

## Technische omschrijving 'Zwaagdijk-Oost' Rijwoningen

d.d. 30-06-2021

### Algemeen

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan verbonden kunnen worden.

### Begripsbepalingen

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie is volledig uitgegaan van de eisen, zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit en de plaatselijke bouwverordening voorschriften. U als koper, bent er dan ook van verzekerd, dat de gehele uitvoering van het plan zal verlopen conform deze bouw-regelgeving. Benamingen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. Hierin wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte e.d. In deze verkoopdocumentatie zijn de oude benamingen gebruikt. Als toelichting wordt hieronder een overzicht gegeven van de gehanteerde begrippen en benamingen overeenkomstig het Bouwbesluit benamingen.

#### Benaming tekeningen

Hal/entree/overloop/gang  
Meterkast  
Keuken/woonkamer/slaapkamer  
Toilet  
Badkamer  
Kast/zolder

#### Benaming Bouwbesluit

Verkeersruimte  
Technische ruimte  
Verblijfsruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Overige gebruiksfunctie  
behorende bij de woonfunctie

### Veilig Wonen

Dit project wordt ontwikkeld aan de hand van criteria van Veilig Wonen in de nieuwbouw. Het project wordt door de ontwikkelaar, aannemer en architect getoetst aan de sociale veiligheid, de inbraak- en de brandpreventie met betrekking tot de woningen. Het hang en sluitwerk zal voldoen aan het SKG keurmerk weerstandsklasse 2.

### Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Dit peil wordt door de gemeente bepaald. De rooilijnen zullen door de gemeente worden aangegeven en zijn bindend.

### **Grondwerk**

De aannemer dient de nodige graafwerkzaamheden te verrichten voor het maken van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de bouwput. De overtollige grond wordt zoveel mogelijk over het terrein geëgaliseerd. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd (gesloten grondbalans).

### **Rioleringswerken**

De aanlegkosten van de riolering zijn in de aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. Er zal een gescheiden rioleringsstelsel toegepast worden, dus voor DWA en HWA elk een aparte afvoer. In het rioleringsstelsel zullen de nodige beluchting- en ontstoppingsstukken aangebracht worden.

### **Bestratingen**

De bestrating van het pad tussen de bouwnummers 6 en 7 en het pad achter de bouwnummers 5 t/m 12 breed 1500 mm wordt aangelegd door Meerwaarde Projecten B.V. Deze wordt uitgevoerd met betontegels afm. 300x300 mm en voorzien van de benodigde riolering voor de afvoer van het hemelwater.

### **Terreininventaris**

De op uitgegeven gebied aangegeven hagen en hekwerken zullen door Meerwaarde Projecten B.V. worden aangebracht.

### **Buitenbergingen**

De woningen waarbij het niet mogelijk is om een garage te realiseren zullen worden uitgevoerd met een on-geïsoleerde vurenhouten buitenberging gefundeerd op een hardhouten ringbalk met hardhouten palen. De daken van deze vrijstaande bergingen bestaan uit geschaafde vurenhouten balklagen voorzien van ongeïsoleerde dakplaten. De daken worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim.

De wanden zijn van verduurzaamde stijl- en regelwerken waarop verduurzaamde vurenhouten delen horizontaal worden aangebracht. De tussenwanden zijn van plaatmateriaal op regelwerk. De vloer van de berging bestaat uit betontegels afm. 300x300 mm.

### **Fundering**

De fundering van de woning en aangebouwde garage is een gewapende betonbalk op heipalen, e.a. volgens opgave constructeur. De kruipruimte wordt geventileerd d.m.v. roosters.

### **Metselwerken**

De geïsoleerde buitenmuren worden uitgevoerd als spouwmuur. In de spouw wordt isolatie van voldoende dikte aangebracht e.a. volgens de Energieprestatieberekening conform NTA8800. Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast.

- Buitengevels: baksteen, conform goedgekeurd monster uitgevoerd in halfsteensverband;

- Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden waar nodig thermisch verzinkte stalen lateien toegepast.
- Binnen spouwbladen: kalkzandsteenelementen 100 en 120 mm. Waar nodig worden prefab beton lateien toegepast boven de gevelopeningen.
- Lichte scheidingswanden: cellenbeton o.g.

