

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

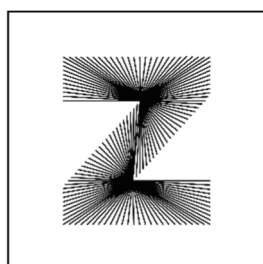
## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---



Aan deze artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend



**HET ZIJDEKWARTIER**  
ARNHEM

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

## Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens .....	3
2.	Inleiding.....	3
3.	Koopsom Vrij Op Naam (VON) .....	4
4.	Garantie- en waarborgregeling .....	5
5.	Uitvoeringsduur en oplevering .....	5
6.	De 5%-regeling.....	6
7.	Onderhoudsperiode.....	6
8.	Verzekeringen.....	6
9.	Werkterrein .....	7
10.	Administratieve bepalingen.....	7
11.	Verdere voorschriften.....	7
12.	Volgorde van bouwen.....	7
13.	Woonbelevingscentrum LIV .....	7
14.	Aanvullende technische informatie .....	8
14.1	Algemeen .....	8
14.2	Grondwerken .....	9
14.3	Terreininrichting.....	9
14.4	Constructie .....	11
14.5	Gevel- en dakafwerking.....	12
14.6	Binneninrichting .....	13
14.7	Installaties .....	16
15.	Overig.....	21
16.	Kleur- en materiaalstaat .....	23

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

#### 1. Projectgegevens

**Type woning**

Grond gebonden woningen

**Opdrachtgever**

Van de Klok Nieuwbouw B.V.  
Postbus 40018  
6541 XN Nijmegen

**Architect**

opZoom architecten bv  
Willemsplein 5  
6811 KA Arnhem

**Inlichtingen en verkoop**

LIV Wooncoach  
Verlengde Energieweg 50  
6541 XX Nijmegen  
085-0707700

**Website**

<https://www.nieuwbouw-hetzijdekwartier.nl/>

#### 2. Inleiding

Deze technische verkoopomschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen en is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door Nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een uitdrukkelijk voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. De aangegeven materialen en maatvoering zijn slechts indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen mogelijk zijn vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen. Aan dit document kun je als koper derhalve geen rechten ontleen, noch kun je aanspraak maken op de juistheid en volledigheid van de inhoud.

Bij deze technische verkoopomschrijving tref je tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door jou gekozen woning. De aangegeven apparatuur en inrichting op de tekeningen zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij de woning behoort standaard alleen wat als zodanig in deze omschrijving en in de kopersmap is vermeld.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

#### 3. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met de aankoop van een eigen woning gemoeid zijn, in de koop- aanneemsommen zijn begrepen:

- a. de grondkosten;
- b. de bouwkosten;
- c. honorarium architect en constructeur;
- d. honorarium notaris inzake transportkosten;
- e. makelaarscourtage;
- f. kosten Woningborg N.V.
- g. de gemeentelijke leges betreffende de bouwvergunning en welstandsbeoordeling;
- h. kadastrale rechten;
- i. aansluitkosten voor water, elektra, riolering;
- j. Btw dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koop- en aanneemsommen begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van je woning, zoals:

- a. het eventuele renteverlies over de grond (conform de datum van de koop- en aannemingsovereenkomst);
- b. de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomst);
- c. de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- d. de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

Ook niet inbegrepen zijn:

- a. De eventuele aansluitkosten voor CAI, UTP/glasvezel en telefoon zijn voor rekening van huurder/koper. Het regelen van aansluiting bij een aanbieder (bijv. Ziggo of KPN) valt onder de verantwoordelijkheid van de koper;
- b. eventuele droogstookkosten van de woning (na oplevering);
- c. zakelijke lasten, belastingen, heffingen en/of verschuldigde canons geheven door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van de woning en/of het perceel (vanaf de notariële levering). Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering. De baten komen de Koper ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van de leveringsakte.

De VON-verkoopprizen worden door de makelaar aan je verstrekt. De met jou in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus niet van toepassing.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

#### 4. Garantie- en waarborgregeling

De in deze verkoopomschrijving beschreven woningen worden gebouwd en verkocht met de Woningborg garantieregeling. Ongeacht hetgeen in deze technische verkoopomschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Welke regeling van toepassing is, is afhankelijk van het moment waarop de koper de overeenkomst met de ondernemer heeft ondertekend. Indien enige bepalingen in deze technische verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische verkoopomschrijving, dan prevaleert deze technische verkoopomschrijving boven de verkooptekeningen.

