

Technische Omschrijving

Project
Datum

37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
10 augustus 2022



Blok 6

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 2 van 20

INLEIDING

Beste klant,

Gefeliciteerd met uw voornemen een nieuwe woning te kopen.

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de bijbehorende verkooptekeningen.

Wij hebben uw woning met zeer veel zorg ontwikkeld en wij zullen uw woning met veel zorg bouwen. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. Wij hebben al deze zaken samengebracht in uw toekomstige woning.

Zo worden de gevels, het dak en de vloer zeer goed geïsoleerd en worden de gevelkozijnen van de woning standaard voorzien van 3-laags glas. De goten en de overstekken worden uitgevoerd in aluminium, wat naast een mooi en strak beeld tevens een onderhoudsarme oplossing is. De compleetheid van uw woning is ook terug te vinden in een complete luxe badkamer met kwaliteitsproducten.

Tevens is de woning standaard voorzien van een dubbele wandcontactdoos in de badkamer en in de meterkast.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 3 van 20

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	4
2.	Fundering	7
3.	Vloeren en bouwmuren	8
4.	Buitengevels	8
5.	Gevelkozijnen	9
6.	Daken	9
7.	Binnenwanden.....	10
8.	Binnendeuren en -kozijnen.....	10
9.	Houten trap.....	10
10.	Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	10
11.	Schilderwerk	12
12.	Keuken	12
13.	Sanitair	12
14.	Koud- en warmwater	13
15.	Riolering	14
16.	Elektra	14
17.	Ventilatie.....	15
18.	Verwarmingsinstallaties.....	16
19.	Zonnepanelen	16
20.	Tuininrichting	16

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 4 van 20

1. Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de bijbehorende verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.

De brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. Zo zijn bijvoorbeeld alle indelingen indicatief, is er geen rekening gehouden met installaties en behoren de op de tekeningen voorkomende huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding en dergelijke in ieder geval niet tot de leveringsomvang.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Uw woning wordt gerealiseerd met SWK waarborgcertificaat conform SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 inclusief:

- garantiesupplement module I F, en
- garantiesupplement module II V + aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module II V van het SWK (zie bijlage).

Het SWK waarborgcertificaat is het bewijs dat op de woning de waarborgen rusten zoals bepaald in de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Het SWK waarborgcertificaat geeft u zekerheden ten aanzien van de bouwkundige kwaliteitsgarantie en het volledig afbouwen van de woning bij een faillissement. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.swk.nl.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 5 van 20

Forest Stewardship Council® (FSC®)

BAM Wonen heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan. Zo is BAM Wonen FSC gecertificeerd en wordt het toepassen van hout in uw woning met het FSC-keurmerk, dus afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zo veel mogelijk gestimuleerd.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de verkooptekening.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (=wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten en onbenoemde ruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming

verblijfsruimte
onbenoemde ruimte
technische ruimte
toiletruimte
badruimte
buitenruimte
bergruimte

Benaming verkooptekening/technische omschrijving

woonkamer, keuken, slaapkamer
entree, trapkast, overloop, zolder
meterkast, installatieruimte/-hoek
toilet
badkamer
tuin
berging

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen.
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht.
- nutsbedrijven.
- brandweer.

Energielabel

Uw woning voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG), waarmee uw woning het energielabel A+++ krijgt.

Koperswijzigingen

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijziging kan hiervan

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 6 van 20

worden afgeweken conform de omschrijving van de betreffende koperswijziging (zie verder betreffende bijlage(n) van de koop- aannemingsovereenkomst).

Krijtstreepmethode

Daar waar op de verkooptekening een 'krijtstreep' is aangegeven, is rekentechnisch een reductie op het aantal vierkante meters verblijfsruimte toegepast. Deze methodiek wordt toegepast voor de daglichtberekeningen en is conform de regelgeving van het Bouwbesluit.

