaard worden de volgende aansluitingen in uw keuken opgenomen:

- 2x dubbele WCD t.b.v. huishoudelijk gebruik 1250+vl.
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast op 100+vl.
- 1x Perilexaansluiting t.b.v. elektrisch koken op 600+vl.
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap op 2250+vl.
- 1x WCD t.b.v. combioven op 600+vl.
- 1x WCD t.b.v. vaatwasser op 600+vl.
- 1x loze leiding t.b.v. b.v. Quooker of boiler op 600+vl.

De plaats van de aansluitpunten van de keuken kan worden gewijzigd in overleg met de projectshowroom of uw eigen keukenshowroom.

22. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen wordt HR++ blank isolerende beglazing toegepast. De bergingsdeur wordt voorzien van brute draadglas (enkelglas).

23. Schilderwerken

De houten aftimmeringen en in het zicht komende plaatmaterialen (buiten) worden dekkend afgeschilderd. De naaldhouten trapbomen, trapspillen en traphekken van de trappen worden dekkend geschilderd en de treden worden in grondverf opgeleverd. Muurleuning ter plaatse van de trappen worden fabrieksmatig transparant gelakt afgewerkt.

24. Waterinstallatie

De koudwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op de basis-tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteinkraan
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;
- de vaatwasmachinekraan (T-stuk op waterleiding van gootsteen)

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/ warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op verkooptekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan
- de douchemengkraan
- de wastafelmengkraan

De waterleidingen in de toiletten en in de badkamer(s) worden waar mogelijk weggewerkt in de wanden.

25. Binnenriolering

De vuilwater binnenriolering van de woning wordt uitgevoerd in PE (kunststof).

De afvoeren van de verschillende lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De afvoer ter plaatse van de keuken (aanrecht) wordt conform 0-tekening keuken boven de vloer afgedopt. Deze is tevens te gebruiken voor de afvoer van de vaatwasser. Voor de wasmachine wordt een afvoerset met sifon (zwanenhals) en kunststof afvoerbuis geplaatst. De afvoer van een eventuele condensdroger kan op deze afvoer worden aangesloten.

De wastafel(s) en de fontein wordt uitgevoerd middels een muurbuis.

26. Sanitair

De toiletruimte(n) en badkamer(s) worden voorzien van sanitair van Villeroy en Boch kleur wit. De kranen zijn van het merk HansGrohe.

Toiletruimte(n)

- Wandcloset Villeroy en Boch Subway diepspoel met closetzitting met softclosing, kleur wit.
- Inbouwreservoir Geberit Duofix. Bedieningspaneel Sigma01, wit.
- Fontein Villeroy en Boch Subway met kraangat rechts, kleur wit.
- HansGrohe fonteinkraan Costa S.

Badkamer(s)

- Wastafel Villeroy en Boch Subway (afm. 600x480mm) met kraangat in het midden.
- HansGrohe wastafelmengkraan Eurosmart.
- Spiegel 600x800 mm. horizontaal met verborgen bevestiging
- Planchet hard glas 160 x 600 mm.
- Douchegoot (WTW) met RVS rooster, lengte 800mm.
- Thermostatische Douchemengkraan Grohterm 1000 met glijstangcombinatie New Tempesta.
- Hardglazen douchedeur + douchewand(je).

27. Elektrische installatie

Woningen

In de meterkast wordt de woning middels een individuele "slimme meter" aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast vindt u de groepenkast (8 groepen) en 2 aardlekschakelaars.

De elektrische installatie wordt volgens de wet- en regelgeving en de NPR5310 aangebracht, zie voor de posities de verkooptekeningen (plattegronden). De elektrische installatie van de gehele woning wordt verdeeld over groepen en over de aardlekschakelaars.

De leidingen en centraaldozen zijn zo veel mogelijk opgenomen in de wanden en plafonds (bovenliggende vloeren) van uw woning. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouw in fabricaat Jung AS500 (kleur Apline wit).

Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar. De dubbele wandcontactdozen worden standaard naast elkaar (m.u.v. de techniekruimte en meterkast) aangebracht als 2 wandcontactdozen in één frame.

Rookmelders worden, waar nodig, tegen het plafond geplaatst. Deze rookmelders functioneren zowel op het lichtnet (standaard) als op een batterij (bij stroomuitval).

De levering van apparaten zijn, voor zover niet vermeld in deze Technische Omschrijving, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Ten behoeve van de wasmachine en wasdroger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht (opstelplaats).

Ten behoeve van de keuken worden standaard de volgende aansluitingen opgenomen:

- 2x dubbele WCD t.b.v. huishoudelijk gebruik
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1x 2-fase aansluiting t.b.v. elektrisch koken
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap
- 1x wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. een combioven
- 1x wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. een vaatwasser
- 1x loze leiding t.b.v. b.v. een Quooker of boiler

De plaats van de aansluitpunten van de keuken kan worden gewijzigd in overleg met de projectleverancier of uw eigen keukenshowroom. In de keukenruimte worden installaties aangebracht conform de standaard 0-tekening van de keukenleverancier.

Indicatieve hoogten schakelmateriaal t.o.v. de afwerkvloer:

- schakelaars 1050 mm;
- schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1050 mm;
- wandcontactdozen 300 mm;
- wandcontactdoos naast de wastafel in de badkamer 1050 mm;
- wandlichtpunten 1800mm;
- wandlichtpunt badkamer 1850 mm;
- de inbouwdoos t.b.v. CAI & loze leiding 300 mm;
- thermostaat woonkamer 1500 mm;
- Bediening ventilatie-unit (in woonkamer) 1500 mm
- Wandcontactdoos elektrischeradiator n.t.b.

28. Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast.

Overige elektrotechnische installatie:

- Kamerthermostaat in woonkamer;
- Hoofdregeling ventilatie(WTW);
- Warmtepomp;
- Inverter ten behoeve van de PV-panelen;
- Rookmelders waarnodig;
- Elektrische radiator in de badkamer.
- 2 fase aansluiting voor elektrisch koken

29. Telecommunicatie-installatie

Vanuit de meterkast worden bedrade en loze leidingen aangelegd ten behoeve van Cai en UTP.

- In de woonkamer en 1x in slaapkamer 1 bedraad en afgemonteerd; 1x CAI
- In de woonkamer en in de slaapkamers 1x loze leiding

De leveringsabbonementen van televisie- en internetprovider in de meterkast dient u zelf te verzorgen via de aanbieder van deze diensten.

30. Zonnepanelen

Op het dakvlak worden PV-panelen aangebracht. De panelen worden aangesloten op een inverter (omvormer) welke zich bevindt in de techniekruimte. De inverter wordt vervolgens aangesloten op de elektrameter in de meterkast.

Op het platte dakvlak liggen 4 PV-panelen. De PV-panelen zelf hebben zelf een vermogen van 300 Wp/paneel.

31. Verwarming- / warmwater installatie

De woning wordt uitgevoerd met een individuele warmtepompinstallatie om de woning te voorzien van warmwater, verwarming met mogelijkheid tot verkoelen. De woning wordt voorzien van een boiler met een inhoud van 150 liter. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het Informatieblad "[Energieconcept](#)", achterin deze Technische Omschrijving en kunt u tevens contact opnemen met u kopersbegeleider. De kamerthermostaat wordt aangebracht in de woonkamer/keuken. De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming, als hoofdverwarming.

Koeling

Koelwater wordt enkel geleverd bij hogere buitentemperaturen.

Vertrekken met een temperatuur vanaf ca. 22°C kunnen hiermee gekoeld worden. Het te behalen temperatuurverschil ten opzichte van de buitentemperatuur is beperkt, maar wordt veelal als comfortabel ervaren omdat verkoeling in alle vertrekken mogelijk is, uitgezonderd badkamers.