Wat de Woningborg Garantie- en waarborgregeling betekent voor jou als koper, vatten we hieronder kort samen:

- In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van de woning in faillissement raakt, wordt de woning voor de koper afgebouwd.
- Woningborg regelt dit voor de koper. Dit wordt ook wel de insolventiewaarborg genoemd.
- Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf 3 maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. De termijnen zijn ook te raadplegen in de Garantievoorwaarden van Woningborg.
- Deze garantie geldt in beginsel voor 6 jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van 10 jaar. Dit is de Woningborg garantie.
- Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan 6 jaar. Zo geldt voor het verwerk bijvoorbeeld een garantie van één jaar.
- Schade als gevolg van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.
- Als de ondernemer zijn verplichtingen op grond van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende 2 gevallen een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg:
  - a. Bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
  - b. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.
- Woningborg zorgt er dan voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.
- Tevens geldt dat Woningborg bij geschillen kan bemiddelen tussen koper en ondernemer. Daarnaast biedt Woningborg Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.
- Bij verkoop van de woning wordt gebruikgemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

#### 5. Uitvoeringsduur en oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze opleverprognose is gebaseerd op de duur van de bouw inclusief marges, zoals voor onwerkbaar weer. Denk hierbij aan vorst of harde wind, waardoor bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden. In een later stadium van de bouw kunnen we een nauwkeurigere prognose geven. Deze aangescherpte prognose zal in de nieuwsbrief die kopers periodiek ontvangen kenbaar gemaakt worden.

Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op het moment van verkoop van de woningen is het mogelijk dat er nog bestemmingsplan-



# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

en/of omgevingsvergunningsprocedures lopen. Op de doorlooptijd van deze procedures, alsmede de mogelijke wijzigingen die dit tot gevolg heeft, hebben wij geen invloed.

In geval van een opzegtermijn van een huurwoning raden wij je aan niet overhaast te handelen. Wacht de opleverbrief van de aannemer af voordat je definitieve maatregelen treft. Om ongewenste miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en beglazing; deze worden schoon opgeleverd.

Het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen is bindend ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Tot en met de oplevering wordt door de aannemer de water- en elektra-aansluiting verzorgd. Om afsluiting te voorkomen, adviseren we je om direct na oplevering bij een door jou te kiezen leverancier water en elektra aan te vragen. Voor oplevering ontvang je van ons een brochure waarin dit verder staat omschreven. Meters van elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsbedrijf.

#### 6. De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft jou als koper de zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van je woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: je dient bij de oplevering van je woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt de ondernemer een (doorlopende) bankgarantie aan de notaris. Een afschrift van deze bankgarantie zal worden meegestuurd bij de laatste factuur van de woning. De bankgarantie geeft je de zekerheid dat wij de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van 3 maanden zijn opgelost. Na verloop van deze 3 maanden vervalt de bankgarantie, tenzij je tijdig bij de notaris kenbaar maakt dat je het wenst te handhaven. Een aantal weken na oplevering ontvang je meer informatie over de 5%-regeling. Meer informatie vind je op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

#### 7. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode loopt tot 3 maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kun je schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden, waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Mocht je in de onderhoudsperiode slecht sluitende ramen en deuren hebben, kun je dit melden voor het einde van deze periode. De aannemer zal dit in behandeling nemen en verhelpen. Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden. Meer informatie vind je op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

#### 8. Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van schade. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Op de datum van oplevering dien je een opstal- en inboedelverzekering te laten ingaan, zodat de woning vanaf deze datum is verzekerd tegen schade.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

#### 9. Werkterrein

Op het werkterrein zullen tijdens de bouw de benodigde opslagloodsen en keten worden geplaatst. Van de Klok Nieuwbouw en zijn onderaannemers zijn gerechtigd een reclamebord te plaatsen.

Het is voor jou als koper niet toegestaan om je tijdens de bouw van de woning op het bouwterrein te begeven. Om je toch een beeld van de bouw te kunnen geven, zul je gedurende het bouwproces worden uitgenodigd voor een kijk-/inmeetmoment.