Maatvoering

De op tekening en in deze technische omschrijving vermelde maatvoering is nooit exact maar een goede benadering. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening uitgedrukt in millimeters. De maatvoering van de ruimtes is tussen wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en/of vloerafwerking. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren en de afmeting van de leidingkokers en zijn indicatief en worden conform berekening en tekening van de installateurs uitgevoerd. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Aansluitingen algemeen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning begrepen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai- en/of glasvezelaansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal drie weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De toilet, badkamer, keuken en de beglazing worden schoongemaakt, en uw woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 7 van 20

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen zullen kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Middels infobulletins zult u van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

Opleverdossier

Naar verwachting treedt per 1 januari 2023 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De Wkb bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW (dat waarschijnlijk ook per 1 januari 2023 in werking treedt) zal de ondernemer aan de verkrijger, indien de wet van kracht is, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier verstrekken met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige (koop-/aannemingsovereenkomst) wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud)
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Handleidingen en onderhoudsadviezen (toegepaste materialen en onderdelen)
4. Revisietekeningen (per woningtype, excl. koperswijzigingen):
 - buitenriolering
 - elektra
 - loodgieter
 - verwarming
 - ventilatiesysteem
 - PV-panelen
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Verfadvies buitenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)
8. Verkooptekeningen (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst):
 - situatietekening
 - woning
 - berging
9. Technische omschrijving (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst)
10. Kleur- en materiaalstaat (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst)

2. Fundering

Aan de hand van de sonderingen is het draagvermogen van de grond bepaald en wordt de fundering van uw woning gerealiseerd met betonpalen en betonnen funderingsbalken. De

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 8 van 20

fundering wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur en gemeentelijke voorschriften.

3. Vloeren en bouwmuren

De begane grond van uw woning bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale Rc-waarde van deze vloer bedraagt 5,0 m².K/W.

De verdiepingvloeren zijn massieve betonnen vloeren die in het werk zijn gestort.

De betonnen vloeren zijn met een ongeschuurde anhydrietvloer afgewerkt. In de badkamer is dit een zandcementvloer. Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer, zodat uw leverancier aan u het juiste advies kan geven. Achter de knieschotten op de zolderverdieping en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. Bij woningtype 7tk (bouwnummer 6 en 7) is het deel van de zoldervloer van hout.

De woningscheidende bouwmuren zijn massieve betonnen wanden. Dit geldt ook voor de kopgevelwand bij de eindwoningen van een woningblok.

De woningscheidende wand van de achtergevel van uw woning wordt, op de begane grond en eerste verdieping, gemaakt van een geluid- en brandwerende gipswandconstructie met spouw, welke aan de binnenzijde behangklaar wordt opgeleverd. Op de zolderverdieping is deze wand een massieve betonnen wand.

In de wanden, vloeren en plafonds kunnen leidingen zijn opgenomen. De garantie op deze leidingen vervalt indien de leidingen zijn beschadigd door hak, boor en/of breekwerkzaamheden.

4. Buitengevels

De voorgevel wordt van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- vezelversterkt gipskartonplaat
- dampremmende folie
- houten stijl- en regelwerk (met FSC keurmerk) met daartussen isolatie van minerale wol
- damp-open, waterkerende folie
- luchtspouw
- metselwerk en/of houten delen

De Rc-waarde van deze constructie bij metselwerk bedraagt 4,7 m².K/W.

De aansluitingen van de houten spouwbladen op de betonwanden en -vloeren worden tocht dicht afgewerkt.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 9 van 20

De kopgevel van de woning bij de beëindiging van een woningblok is van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- massief betonnen wand
- isolatie
- luchtspouw
- metselwerk

De Rc-waarde van deze constructie bij metselwerk bedraagt 5,21 m².K/W.

Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt gedragen door stalen lateien. De gemetselde borstwering onder de gevelkozijnen wordt afgedekt met natuurstenen waterslagen.