De werking van de vloerverwarming komt het best tot zijn recht als u kiest wanneer u voor een vloerafwerking kiest met een maximale warmte weerstand van 0,1 m²k/W. Voor de juiste keuze van uw vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming dient u rekening te houden met onderstaande technische voorwaarden. Wij verwijzen u hiervoor naar het [informatieblad "Vloerafwerking met vloerverwarming"](#).

De temperatuurregeling geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer. De verdeelunit van de verwarming wordt in de technische ruimte geplaatst. De verdeler krijgt geen omkasting omdat deze zich in een kast of technische ruimte bevindt. De indeling van de technische ruimte dient nader vastgesteld te worden door de installateur, rekening houdend met de geldende voorwaarden. De positie van de verdeelunit van de vloerverwarming zal vervolgens op een resterende, bereikbare plaats gesitueerd worden.

De badkamer wordt naast de vloerverwarming ook voorzien van een elektrische handdoekradiator om zo te kunnen voldoen aan de warmte-eis.

Daarnaast wordt een WTW-douchegoot toegepast die het warme douchewater gebruikt om het koude aanvoerwater bij de douchethermostaat voor te verwarmen.

De te behalen en te handhaven temperaturen (warmte-eis) in de woningen zijn conform onderstaande temperatuur overzicht. Voor de overige voorschriften wet- en regelgeving van het Bouwbesluit.

Ruimte	Temperatuur
Hal/entree/overloop (verkeersruimten)	18°C
Keuken (verblijfsruimte)	22°C
Woonkamer en slaapkamers (verblijfsruimten)	22°C
Toiletruimte	18°C
Badkamer (badruimte)	22°C
Inpandige bergruimte	15°C

32. Ventilatievoorzieningen

De ventilatie in de woning wordt geregeld middels een WTW systeem. WTW staat voor "warmte terug win". Dit systeem regelt de verversing van de lucht in de woning zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden.

In de woonkamer en slaapkamers vindt u één of meerdere toevoerventielen. In het toilet, de badkamer, technische ruimte en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond zichtbaar. Van buiten wordt verse lucht de woning ingeblazen. Deze lucht wordt verwarmd doordat de afgezogen lucht tegelijkertijd de woning wordt uitgeblazen. Deze afgezogen warmere lucht verwarmd de verse ingezogen koude buitenlucht, waardoor in de woonkamer en slaapkamers enigszins verwarmde verse lucht uit de ventielen stroomt. Hierdoor koelt de woning minder snel af door de ingeblazen verse lucht. Het ventilatiesysteem is voorzien van een centrale hoofdbediening die is aangebracht in de woonkamer/keuken.

De afzuig- en toevoerventielen worden uitgevoerd als instelbare ventiel. Het aantal en de posities van de ventielen worden later op tekening aangegeven. Er wordt een CO2 sensor in het afzuigkanaal geplaatst. Bij een te hoge CO2 waarde in de lucht gaat automatisch de ventilator in de hoogste stand. De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde instelling worden teruggeplaatst.

Onder de binnendeuren wordt een (bouwkundige) vrije ruimte van circa 28mm aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het WTW systeem in balans blijft. In deze 28mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 10mm waardoor er 18mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De afzuiging in de keuken van uw woning kunt u regelen via een recirculatiekap die u koopt bij uw keuken leverancier. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters waardoor het niet noodzakelijk is de afzuigkap aan te sluiten op een ventiel. Het aansluiten van een kap met motor op het ventilatiesysteem is niet toegestaan omdat de motor van de kap het systeem zal tegenwerken, waardoor overlast in de vorm van vieze luchtjes kan ontstaan.

De afzuig- en toevoer mondjes die tegen het plafond gepositioneerd zijn worden in een later stadium berekend door de installateur.

33. Isolatiewaarde

Middels de Rc-waarde wordt uitgedrukt welke warmteweerstand de totale constructie heeft. De volgende waarden worden aangehouden voor uw woning.