#### 10. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- De plaatselijke aanvullende voorschriften;
- De voorschriften en bepalingen van telefonie en het plaatselijk bedrijf voor de centrale antenne-inrichting c.q. glasvezel;
- Bepalingen van Nutsbedrijven;
- Bepalingen Woningborg N.V.

#### 11. Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijvingen of tekeningen worden aangebracht na goedkeuring van de directie. De directie tijdens de bouw zal worden gevoerd door Van de Klok Nieuwbouw. Indien een dergelijke afwijking vanuit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht en de kwaliteit hier niet ernstig door wordt beïnvloed, behoudt Van de Klok Nieuwbouw zich het recht wijzigingen aan te brengen in de tekeningen en omschrijvingen. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

#### 12. Volgorde van bouwen

De volgorde van de uitvoering wordt bepaald door Van de Klok Nieuwbouw.

#### 13. Woonbelevingscentrum LIV

In Woonbelevingscentrum LIV in Nijmegen doorloop je het hele keuzeprocess van je nieuwbouwwoning met ondersteuning van een LIV Wooncoach. De LIV Wooncoach zal jou begeleiden en adviseren in de te maken keuzes.

Met je nieuwe droomhuis bezig zijn geeft voldoening, maar kost ook veel tijd. Het is fijn als je niet afzonderlijk naar bijvoorbeeld een keukenshowroom, sanitairshowroom en tegelshowroom hoeft. Bij Woonbelevingscentrum LIV vind je alle betrokken partijen onder één (groot!) dak.

Voor de verdere werkwijze van Woonbelevingscentrum LIV en de LIV Wooncoach verwijzen we je naar de kopersprocedure in de digitale kopersmap.

Algemeen geldt dat alle wijzigingen die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet mogelijk en zijn dus pas na oplevering toegestaan.

Uiteraard is Van de Klok Nieuwbouw bij het vervullen van jouw persoonlijke wensen afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de Bouwverordening etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van jouw persoonlijke wensen. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een binnenwand een op zichzelf eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat je persoonlijke wensen door de vorderingen van de bouw niet (meer) in te plannen zijn. De LIV Wooncoach laat je ruim van tevoren weten wat de deadlines zijn voor het doorgeven van je persoonlijke wensen.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

#### 14. Aanvullende technische informatie

##### 14.1 Algemeen

###### Isolatie

Goede isolatie van een gebouw zorgt voor meer comfort en lagere energiekosten. Een gebouw zonder isolatie verliest veel warmte via ramen, buitenmuren, het dak en via de vloer van de begane grond. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de thermische isolatie van een gebouw. Voor daken, gevels en vloeren worden verschillende thermische isolatie-eisen ( $R_c$ ) gesteld:

- Dak:  $R_c$ -waarde minimaal  $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- Gevel:  $R_c$ -waarde minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- Vloer:  $R_c$ -waarde minimaal  $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

###### Energieprestatie

De standaard woning voldoet aan de BENG eisen. Voor de standaard woning -zonder meer/ minderwerk-werkopties- wordt een voorlopig energielabel afgegeven.

De woning is goed geïsoleerd, heeft een lage energievraag en is energieneutraal. De woning heeft een voorlopig Energielabel A++++

Het voorlopig energielabel is gebaseerd op berekeningen met betrekking tot de energiezuinigheid van de standaard woning. Pas bij oplevering van de woning wordt een definitief energielabel toegekend. Het definitieve energielabel kan afwijken van het eerder afgegeven voorlopige energielabel, bijvoorbeeld als gevolg van gekozen meer- of minderwerkopties of wijzigingen in de rekenmethodiek in de software. Aan het voorlopige energielabel kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

###### Krijtstreepmethode

Het ontwerp van de gevels en de woningindeling kan zodanig zijn dat er conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) onvoldoende daglicht tot enkele verblijfsgebieden toetreedt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijk legitieme methode die gebruikt wordt om gedeeltes verblijfsgebied niet als zodanig aan te merken, waardoor de ruimte toch voldoet aan de hiertoe geëigende norm. Indien gebruik is gemaakt van de krijtstreepmethode is dit in de verkoopstukken kenbaar gemaakt.