In de gemetselde gevels worden open stootvoegen gehouden voor ventilatie van de spouw. Het voegwerk van de buitengevels wordt verdiept uitgevoerd met doorstrijkmortel. Er wordt een mortel op kleur toegepast.

### **Vloeren**

De geïsoleerde begane grondvloer is een ribcassettevloer met isolatie volgens de Energieprestatieberekening. Ter plaatse van de woningentredeur wordt in deze vloer een geïsoleerd kruipluik aangebracht in een metalen omranding. De eerste en tweede verdiepingvloer is uitgevoerd als kanaalplaatvloer. Ter plaatse van het trapgat wordt een metalen raveelijzer toegepast.

### **Daken**

Het schuine dak van de woning bestaat uit een prefab kap van geïsoleerde dakplaten volgens de Energieprestatieberekening met een binnenbekleding van spaanplaat en met een bedekking van gebakken pannen, conform goedgekeurd monster. Het platte dak van de garage bestaat uit een vurenhouten balklaag met ongeïsoleerde dakplaten daarop en wordt afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim.

### **Ventilatievoorzieningen**

De ventilatiekanalen worden samengesteld uit spiraal gefelste verzinkt stalen buizen. Er wordt ventilatie toegepast in de keuken, woonkamer, toilet, badkamer, slaapkamers en de wasmachine-opstelplaats. De ventilatie geschiedt door middel van een WTW installatie.

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

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden samengesteld uit kunststof. De buitendeuren worden afgehangen aan veiligheidsscharnieren en rondom voorzien van tochtstrippen en voorzien van een driepunts-sluiting. De buitendeuren worden per woning voorzien van gelijksluitende cilindersloten, die met 1 sleutel te bedienen zijn. De ramen worden afgehangen aan draaival/beslag en rondom voorzien van neopreen tochtstrippen. Het onderste paneel van het buitenkozijn t.p.v. de keuken wordt voorzien van ondoorzichtig gecoat glas. De stalen kanteldeur ter plaatse van de garage heeft een vulling van verticaal geprofileerde staalplaat en is voorzien van een loopdeur.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in witte afgelakte stalen nastelkozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatig witte afgelakte opdekdeuren voorzien van het benodigde beslag, volgens monster.

### **Trappen en aftimmerwerk**

De trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping is een dichte vuren trap met stootborden, de trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping

een open vuren trap. Onder de trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping bevindt zich de kast waar de warmtepomp is opgesteld. In de hoek van de trap tegen de toiletruimte wordt een zgn. lepe hoek aangebracht, een leidingkoker waarin de standleiding van de riolering wordt aangebracht alsook de retourleiding van het mechanisch ventilatiesysteem. Langs de buitenzijde van de trap wordt een houten muurleuning op lichtmetalen leuninghouders aangebracht. Langs de open zijde van de trap alsmede langs het trapgat wordt een vuren traphekje aangebracht. De trapgaten worden afgetimmerd met multiplex. De leidingschacht ter plaatse van de trap welke vanaf de begane grond t/m de verdieping wordt aangebracht, wordt uitgevoerd in plaatmateriaal op achterliggend regelwerk. Ter plaatse van de hal, het toilet op de begane grond en de overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt een verlaagd plafond aangebracht afgewerkt met gipsplaat op achterliggend regelwerk.

In de hal wordt een geprefabriceerde meterkast van wit geplastificeerd spaanplaat gemonteerd. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van een kantelaafbetimmering.

### **Vloerplinten**

Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

### **Goten en hemelwaterafvoeren**

De goten van de woning wordt uitgevoerd in kunststof kleur wit. De hemelwaterafvoeren zijn van witte pvc buis.

### **Vloer-, wand- en plafondaafwerking.**

Plafondaafwerking: de betonplafonds op de begane grond en 1e verdieping worden afgewerkt met spackwerk, v-naden blijven in het zicht. Ook de met gipsplaat afgewerkte verlaagde plafonds worden afgewerkt met spackwerk. Wandafwerking: boven tegelwerk in toilet is spackwerk, de overige wanden zijn behangklaar volgens vlakheidsklasse 3. "Behangklaar" is een afwerking welke bedoeld is om wanden te behangen. Deze behandeling is niet geschikt om direct te sausen. Met uitzondering van de betegelde ruimten en de ruimte achter de knieschotten, worden de vloeren in de woning voorzien van een cementdekvloer dik 70 of 50 mm volgens vlakheidsklasse 4 tabel 1.