5. Gevelkozijnen

De houten kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van hardhout (met FSC-keurmerk) en voorzien van drie-laagse isolerende beglazing.

De draairichting van de ramen en deuren in de gevelkozijnen worden uitgevoerd zoals op tekening aangegeven.

De gevelkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van een marmer composiet vensterbank. Het gevelkozijn in de badkamer wordt aan de binnenzijde afgewerkt zoals in hoofdstuk 10 “Plafond-, wand- en vloerafwerking” is omschreven.

De voordeur is voorzien van een driepuntsluiting en een brievenbus met een tochtwering.

Daar waar op tekening aangegeven wordt letselbeperkend isolatieglas toegepast.

De voordeur en bergingsdeur in de bergingsgroep worden voorzien van een cilinderslot. De cilinders in deze cilindersloten zijn gelijksluitend en kunnen met dezelfde sleutel worden geopend.

Het sluitwerk van de voordeur wordt beveiligd tegen kerntrekken.

6. Daken

Het schuine dak van uw woning bestaat uit een geïsoleerde sporenkap (met FSC-keurmerk) en is aan de binnenzijde bekleed met een witte spaanplaat. De buitenzijde wordt gedekt met gegolfde betonnen dakpannen. Onder het dak wordt een zinken goot op stalen gootbeugels aangebracht.

De totale Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt 6,3 m².K/W.

De aansluiting van de kap op de betonwand en -vloer wordt met een PUR-voeg tocht dicht afgewerkt.

De aansluiting van de kap op de betonwand wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met een witte aftimmerlat.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 10 van 20

In de kap wordt op de zolderverdieping een houten tuimeldakvenster (114x118cm) geplaatst. Het tuimeldakvenster wordt aan de binnenzijde afgetimmerd. Dit geldt niet voor de woningen met een houten kozijn op de eerste verdieping (bwnr 6+7).

Op het dak van uw woning wordt een dakkapel aangebracht. De dakkapel is uitgevoerd in onderhoudsarme materialen. De buitenzijde is uitgevoerd in kunststof en aluminium. Het kozijn is uitgevoerd in kunststof met draaikiep functie en voorzien van een ventilatierooster. De dakkapel wordt aan de binnenzijde afgewerkt met gipsvezelplaat die na oplevering verder kan worden afgewerkt. Het dak is voorzien van zeer duurzame dakbedekking.

7. Binnenwanden

De binnenwanden van de woning worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 7cm. Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere blokken toegepast dan tussen de overige ruimten.

8. Binnendeuren en -kozijnen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (met FSC-keurmerk).

De badkamer- en toiletdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

De trapkastdeur en meterkastdeur wordt voorzien van een kastdeurslot.

De overige deuren worden voorzien van een loopslot.

De binnendeuren worden voorzien van aluminium deurbeslag met kortschilden (BX EXTR).

De binnendeuren worden geplaatst in gemoffelde plaatstalen binnendeurkozijnen met bovenlicht van blank glas. Boven de trapkastdeur wordt een in kleur van het kozijn gelakt paneel geplaatst.

De binnendeurkozijnen en deuren tussen overloop en slaapkamers op de eerste verdieping worden geluidswerend uitgevoerd.

9. Houten trap

De verdiepingstrap wordt gemaakt van vurenhout (met FSC-keurmerk). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt in een gesloten uitvoering uitgevoerd.

Houten traphekjes (met FSC-keurmerk) worden geplaatst zoals op tekening aangegeven.

Langs de muurzijden wordt een blank gelakte houten ronde leuning geplaatst.

De trap naar zolder is een vlizotrap met luik

10. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

Alle betonplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk, behoudens het plafond van de meterkast/trapkast.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 11 van 20

Wandafwerking

De betonwanden op de begane grond en eerste verdieping worden afgelmd met een dunne laag stucwerk. In deze filmlaag kunnen plaatselijke oneffenheden tot maximaal 1 mm voorkomen. De ondergrond kan nog door deze filmlaag heen zichtbaar zijn. Deze dunne stuc laag kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1 mm.