Onderste vloer won.:	3,5m ² K/W
Gevels:	4,5m ² K/W
Dak:	6,0m ² K/W

Uw woning heeft een EPC-waarde van 0,40.

34. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd.

Sanitair, glas en tegelwerk worden gereinigd opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

35. Wet- en regelgeving

Uw woning wordt gebouwd overeenkomstig de regelgeving uit het Bouwbesluit, zoals geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij verschil in uitleg tussen deze Technische Omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, prevaleert het gestelde in deze omschrijving.

In het Bouwbesluit komen begrippen als “slaapkamer” en “woonkamer” niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook SWK verwijst naar deze begrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. De volgende begrippen voor de ruimten in de woning worden gehanteerd.

Benaming op tekening	Benaming Bouwbesluit
Hal	Verkeersruimte
slaapkamer/woonkamer/keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Mk/techniek	Technische ruimte

Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden. Dit betreft in veel gevallen een ruimte waar onvoldoende licht of verwarming wordt aangebracht om te spreken van een verblijfsruimte

36. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving staat, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de Technische Omschrijving of datgeen u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadelig mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

37. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder inrichting badkamer en/of toilet wordt opgeleverd, wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie-en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzondering van de bergingen, die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De woning wordt geleverd conform de aanvullende garantievoorwaarden van de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 Module II S.

De garantietermijnen en garantie uitsluitingen zijn van toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 Module I F.

Geen garantie wordt gegeven op eventuele scheurvorming in spuitwerk of aansluitingen van verschillende materialen. Wel zal dit zoveel mogelijk worden voorkomen door aandacht te besteden aan de wijze van bouwen.

38. Politie Keurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een keurmerk voor woningen die voldoen aan een aantal eisen op het gebied van inbraakpreventie en sociale veiligheid. De eisen die het keurmerk stelt, zorgen ervoor dat een inbreker langer de tijd nodig heeft om een woning binnen te komen. Het woongebouw wordt opgeleverd met hang- en sluitwerk die voldoet aan de eisen van dit keurmerk. Aangezien de afgifte van het keurmerk ook afhankelijk is van de omgeving, zal (via) Slokker bij oplevering geen keurmerk worden afgegeven. De eisen genoemd in PKVW zijn aanvullend op de geldende wet- en regelgeving vanuit het Bouwbesluit.

39. Tenslotte

De woningen worden gebouwd onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020.

De woningen worden afgewerkt conform hetgeen in deze Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen wordt vermeld, behoudens tijdens de bouw noodzakelijk blijvende wijzigingen die geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen.

Deze noodzakelijke wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, door middel van een erratum de kopers informeren.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Bij afwijkende situaties kan er geen aansprakelijkheid worden geclaimd bij verkopende partij.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De verkrijger zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", ofwel sfeerbeelden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Positie van installaties op de verkoop-, optie- en kopersoptietekeningen is indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Installatiepunten in het plafond zoals lichtpunten en ventilatiepunten die in één lijn zijn weergegeven op de tekeningen, kunnen in werkelijkheid afwijken en niet exact in één lijn met elkaar staan. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

40. Kleur- en materialenstaat woning

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk pand	Handvorm bakstenen	roodbruin
Voegwerk	metselmortel 5 mm verdiept	n.t.b.
Hemelwaterafvoer achtergevel	PVC achter aluminium plaat in metselwerk	n.t.b.
Dakbedekking plat dak	bitumen	zwart
Dakrand	aluminium	bruin
Waterslagen/raamdorpels	aluminium	bruin
Vensterbanken (binnen)	kunststeen	wit
Lateien	staal	bruin
Buitenkozijnen	aluminium	grijs
Woningtoegangsdeur	aluminium	grijs
Draaiende delen (buiten)	aluminium	grijs
Lijst om kozijn	aluminium	bruin
Binnenkozijnen berging	hout	wit
Binnendeuren bergingen	hout	atraciet
Schutting	hout	antraciet
Toegangshek tuin	hout	antraciet
Beglazing	HR++	geen
Trapbomen/traphek	hout	wit
Dakkap	kunststof	Antraciet