### **Tegelwerken**

Vloertegels volgens monsters in het toilet en de badkamer. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept aangebracht. Wandtegels volgens monsters in het toilet tot 1500 mm+ vloer, in de badkamer tot plafond. Voor het tegelwerk in de woning kan een keuze worden gemaakt uit vloer- en wandtegels, welke zullen worden bemonsterd. Er kan altijd enig tint verschil ontstaan in de geleverde tegels, hierover kan niet worden gereclameerd. De wand- en vloer tegels worden standaard ingewassen met licht grijze voegmortel en niet strokend aangebracht.

### **Overige voorzieningen**

Onder de raamkozijnen welke boven peil worden geplaatst aan de binnenzijde geplastificeerde witte vensterbanken, dik 20 mm. In de woonkamer breed 300 mm en in de overige vertrekken 250 mm breed. Onder de deuren van badkamer en toilet een hardsteen- of kunststeen dorpel. Onder de

raamkozijnen aan de buitenzijde op de begane grond welke boven peil worden geplaatst, komen waterslagen van keramische raamdorpelsteen, kleur conform monster. Onder de raamkozijnen op de verdieping worden prefab betonnen raamdorpels aangebracht. In het verlengde daarvan komen prefab betonnen spekbanden.

### **Keukeninrichting**

De keukeninrichting is niet in de koopsom begrepen.

### **Beglazing en schilderwerk**

Beglazing: isolerende HR+++ triplo beglazing in alle ramen en deuren van de woning. Schilderwerk: de trapbomen- treden en -hekjes worden fabrieksmatig gegrond en niet afgeschilderd, de leuningen worden gelakt geleverd. De trapgataftimmering en de leidingschacht ter plaatse van de trap wordt eveneens gegrond aangebracht.

### **Behangwerk**

Het behangwerk is niet in de koopsom begrepen.

### **Binnenriolering**

Aanleg en ontwerp conform de NEN3215/3216. Er wordt een pvc vuilwaterriolering aangelegd vanaf de onder sanitair omschreven toestellen. T.b.v. de afvoer van het hemelwater wordt een pvc verzamelleiding rondom de fundering gelegd.

### **Hemelwaterafvoeren**

Aanleg en ontwerp conform de NEN3215/3216. Vanaf de uitlopen in de goten en/of platte daken worden witte pvc hemelwaterafvoeren Ø 80 mm gemonteerd en aangesloten op de verzamelleiding van het hemelwaterriool. Bij de vrijstaande houten bergingen worden de pvc hemelwaterafvoeren uitgevoerd in de kleur grijs.

### Afwerkstaat

Vertrek	Vloer	Wandafwerking	Plafond
Hal	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
Toilet	tegels	tegels tot 1500 mm, daarboven spackwerk	spackwerk
Woonkamer	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
Keuken	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
Overloop	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
Badkamer	tegels	tegels	spackwerk
Slaapkamers	cementdekvloer	behangklaar	spackwerk
Garage	cementdekvloer	schoon metselwerk	geen
Zolder	cementdekvloer	kalkzandsteenwand, behangklaar knieschot geen afwerking	geen

### Buitenriolering

Aanleg en ontwerp conform de NEN3215 en Modelbouwverordening. De vuilwater- en hemelwaterriolering worden als gescheiden stelsel uitgevoerd.

### Sanitair

De volgende sanitaire artikelen worden per woning gemonteerd:

- 1 wandcloset, in het toilet
- 1 fonteincombinatie, in het toilet
- 1 wastafelcombinatie, planchet en spiegel, in de badkamer
- 1 douchecombinatie, met glijstang en handdouche, in de badkamer
- 1 wasmachinekraan, op zolder

Het sanitair is van het fabricaat Geberit (voorheen Sphinx) type 300 Basic in de basiskleur wit, de kranen in het toilet en de badkamer zijn van Grohe type Costa L. De wastafel en het fonteintje worden voorzien van verchroomde afvoeren.