De wanden in de meterkast en van de installatieruimte worden niet afgewerkt.

De overige wanden binnen de woning worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang.

Tegenwoordig is een grote verscheidenheid aan behang verkrijgbaar. Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld.

Wandtegels van Rhein Kleur Wit 14.8 x 14.8 cm Uni vlak mat R1002 worden aangebracht in:

- de toiletruimte: tot 1,50 m¹ + vloer, boven het tegelwerk wordt de wand tot plafond afgewerkt met structuurspuitwerk.
- de badkamer: : In de douchehoek tot 2,20 m¹ en alle overige wanden in de badkamer tot 1,80 m¹ hoogte.
- de keuken: geen tegelwerk.

Op de doorsnede van de verkooptekening is gearceerd daar waar wandtegels worden aangebracht. Deze arcering is een indicatie voor wandtegels maar geeft niet de uiteindelijke verdeling en/of afmeting van de wandtegels aan.

Vloerafwerking

In de badkamer en in het toilet wordt de vloer afgewerkt met vloertegels Rako serie Form, kleur donker grijs, mat, afmeting 33,3x33,3 cm, DAA3B697. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels circa een tegeldikte verdiept aangebracht ten opzichte van de rest van de vloer.

Op verkooptekening is gearceerd daar waar vloertegels worden aangebracht. Deze arcering is een indicatie voor vloertegels maar geeft niet de uiteindelijke verdeling van de vloertegels aan.

Voegen tegelwerk

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg in de kleur wit bij de wandtegels en in de kleur grijs bij de vloertegels.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 12 van 20

11. Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkende grondlaag. Daarna worden de houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren aan de binnen- en buitenzijde afgelakt in de kleur zoals in de kleurenstaat is aangegeven.

De houten trap wordt afgewerkt met een dekkende grondlaag. De trapspil, de trapboom en de traphekjes worden dekkend afgelakt. De bovenzijde van de traptreden en de stootborden van de gesloten trap van de begane grond naar de eerste verdieping worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te bekleden. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet afgelakt.

Alle leidingen in de meterkast en in de installatiehoek/-ruimte alsmede de leidingen van het verwarmingssysteem worden niet afgelakt.

De volgende onderdelen worden in de fabriek al voorzien van een kleurafwerking:

- binnendeuren,
- binnendeurkozijnen,
- radiator in de badkamer,

Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van de woning te voorzien van een nadere afwerking.

12. Keuken

Er is een stelpost voor de keuken opgenomen à € 5.000,- inclusief BTW. De keukenopstelling met bijbehorende apparatuur staat omschreven in het keukeninformatieboekje van de keukenshowroom. Deze keuken wordt door Hoef en Haag CV geleverd en valt buiten de aannemingsovereenkomst met BAM Wonen

13. Sanitair

Uw toilet en badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties.

Toilet begane grond

Staan closetcombinatie:

- staand closet vlakspoel, keramiek, kleur wit, Ideal Standard - V320101.
- Ideal standard eurovit zitting en deksel van duroplast – W302601.
- opbouwspoelreservoir, kunststof, kleur wit, Ideal Standard - P921001.

Fonteincombinatie:

- fontein, keramiek, kleur wit, Ideal Standard - E791301.
- fonteinkraan, kleur chroom, Venlo - F3046AA.
- plugbeksifon met vloerbuis, kleur chroom.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 13 van 20

Toilet eerste verdieping

Staand closetcombinatie:

- staand closet vlakspoel, keramiek, kleur wit, Ideal Standard - V320101.
- Ideal Standard eurovit zitting en deksel van duroplast – W302601
- opbouwspoelreservoir, kunststof, kleur wit, Ideal Standard - P921001.