41. Ruimte-afwerkstaat woning

	Wand	plafond	Vloer
Hal	behangklaar	Spuitwerk	dekvloer
Meterkast	onafgewerkt voorzien van meterbord, 3-zijdig	onafgewerkt	invoerplaat leidingen
Toilet	tegelwerk tot 1500+, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	tegelwerk
Badkamer(s)	Tegelwerk tot plafond	spuitwerk	tegelwerk
Woonkamer/keuken/ slaapkamer (s)	behangklaar	Spuitwerk	dekvloer
Buitenberging	onafgewerkt	onafgewerkt	ruw
Techniekrimte	onafgewerkt	spuitwerk	dekvloer

Informatieblad vloerafwerking met vloerverwarming

In uw woning is vloerverwarming als hoofdverwarming toegepast. Het is daarom belangrijk een juiste afwerkvloer toe te passen. De afwerkvloer mag namelijk niet te veel warmte isoleren. De werking van het vloerverwarmingssysteem is immers gebaseerd op warmteoverdracht vanuit de vloer én de warmte-uitstraling aan de oppervlakte van de vloerafwerking naar de ruimte. Elke vloerbedekking heeft een andere warmtegeleidingscoëfficiënt (λ) en niet elke vloerafwerking is daarom geschikt toe te passen op een vloer met vloerverwarming. Tijdens de realisatie van uw woning worden de volgende uitgangspunten (zie ook Technische Omschrijving) aangehouden.

De dekvloer heeft bij oplevering een vlakheidsklasse 4. (Afhankelijk van de vloerafwerking moet u er rekening mee houden dat de afwerkvloer door de applicatuur van de vloerafwerking geëgaliseerd moet worden.)

Indien de dekvloer wordt uitgevoerd in anhydriet. De dekvloer van anhydriet wordt vóór de oplevering niet opgeschuurd. De dekvloer is niet hechtend op de constructieve vloer aangebracht maar wordt ontkoppeld door isolatiemateriaal wat tussen de constructieve vloer en de dekvloer wordt aangebracht. Daar waar de dekvloer tegen opgaand werk aansluit wordt deze door dunne isolatie kantstroken ontkoppeld. De benaming voor dit type vloeren is zwevende dekvloer.

De aanvoertemperatuur van de vloerverwarming in uw woning is 42°C. De retourtemperatuur in de leidingen is 34°C.

De verwarmingsinstallatie wordt voor de oplevering getest door middel van “proefstoken”. Het door uw vloerleverancier voorgeschreven opstookprotocol wordt vóór de oplevering niet doorlopen. Dit zal de bewoner na de oplevering in samenspraak met de vloerleverancier moeten doorlopen.

Er wordt bij het inregelen van de verwarmingsinstallatie rekening gehouden met een afwerkvloer met een maximale warmteweerstand van 0,10m²K/W.

De dekvloer zal voor het leggen van de afwerkvloer gecontroleerd moeten worden op vlakheid en vochtgehalte, dit in overleg met de vloerenleverancier.

Zwevende dekvloer

De zwevende dekvloer in uw woning wordt losgelegd van de omliggende wanden en kozijnen. Dit, om contactgeluid te voorkomen. Uw eigen vloerafwerking dient tevens los gelegd te worden van deze omliggende wanden en deurkozijnen. Uw vloerenleverancier kan u hier, als het goed is, meer over vertellen.

Is een zachte vloerafwerking als tapijt geschikt voor vloerverwarming?