### De tappuntaansluitingen

Aantal	Toestel	Aansluitpunt	Aansluitpunt	Aansluitpunt
		warm water	koud water	riolering
1	Wandcloset	Nee	Ja	Ja
1	Fonteincombinatie	Nee	Ja	Ja
1	Douchecombinatie	Ja	Ja	Ja
1	Wastafelcombinatie	Ja	Ja	Ja
1	Gootsteen/spoelbak combinatie	Ja	Ja	Ja
1	Wasmachine	Nee	Ja	Ja, zolder

### **Gasleidinginstallatie**

Er wordt geen gasleiding in de woning aangebracht.

### **Waterleidinginstallatie**

Aanleg en ontwerp conform NEN1006 en Vewin werkbladen. Voor de drinkwaterinstallatie wordt een koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter tot aan de onder sanitair genoemde toestellen en het warmwatertoestel. Een warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel tot aan de onder sanitair genoemde toestellen met een mengkraan. De waterleidingen worden waar mogelijk aan het zicht onttrokken door ze weg te werken in/onder vloeren en in wanden en worden voorzien van de vereiste beveiligingen.

### **W-installaties**

Warmteterugwininstallatie

Aanleg en ontwerp conform Bouwbesluit. De woning wordt voorzien van een warmteterugwininstallatie. Deze bestaat uit een WTW unit met een kanaalwerk van spiraal gefelste buis en kunststof ventielen. De ventilatorsnelheid wordt geregeld door een driestanden schakelaar in de keuken.

Mechanisch af te zuigen ruimten:

- Keuken
- Toiletruimte
- Badruimte
- Wasmachine opstelplaats

In te blazen ruimten:

- Woonkamer
- Slaapkamers

### **Lage temperatuursysteem**

De woning wordt voorzien van een vloerverwarming. De verwarmingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als een LT (lage temperatuur) systeem.

De temperatuur van het water in het systeem is maximaal 45° Celsius bij een buitentemperatuur van – 7° Celsius, wat voordelen biedt op het gebied van energiezuinigheid, comfort en binnenluchtkwaliteit.

De woning wordt op de begane grond en de eerste verdieping voorzien van vloerverwarming. Het voordeel van vloerverwarming is dat u geen last heeft van hinderlijke obstakels aan de muur met scherpe kanten. Tevens geeft vloerverwarming een zeer aangename stralingswarmte waardoor het comfort wordt veraangenaamd.

In verband met de vloerverwarming zal voor de keuze van de vloerafwerking er mee rekening

moeten worden gehouden dat niet alle vloerafwerkingen hiervoor geschikt zijn. Voor een goede warmteafgifte mag de warmte-geleidingsweerstand van de vloerafwerking niet te hoog zijn. De totale Rm-waarde van de door koper aan te brengen vloerafwerking mag maximaal 0,074 m<sup>2</sup>K/W bedragen.

### **Water-water warmtepomp**

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd ten behoeve van verwarming- en warmtapwatervoorziening. Dit geschiedt middels een water-waterwarmtepomp. Met een water-water warmtepomp wordt grondwater opgepompt uit de bodem en de warmte welke in het grondwater aanwezig is, gebruikt om de woning en het tapwater op te warmen.

De toepassing van vloerverwarming in combinatie met een bodem warmtepomp biedt de mogelijkheid tot 'passief koelen'. Bij passief koelen wordt door middel van de leidingen in de vloer warmte uit de ruimte onttrokken.

Door het instellen van een lagere temperatuur op de kamerthermostaat zal de warmtepomp vanzelf als koelsysteem opstarten. Met deze wijze van koeling, een zogenaamde topkoeling, is het mogelijk de temperatuur in de woning 3 á 4 °C te verlagen.

### **Temperatuurregeling**

In de woonkamer wordt een kamerthermostaat geplaatst.