Badkamer

Wastafelcombinatie:

- Ideal Standard Eurovit wastafel, rond model, kleur wit - W332301
- wastafelmengkraan, kleur chroom, Venlo - F3051AA.
- plugbekersifon met vloerbuis, kleur chroom.
- spiegel, afmeting 60x70 cm, Ideal Standard – T3366BH.

Douchecombinatie:

- douchemengkraan, kleur chroom, Venlo - F3060AA.
- glijstangcombinatie 60 cm met handdouche en doucheslag, kleur chroom, Ideal Standard - B9315AA.
- afvoerput met rvs deksel, afmeting 15x15cm.

14. Koud- en warmwater

In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter door de nutspartij gerealiseerd. Vanaf de watermeter en vanaf de boiler worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen koud water naar:

- de wasmachinekraan.
- de vaatwasserkraan in de keuken.
- de spoelvoorziening van de toiletcombinatie(s).
- de fonteinkraan in de toiletruimte op de begane grond.

Koud en warm water naar:

- een afgedopte aansluiting ten behoeve van een door derden te plaatsen keuken.
- de wastafelkraan in de badkamer.
- de douchemengkraan in de badkamer.

De boiler heeft een inhoud van 80 liter heet water van circa 65°C. Deze hoeveelheid heet water geeft circa 155 liter warm tapwater van 38°C waarmee bijvoorbeeld ongeveer 19 minuten aaneengesloten kan worden gedoucht (bij een verbruik van 8 liter water per minuut (spaardouchekop) met een douchetemperatuur van 38°C).

Tijdens het verbruik wordt de boiler weer aangevuld met water dat ook direct weer in de boiler wordt opgewarmd. Als het hete water uit de boiler geheel is verbruikt dan duurt het circa 1 uur tot dat het water in de boiler weer opgewarmd is naar circa 65°C.

De aansluitkosten op het waternet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 14 van 20

15. Riolering

De rioleringsleidingen van het regenwater en de vuilwaterriolering worden apart aangesloten op de openbare riolering. De riolering loopt door uw voortuin naar de bestrating.

Aan de voorgevel worden aluminium regenpijpen naar de riolering gebracht. De aluminium regenpijpen worden in kleur afgewerkt conform kleur- en materiaalstaat.

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een dakdoorvoer.

De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning

16. Elektra

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nuts partijen. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem.

De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de installatiehoek en de vrijstaande berging c.q. garage.

Het elektramateriaal op de knieschotten op zolder wordt als inbouw uitgevoerd tenzij op tekening anders is aangegeven.

De elektrapunten op de houten binnenspouwbladen, t.b.v. de keukeninstallatie, worden als opbouw uitgevoerd.

De dubbele wandcontactdozen worden verticaal geplaatst.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op circa 102cm
- De wandcontactdozen in de woonkamer op circa 32cm
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 125
- De wandcontactdozen in de entree, slaapkamers, overloop en in de badkamer op circa 102cm
- Wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer op circa 230cm
- Overige wandlichtpunten op circa 210cm

Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars waarop de volgende groepen voor de woninginstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 kookgroep geschikt voor elektrisch koken tot 7,4 kW
- 1 groep t.b.v. een vaatwasmachine
- 1 groep t.b.v. combi-magnetron

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 15 van 20

- 1 groep t.b.v. een wasmachine

Eén aardlekschakelaar heeft nog ruimte vrij waarop nog 1 extra groep aangesloten kan worden. De PV-panelen worden aangesloten op een aparte aardlekschakelaar.

De woonkamer wordt voorzien van een enkelvoudige RJ45 data wandcontactdoos bedraad met een UTP CAT6 kabel vanuit de meterkast. Deze UTP CAT6 kabel is in de meterkast afgemonteerd met een RJ45 stekker.

Op elke verdieping van uw woning wordt een rookmelder aangebracht, zoals op verkooptekening is aangegeven.