###### Begrippen ruimtes Bbl:

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna geven wij je een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op de woning:

###### **Benaming**

###### **Brochure / verkooptekeningen / technische verkoopomschrijving**

Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)  
Hal, Overloop, Gang  
Badkamer  
Toilet  
Meterkast, Technische ruimte  
Terras, Tuin  
Ruimte waar wel nuttig gebruik van kan worden gemaakt, maar waarin niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte:  
bijvoorbeeld een Zolder, (Gemetselde) Berging, (Trap) Kast

###### **Benaming**

###### **Bbl**

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Badruimte  
Toiletruimte  
Technische ruimte  
Buitenruimte  
Onbenoemde ruimte



# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

#### Nestvoorzieningen

Om de lokale biodiversiteit te waarborgen worden in de gevel van diverse woningen nestvoorzieningen geplaatst. Op diverse posities zullen er nestkasten opgenomen worden in de gevel voor de huismus. Daarnaast zullen er ook een voorziening worden getroffen voor vleermuizen en gierzwaluwen in de gevel. De posities zijn in samenspraak met een ecooloog vastgesteld en zullen in een later stadium concreet bepaald worden, de huidige posities op de tekening zijn indicatief.

#### **14.2 Grondwerken**

##### Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden: de bovenkant van de zandcement dekvloer op de begane grondvloer in de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil - evenals de rooilijnen (de voorgevel van de woning grenzend aan openbaar gebied) en overige erfgrenzen - wordt in overleg met de gemeente bepaald en uitgezet.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mag de woningentree bij de voor- en achterdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen te voorkomen.

##### Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bergingen en eventuele bestratingen worden de nodige grondwerken verricht. Grondaanvullingen worden indien mogelijk verricht met uitgekomen grond.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde, schoon (geel) zand en/of compost wordt vanuit Tuinklaar aangebracht als hiervan af wordt gezien dien je dit zelf aan te brengen.

#### **14.3 Terreininrichting**

##### Erfafscheidingen

Daar waar de achtertuin grenst aan het openbaar gebied wordt een gaashekwerk aangebracht (circa 180 cm. hoog) met een bovenligger, de erfafscheiding wordt voorzien van groenblijvende haag (aanplanthoogte circa. 40-60 cm. hoog). De achtertuin krijgt een basis tuinontwerp aangeboden vanuit tuinklaar bestaande uit een praktische groene inrichting met ruimte voor een zitgedeelte en kan later aangepast worden naar de wensen van de kopers, zie hiervoor de tuinklaar documentatie.

Aan de achterzijde wordt het hekwerk voorzien van een hout (met stalen frame) looppoort, deze wordt niet voorzien van beplanting.

Tussen de woningen onderling wordt een groenblijvende erfafscheiding (aanplanthoogte circa. 40-60 cm. hoog) aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen na oplevering door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.

##### Bestrating

Er wordt bestratingen aangebracht conform de situatietekening. De bestrating in het openbaar gebied rondom de woningen wordt aangelegd door derden en valt buiten deze kopersinformatie.

Aan de voorzijde van de woningen bevindt zich een smalle strook grond die wordt voorzien van bestrating. In deze strook staan gemetselde penanten die bijvoorbeeld de erfafscheiding tussen de woningen markeren. Tussen nagenoeg alle penanten zijn spankabels aangebracht: eerst verticaal langs de penanten, daarna horizontaal naar de tegenoverliggende penant. Deze kabels zijn bedoeld om het aangebrachte groen te ondersteunen, zodat het ook in de hoogte en horizontaal kan groeien. Dit zorgt

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

voor een groene en verzorgde uitstraling van de straat. Het aantal spankabels staan indicatief aangegeven. Met een specialist voor groenvoorzieningen wordt het aantal benodigde spankabels bepaald.

#### Houten berging

De woningen worden conform de situatietekening voorzien van een berging met verduurzaamde houten rabatdelen. Deze berging wordt geplaatst op een (prefab) betonnen vloer.

De deur en deurkozijnen zijn van hardhout en de deur is voorzien van mat veiligheidsglas.

Wanneer de berging tegen de gevel staat zal de berging geïntegreerd worden geplaatst tegen de gevel, dit zorgt ervoor dat het metselwerk de bergingswand vervangt. Aan de binnenkant is dus metselwerk zichtbaar.