#### Ruimtetemperaturen

Ruimte	Ruimtetemperatuur	Afgiftesysteem
Hal	15°C	Vloerverwarming
Toilet	geen verwarming	
Woonkamer	20°C	Vloerverwarming
Keuken	20°C	Vloerverwarming
Slaapkamers	20°C	Vloerverwarming
Badruimte	22°C	Vloerverwarming
Zolder	geen verwarming	
Garage	geen verwarming	

### **E installaties**

#### Elektra

Aanleg en ontwerp conform NEN 1010.

w.c.d. = wandcontactdoos

a.s.p. = aansluitpunt

#### Hal

- 1 lichtpunt met schakelaar



- 1 buitenlichtpunt met schakelaar
- 1 hotelschakelaar overloop
- 1 enkele w.c.d.
- 1 eenvoudige belinstallatie
- 1 rookmelder

#### **Toilet**

- 1 lichtpunt met schakelaar

#### **Trapkast**

- 1 wandlichtpunt met schakelaar
- 1 enkele w.c.d.
- 1 installatie t.b.v. warmtepomp

#### **Keuken**

- 2 lichtpunten op serieschakelaar
- 3 dubbele w.c.d.
- 2 enkele w.c.d. t.b.v. afzuigkap en koelkast
- 1 enkele wcd op aparte groep voor vaatwasser
- 1 enkele wcd voor magnetron
- 1 enkele perilex wcd op aparte groep voor elektrisch koken (2 x 230V)
- 1 loze leiding t.b.v. boiler
- 3 standen schakelaar ventilatie
- 1 buitenlichtpunt met schakelaar

#### **Woonkamer**

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 dubbele w.c.d.
- 1 a.s.p. thermostaat (bedraad)
- 2 loze leidingen
- 1 rookmelder

#### **Overloop**

- 1 lichtpunt met hotelschakelaar zolder
- 1 enkele w.c.d.
- 1 rookmelder

#### **Badkamer**

- 2 lichtpunten met serieschakelaar
- 1 enkele w.c.d.

### **Slaapkamers (3x)**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 2 dubbele w.c.d.
- 1 loze leiding t.p.v. de grote slaapkamer

### **Zolder**

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 dubbele w.c.d.
- 1 rookmelder
- 1 w.c.d. op aparte groep voor wasmachine
- 1 loze leiding t.b.v. wasdroger
- 1 w.c.d. t.b.v. warmte terugwin-unit

### **Garage** (indien van toepassing, opbouw materiaal)

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 dubbele w.c.d.

### **Vrijstaande berging** (indien van toepassing, opbouw materiaal)

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 dubbele w.c.d.
- 1 buitenlichtpunt met schakelaar

### **Meterkast**

- 1 ledige groepenkast
- 1 enkele w.c.d. t.b.v. router
- 1 hoofdschakelaar 1-fase
- 5 installatie-automaten 1-fase
- 1 beltrafo

### **Schakelmateriaal**

- Wit, volgens monster
- Alle w.c.d. met randaarde uitgevoerd
- Dubbele w.c.d. in 1 inbouwdoos
- Hoogte schakelaars en combi schakelaar/enkele wcd 1050 mm
- Hoogte w.c.d. 300 mm
- Hoogte w.c.d. boven aanrecht 1200 mm
- Hoogte loze leiding 300 mm
- Keuken volgens 0-tekening

### **PV-panelen**

Het dak wordt voorzien van zwarte PV-panelen. Deze panelen worden aangesloten op de

groepenkast in de meterkast. Er worden bij de hoekwoningen 4 PV-panelen per woning aangebracht, bij de tussenwoningen 3 PV-panelen per woning. De positie is afhankelijk van de oriëntatie van de woning.

### **Slotbepaling**

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt ontworpen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen etc. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken c.q. informatie in deze is Delfsma Bouw & Ontwikkeling niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

### **Subsidies**

Subsidie op energiebesparende maatregelen zijn reeds in de koop- en aaneemprijs van uw woning verwerkt.

### **Schoonmaak**

Minimaal twee weken voor oplevering van uw woning wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dit plaats zal vinden. De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten binnen, deze worden schoon opgeleverd.

### **Krimp**

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door uitdroging kunnen er met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij verdere onderhoud van uw woning weer worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale en flexibele materialen in de handel. Let er ook op dat bij het leggen van plavuizen of andere harde vloerafwerking de juiste lijmen worden gebruikt en dat dit op een juiste wijze wordt gedilateerd. Ook dient u na te gaan of de door u gekozen bedekking geschikt is voor vloerverwarming.

### **Beglazingskit**

Er wordt geen beglazingskit toegepast, de kunststof kozijnen zijn uitgevoerd met rubbers. Indien er bij schade meldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Heeft u na het lezen van deze verkoopdocumentatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij onze makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.