De aansluitkosten op het energienet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

17. Ventilatie

In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van gefilterde buitenlucht en mechanische afvoer van de binnenlucht. De gemotoriseerde mechanische ventilatie-box zuigt continu de gebruikte binnenlucht via de afzuigventielen af. De buitenlucht wordt via de muurdoorvoer in de gevel, zoals op verkooptekening is aangegeven, via een kant-en-klare ventilatie-unit aangezogen in de verblijfsruimten zoals woon- en slaapkamers.

Door de intelligente besturing met ingebouwde CO₂-sensor wordt er in elke ruimte, afzonderlijk van elkaar, perfect geventileerd. De zorgt op een energiezuinige manier voor ventilatie in je woning.

In de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine worden afzuigventielen aangebracht. De afzuigventielen zitten op vaste posities en worden per vertrek ingeregeld. In de ventilatie-box is een vochtsensor opgenomen die permanent de luchtvochtigheid van de aangezogen lucht uit de woning meet en ervoor zorgt dat het systeem tijdens douchen en/of koken automatisch naar een hogere afzuigcapaciteit overschakelt. Tevens wordt een draadloze bediening (batterijgevoed) los geleverd. Deze bediening maakt het mogelijk om de ventilatie-box aan te sturen of te overrulen.

De ventilatiekanalen van het ventilatiesysteem zijn zoveel mogelijk in vloeren en in leidingkoker(s) weggewerkt. De volgende ventilatiekanalen zijn zichtbaar en niet weggewerkt:

- alle ventilatiekanalen t.p.v. de mechanische ventilatie-box,
- het ventilatiekanaal vanaf de mechanische ventilatie-box naar de luchtafvoer op het dak.
-

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 16 van 20

18. Verwarmingsinstallaties

Uw woning wordt uitgerust met elektrische radiatoren. Een elektrische radiator die uw huis duurzaam verwarmt, geruisloos in- en uitschakelt en er ook nog eens uitziet als een stijlvol decoratiestuk. De elektrische radiatoren worden geplaatst op de begane grond en de eerste verdieping conform verkooptekening. De ruimte waar de elektrische radiator zich bevindt kunnen snel en gemakkelijk worden verwarmd.

Elke verblijfsruimte wordt voorzien van een elektrische radiator met thermostaat, waarmee de streeftemperatuur, volgens de in de bijlage genoemde ontwerpuitgangspunten, in die betreffende ruimte kan worden ingesteld.

In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator aangebracht.

19. Zonnepanelen

Om te voldoen aan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG) van de omgevingsvergunning wordt op het dak van uw woning een aantal zonnepanelen geplaatst. De positie van de zonnepanelen op de verkooptekening is indicatief en wordt gedurende het project door de installateur bepaald.

De zonnepanelen zijn uitgevoerd in een zwarte kleur en worden op een aluminium draagconstructie op uw dak boven de dakpannen gemonteerd.

De geproduceerde gelijkstroom van de zonnepanelen wordt door de omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de installatieruimte gemonteerd.

20. Tuininrichting

Bij de achtertuin zal de tuin aangevuld worden tot 25-30 cm onder vloerpeil. Met uitzondering bij de erfafscheidingen en de strook rondom de bergingen. Hier zal worden aangevuld tot circa 5 cm onder vloerpeil.

In de tuin wordt de volgende bestrating aangelegd.

Voortuin:

- een pad van de voordeur naar de openbare bestrating van 1,2 m1 breed met betontegels van 30x30 cm.

De erfgrenzen worden waar nodig gemarkeerd door middel van paaltjes op de hoeken van uw perceel.