Het dak is opgebouwd uit een ongeïsoleerde houten balklaag met een dakbeschot voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Op de bitumineuze dakbedekking wordt een mos-sedum dakbedekking aangebracht. De dakrand wordt voorzien van een standaard dakkap.

De houten berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd met aluminium ventilatieroosters. In de buitenberging worden de elektraleidingen, wandcontactdozen en het schakelmateriaal als opbouw in het zicht gemonteerd welke niet aan te passen en/of uit te breiden is.

Middels een PVC hemelwaterafvoer wordt het hemelwater aangesloten op een infiltratiekrat in het gemeenschappelijke achter terrein.

#### Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gemengd rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled of recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

#### Hemelwater

Het hemelwater van de woning wordt, conform de geldende voorschriften van de gemeente, aan de achterzijde ondergronds aangesloten op het infiltratiekrattensysteem op het gemeenschappelijke-terrein voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De infiltratiekratten bevatten een nood overstort naar het gemeentelijke vuilwater riool.

#### Achter terrein

Op de situatietekening is er een looppad aangegeven zoals voor de achterpaden met daarnaast aan weerszijde een groene beplantingstrook. Voor de materialisatie verwijzen wij naar het renvooi van deze situatietekening. De toegang van het achter terrein wordt doormiddel van twee poorten gerealiseerd.

In het binnenterrein wordt de HWA riolering aangesloten op het infiltratiekrattensysteem. Het is erg belangrijk dat er geen niet-afbreekbare stoffen zoals zeep in de afvoerkolken wegspoelt, omdat deze rechtstreeks in de bodem infiltreren en niet naar een waterzuiveringsinstallatie gaan. Deze afvoerkolken kunnen dus niet als riool gezien en gebruikt worden. Wanneer het infiltratiekrattensysteem verzadigd is zal het systeem lozen op het vuilwater riolering.

#### Verlichting

Het gemeenschappelijk binnenterrein wordt verlicht met mast-armaturen die zijn aangesloten op enkele toegewezen woningen meer informatie hierover staat in de leveringsakte, aanvullend hierop zijn er armaturen aangebracht op de bergingen, conform de situatietekening. De afmetingen en exacte locaties van de verlichtingsvoorzieningen zijn indicatief en kunnen nog worden aangepast.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

#### 14.4 Constructie

##### Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De bergingen worden op staal gefundeerd (dat wil zeggen: zonder palen, maar op voldoende draagkrachtige grond).

##### Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer.

De ruimte onder de vloer is niet toegankelijk, er wordt geen luik aangebracht. Echter zal wel een matrand worden geplaatst conform verkooptekening deze matrand is bedoeld voor het verkrijgen van de toegang tot de kruipruimte wanneer dit noodzakelijk is. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters.

##### Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer. Alle vloerdiktes en benodigde wapening komen overeen met de berekeningen zoals uitgevoerd door de constructeur. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met V-naden aan de plafondzijde en de bovenzijde wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer. Ten behoeve van de stabiliteit van de woningen worden indien nodig op enkele posities koppelstaven met de naastgelegen woningen aangebracht. De uitvoering hiervan is conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ter plaatse van de trapgaten zullen raveelijzers worden toegepast die aan de onderzijde afgetimmerd worden.

##### Vide

Bij enkele grondgebonden woningen wordt, conform de verkooptekeningen, een vide gerealiseerd tussen de begane grond en de eerste verdieping. Deze vide zorgt voor een visuele en ruimtelijke verbinding tussen beide woonlagen en draagt bij aan een open en lichte woonbeleving.

De vide bevindt zich ter plaatse van de aangegeven ruimte op de begane grond en vormt een open vloeruitsparing in de vloer van de eerste verdieping.

De constructieve uitvoering van de vide maakt integraal onderdeel uit van de casco-opzet van de woning. Afmetingen, exacte positionering en uitvoering kunnen afwijken van de verkoop- en uitvoeringstekeningen. Rondom de vide wordt, waar van toepassing, een hekwerk of balustrade aangebracht conform de geldende bouwregelgeving en veiligheidseisen.

##### Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in beton en zo nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit beton, isolatie, luchtpouw en een buitenblad.

##### Kolommen en lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkt stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien en/of stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk zijn, dan zullen de kozijnen tot de onderkant van het plafond afgetimmerd worden.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

#### Dak-luikvenster

Daar waar op de verkooptekening aangegeven, wordt in het dak een dak-luikvenster met een witte binnen afwerking geplaatst en afgetimmerd. Dit dak-luikvenster is slechts bedoeld voor onderhoud en inspectie van de installaties op het dak door een specialist.

#### Veiligheid aanlijn punt

Op de platte daken van de woningen zijn diverse duurzame voorzieningen aangebracht. Zo liggen er zonnepanelen (PV-panelen) en is er een buitenunit van de warmtepomp geplaatst. Daarnaast zijn delen van het dak voorzien van een mos-sedum vegetatiedak, wat bijdraagt aan een groenere leefomgeving en een betere waterhuishouding.

Voor het onderhoud van deze installaties is een dakluik aangebracht (met uitzondering van bouwnummer 29), zodat professionele monteurs veilig toegang hebben tot het dak. Op het dak is een aanlijnvoorziening aanwezig voor persoonlijke valbeveiliging. Deze voorziening is uitsluitend bedoeld voor gecertificeerde vakmensen die opgeleid zijn om dit soort werkzaamheden uit te voeren. Kopers ontvangen geen harnas, omdat het gebruik ervan specialistische kennis vereist. De onderhoudspartijen dienen zelf voor hun veiligheidsmiddelen te zorgen. Ten behoeve van het betreden van het dak zal er een losse ladder aanwezig zijn in de woning.

Voor het onderhoud op de daken van bouwnummer 29 dient het dak betreden te worden met een ladder vanaf het dakterras. Ook op deze daken zijn aanlijnvoorziening aanwezig voor persoonlijke valbeveiliging aangebracht zoals hiervoor omschreven.

## **14.5 Gevel- en dakafwerking**

#### Gevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De kleur(en) gevelsteen zijn conform de tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens de opgave van de fabrikant en constructeur. Deze dilataties worden dichtgezet met een band. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een voeg uitvoering en kleur conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkte stalen lateien of geveldraggers in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

#### Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur met brievenleuf, waarbij het model deur zoals aangegeven op de verkooptekening is.

#### Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Geschilderd worden alle houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De kleur van de afwerking is te vinden in de kleur- en materiaalstaat.

#### Waterslagen

Onder de raamkozijnen worden waterslagen aangebracht conform de kleur- en materialenstaat.

#### Beglazing

Met uitzondering van de houten bergingen en de dakluiken worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement triple

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

(HR+++) beglazing. Waar noodzakelijk wordt letselwerende beglazing en/of zonwerende beglazing toegepast en indien van toepassing kunnen tintverschillen ontstaan.

#### Hang- en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2. Daarnaast zijn alle cilinders met dezelfde sleutel te openen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

#### Dakafwerking

De platte daken van de woning worden voorzien van een isolatiepakket en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en voorzien van mos-sedum. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim, conform kleur- materiaalstaat.

Ten behoeve van ontluchting riolering en de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.

Op de daken komen ook de nodige installaties zoals de lucht- water warmtepomp en de PV-panelen. Deze installaties worden geplaatst op bokken met ballast op het dak. De bokken komen boven het mos-sedum uit zodat de installaties vrij staan van de begroeiing.

#### Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

Op de hemelwaterafvoeren worden loofafscheiders geplaatst.

De positie, aantallen en het exacte verloop van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.

#### Dakterrassen

Bij de volgende woningen: bwnr 29; is er een dakterras aanwezig. Het dakterras wordt uitgevoerd als een dak met afschotisolatie met een bitumineuze afwerking waarop betonnen tegels op rubbers worden geplaatst.

## 14.6 Binneninrichting

#### Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, niet-dragende cellenbeton binnenwanden die grenzen aan een platte dakvloer worden aan de bovenzijde afgewerkt met een kunststof U-profiel. De wand komt in dit U-profiel te staan. Omdat de vloeren onderling van elkaar 'werken', zouden de wanden los kunnen komen te staan zonder toepassing van dit profiel.

#### Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van enkel floatglas (doorzichtig). Indien een (verblijfs)ruimte, zoals een slaapkamer, kleiner is dan 8.5m<sup>2</sup> én de trap in de woonkamer uitkomt (open trap situatie), vervalt het bovenlicht van de desbetreffende deur in verband met geluidseisen.

De meterkast krijgt een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.

#### Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en langschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt zonder deurkruk of -knop opgeleverd.



# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

#### Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout en fabrieksmatig wit gegrond. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. Langs de wanden van de trappen komt een houten leuning op aluminium leuningdragers.

#### Vide balustrade (daar waar aangegeven op de verkooptekening)

De vides worden voorzien van een glas paneel balustrade in een stalen frame dat wordt bevestigd aan de kanaalplaatvloer, het stalen frame wordt zwart uitgevoerd. Op enkele plekken zullen ter plaatsen van de vide een constructieve koppeling worden gemaakt met de betonwanden. Deze constructieve koppeling wordt bouwkundig afgewerkt.

#### Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder, berging en eventueel leidingwerk in de (trap)kast wordt niet afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

#### Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht. Vensterbanken kunnen in verband met het maximaal te hanteren gewicht uit 2 of meer delen bestaan. De naad tussen de verschillende delen wordt in dat geval afgewerkt met kit. Indien aanwezig wordt de borstwering van het buitenkozijn in de badkamer betegeld.

#### Binnenschilderwerk

Er zal geen binnenschilderwerk worden aangebracht in de woning.

Met uitzondering van de binnenzijde van de buitenkozijnen en binnenzijde van de buitendeuren/ramen. Deze worden in dezelfde kleur als de buitenzijde geschilderd, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt.

De trappen, -hekken, -boom en -spil, trapleuningen en trapgatbetimmeringen worden fabrieksmatig gegrond. De bovenzijde van de traptreden en eventuele stootborden worden eveneens alleen fabrieksmatig gegrond en niet nader afgelakt.

#### Stukadoorswerk

De grijze betonwanden en 'witte' binnenwanden van de woning worden behangklaar (groep 3) (\*) (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, m.u.v. de meterkast, deze wordt niet afgewerkt.

(\*) Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse.

Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan het dichtzetten van (kleine) gaten of het aanbrengen van een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

Bij het afwerken van de wanden dien je rekening te houden met het mogelijk ontstaan van krimpscheuren. Krimpscheuren ontstaan doordat de grote hoeveelheid vocht die na oplevering in de woning aanwezig is, geleidelijk opdroogt. Krimpscheuren zullen ontstaan bij de overgang tussen twee verschillende materialen (bijvoorbeeld bij de aansluiting van niet-dragende binnenwand en plafonds),

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

maar ook als gevolg van kruip van de vloeren die optreedt door temperatuurverschillen en extra belasting die aangebracht wordt na oplevering.

Op enkele plekken zijn zogeheten dilataties opgenomen in de wanden. Dit is een onderbreking van de wand waardoor de twee helften vrij van elkaar kunnen bewegen. Voorbeelden van plekken waar dilataties zijn opgenomen zijn: onder het kozijn, tussen de eventuele aanbouw en de hoofdwooning en boven binnendeurkozijnen indien de wand boven het kozijn doorloopt. Ook op vooraf gecreëerde dilataties in wanden kunnen bij droging scheuren ontstaan. Daar waar dilataties zijn toegepast, dien je er rekening mee te houden dat de aangebrachte wandafwerking mogelijk kan gaan scheuren. Om dit te voorkomen, kun je ervoor kiezen de dilatatie door te zetten in de definitieve wandafwerking, waardoor scheurvorming (in de eindafwerking) voorkomen wordt.

De prefab betonnen plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht en de platen onderling kunnen iets een hoogteverschil vertonen, een en ander binnen de normen. De wanden boven het tegelwerk van het toilet worden ook afgewerkt met spuitwerk.

#### Dekvloeren

Bij alle vloeren worden de dekvloeren van de begane grond, eerste en tweede verdieping uitgevoerd als cementdekvloeren. De vlakheidsklasse van de cementdekvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4). Afhankelijk van de gewenste vloerafwerking kan een extra uitvlak laag benodigd zijn.

Ter plaatse van de badkamer kan de vloerdikte in verband met leidingwerk eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop.