Tapijt en vloerverwarming zijn niet de meest ideale combinatie. U kunt katoenen, wollen of nylon tapijt toepassen (met een jutte-rug, daar een gebruikelijke foam-rug verpulvert), mits de isolatiewaarde van het tapijt niet al te hoog is. Zoals aangegeven wordt er een warmteweerstand (Rc) van 0,1m²K/W gehanteerd bij het inregelen van de vloerverwarming. Hierdoor dienen eventuele ondertapijten bij een zachte vloerafwerking te worden vermeden. Ook dient u rekening te houden dat bij het toepassen van een los kleed of tapijt op de harde/zachte afwerkvloer resulteert in een plaatselijk hogere isolatiewaarde waardoor de warmteopbrengst in die betreffende ruimte verminderd.

Welke soorten vloerafwerking zijn niet geschikt?

Parket van een zachte houtsoort als vuren, berken et cetera is ongeschikt voor een vloer met vloerverwarming, omdat van dit houtsoort de warmteweerstand te hoog is. Ook bepaalde legpatronen zijn niet aan te raden. Bijvoorbeeld; hoe langer de planken, hoe groter de kans dat vervorming optreedt.

Bij hoogpolige tapijten neemt de warmteafgifte in de ruimte sterk af, waardoor er geen temperatuurgarantie kan worden afgegeven. Dit geldt tevens voor de meeste ondervloeren en tussenlagen.

Is het mogelijk verschillende soorten afwerkvloeren toe te passen in de woning?

Het is mogelijk om verschillende soorten afwerkvloeren per ruimte toe te passen. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met de warmteweerstand van de verschillende vloerafwerkingen. Indien hierin grote verschillen zichtbaar zijn, kan de verwarmingsinstallatie in onbalans raken. Zo kan de woonkamer bijvoorbeeld snel te warm worden, terwijl in de slaapkamer de gewenste temperatuur niet meer bereikt wordt. U dient dan de verwarmingsinstallatie door een installateur opnieuw te laten instellen. Een andere mogelijkheid is het toepassen van een (na)regelunit per ruimte, zodat de temperatuur per ruimte kan worden ingesteld.

Tussen de verschillende ruimten en daarmee de verschillende afwerkvloeren is het tevens noodzakelijk een ruimte over te houden om uitzetting en krimp van de verschillende afwerkvloeren op te vangen. Deze ruimte kan worden afgewerkt met een dorpel.

Informatieblad Energieconcept

Uw woning wordt voorzien van een warmtepompsysteem. Dit systeem is opgebouwd uit een individuele warmtepomp welke is aangesloten op een collectieve warmtewisselaar.

Ten behoeve van het verwarmen en koelen van uw woning én voor het warmtapwater, wordt ieder woning voorzien van een warmtepomp met een boiler. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem. Deze bronnen (ook wel bodemwarmtewisselaars genoemd) worden gezamenlijk gebruikt door steeds twee of meer warmtepompen en bevinden zich onder óf naast het gebouw. De capaciteit van de warmtepomp en bodemwarmtewisselaars worden bepaald op basis van de grootte van de woning en de totale omvang van het gebouw.

De warmtepompen in de woning zijn opgesteld in de technische ruimte. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer. Via deze thermostaat kan de gewenste temperatuur ingesteld worden en kan de instelling voor warm water (keuze "comfort" of "eco") worden geselecteerd. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning.

In de zomer zal de warmtepomp, bij een hogere binnentemperatuur automatisch overgaan naar de koelstand. De vloerverwarming functioneert dan als vloerkoeling (circa 2 tot 3 graden). Hierdoor zal i.c.m. de balansventilatie het gehele jaar door een zo optimaal binnenklimaat worden gerealiseerd.

Bij de warmtepomp is, voor warm water, een voorraadvat van 150 liter opgesteld. Het water in het voorraadvat wordt verwarmd tot circa 60° C door de warmtepomp.

Via de Vereniging van Eigenaren zal een bronbeheer en -monitoringovereenkomst worden afgesloten voor het onderhoud en monitoring van de bodemwarmtewisselaars. Daarnaast is het mogelijk voor het complete systeem, inclusief de warmtepompen, een service- en onderhoudscontract af te sluiten.