Naast het woningblok wordt een bergingsgroep met 12 individuele bergingen geplaatst. De bergingsgroep bestaat uit:

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 17 van 20

- een betonnen systeemvloer op funderingsbalken gefundeerd op palen. De bovenkant van wordt voorzien van een afwerkvloer;
- buitenwanden van houten stijl en regelwerk met spaanplaat binnenbeplating en een verticale buitenbekleding van verduurzaamde vuren sidings;
- hardhouten kozijnen met hardhouten deur voorzien van verduurzaamde vuren sidings;
- een zadeldak bestaande uit gordingen en dakbeschot, voorzien van beton pannen;
- een zinken goot met zinken regenpijp (hwa), de regenwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering in openbaar gebied;
- houten tussenwanden.
- een elektrische installatie welke als opbouw wordt uitgevoerd en aangesloten op de installatie van de woning, hiervoor lopen kabels onder het blok door blok en door het openbaar gebied;
- de berging wordt geleverd onder FSC keurmerk.
- de berging is niet geïsoleerd.

Voor tuinafscheidingen: zie kleur- en materiaalstaat.

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
 Datum 10 augustus 2022
 Blad: 18 van 20

21. Bijlage

Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van het SWK¹⁾

Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid.

Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

1.1 De verwarmingsinstallatie²⁾, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters -met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen- voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de ondernemer een verwarmingselement/ inblaasrooster is aangebracht³⁾, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte:	20°C
verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken:	20°C
verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop:	15°C
zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	15°C
toiletteruimte:	15°C
douche- en/of badruimte:	22°C
in pandige bergruimte:	15°C

- b. Ruimten, waarin bevrozing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, c.v. ketels en sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn.
 Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een z.g. thermolint).
- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51⁴⁾ –“Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen”-⁵⁾. Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur⁶⁾.

1.2 Tapwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte:

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)⁷⁾ dient per afzonderlijk tappunt 'voor zover aangebracht', te voldoen aan het volgende:

- a. Warmwatertemperatuur minimaal 55°C (60°C)⁸⁾, te bereiken binnen 120 seconden.
 b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
 c. De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik⁹⁾ van de tappunten tenminste zijn:

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
 Datum 10 augustus 2022
 Blad: 19 van 20

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Produkt
douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
aanrecht	2,5	3,2	175

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C.

Voor warmwateraansluitingen voor (vaat) wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet. De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- Meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kpa.
- Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/ naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt tenminste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006⁹⁾ gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is.
- Meting uitvoeren bij een op ontwerptemperatuur verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

1.3 Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit¹⁰⁾ dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm³/s
- Bergruimte (niet zijnde een trapkast) ten minste 7 dm³/s.

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit¹⁰⁾.

Noten

- 1) *Ter zake van de SWK eisen zoals opgenomen in artikel 1 van deze bijlage kan de GIW-ISSO publicatie 2008 als leidraad dienen.*
- 2) *Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.*
- 3) *Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huis/privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het Bouwbesluit en/of de onderhavige garantieregeling. Met "inblaasrooster" wordt bedoeld een inblaasrooster van een systeem voor luchtverwarming; een inblaasrooster van een ventilatiesysteem (al dan niet met warmterugwinning) wordt uitdrukkelijk niet gezien als een onderdeel van een verwarmingssysteem. Dus voor een ruimte waarin door de ondernemer alléén een inblaasrooster van een ventilatiesysteem is aangebracht geldt géén temperatuurgarantie.*
- 4) *Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen omgevingsvergunning.*
- 5) *Zekerheidsklasse A toepassen tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.*

Project 37 koopwoningen – fase 4D De Erven Hoef en Haag, woningtype 7
Datum 10 augustus 2022
Blad: 20 van 20

- 6) *De opwarmtoeslag per vertrek altijd baseren op regeling per vertrek, ook in het geval een centrale regeling met kamerthermostaat wordt toegepast. Bij toepassing adaptieve regeling, minimaal 2,5 W/m² opwarmtoeslag.
Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur niet. Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheidsklachten kunnen ontstaan.*
- 7) *Geldt niet voor thermostatische mengkranen.*
- 8) *Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:*
 - a. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.*
 - b. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
 - c. *Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
- 9) *In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.*

Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).