#### Keuken

De woning wordt niet voorzien van een keuken.

De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling is indicatief en niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. Aansluitingen worden aangebracht conform de nultekening. De mogelijkheden en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de keukenbrochure. De wanden boven het aanrechtblad worden niet betegeld.

#### Sanitair

Het uitrustingsniveau voor het sanitair dat standaard is meegenomen voor de woning, staat weergegeven in de sanitairbrochure. Daarnaast is het ook mogelijk het sanitair aan te passen naar jouw wensen, waaronder ook het casco laten opleveren. De mogelijkheden en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de sanitairbrochure.

#### Tegelwerk

Het uitrustingsniveau voor het tegelwerk dat standaard is meegenomen voor de woning staat weergegeven in de tegelbrochure. Daarnaast is het ook mogelijk het tegelwerk aan te passen naar jouw wensen. De mogelijkheden en procedure van een eventuele aanpassing staan toegelicht in de tegelbrochure. De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld.

De wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar verwerkt. Hiermee wordt bedoeld: het laten doorlopen van de voeg in de vloer en de wand. Zelfs bij toepassing van eenzelfde merk/type tegel op wand en vloer leent de indeling van de badkamer en/of toiletruimte hier zich niet voor.

Daar waar nodig, bijvoorbeeld bij een bouwkundige dilatatie in de dragende wanden of bij de overgang tussen twee verschillende materialen, zullen er dilataties in het tegel-, stuc- en spuitwerk worden aangebracht om scheurvorming te voorkomen.

Al het tegelwerk wordt voorzien van voegwerk en daar waar nodig voorzien van kitwerk.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

#### 14.7 Installaties

##### Verwarming

Je woning is goed geïsoleerd en kan daarom met 'lage temperatuurverwarming' op energiezuinige wijze worden verwarmd. De verwarmingsinstallatie dient hiervoor continu aan te blijven, in tegenstelling tot wat je mogelijk gewend bent met je huidige verwarmingsinstallatie. De temperatuur in de woonkamer staat bijvoorbeeld ingesteld op 21°C. Het verlagen of verhogen is uiteraard mogelijk, maar wij raden je af nacht-of weekendverlaging toe te passen. Het komt de energieprestatie juist ten goede als de woning op een constante temperatuur verwarmd blijft. Bespaar energie door ramen en deuren zoveel mogelijk gesloten te houden als je verwarming aanstaat. Bij langere afwezigheid, vooral in wintermaanden, kan de temperatuur instelling (thermostaat) wel verlaagd worden maar niet lager dan 18°C. Bij terugkomst heeft de lucht-water-warmtepomp meer tijd nodig om de woning weer op de gewenste temperatuur te krijgen.

Voor de volgende ruimten, voor zover daarin een verwarmingselement is aangebracht, dient de te behalen en te handhaven temperatuur ten minste te zijn:

<u>Ruimte</u>	<u>Temp</u>
Verblijfsruimte in de zin van het Bbl, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Toiletruimte	18°C
Bergruimte (onverwarmd)	
Douche- en/of badruimte	22°C
Verkeersruimte in de zin van het Bbl, zoals gang, hal, trap en overloop zijn onverwarmd	
Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop (onverwarmd)	

Graag benadrukken we onderstaande aandachtspunten die van toepassing zijn voor de ruimtetemperatuur:

- Het bereiken van de gegarandeerde ruimtetemperatuur zal enige tijd vragen door het gebruik van een laag temperatuur afgiftesysteem (vloerverwarming). Door de lage watertemperatuur kan het systeem efficiënt functioneren, maar is hierdoor wel een "traag" werkend systeem om de warmte af te geven;
- Om de vereiste ruimtetemperatuur te behalen in de betreffende ruimten zullen ook omliggende ruimten, waar verwarming is aangelegd, verwarmd moeten worden (ook als dat niet gewenst is). Dit is namelijk het vertrekpunt bij onderliggende berekeningen;
- Een voorwaarde volgens de garantieregelingen van Woningborg is ook dat bij de ontwerp-buitentemperatuur de gegarandeerde ruimtetemperaturen behaald en behouden moeten kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en gesloten ramen en deuren.

De berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie dient te gebeuren volgens de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte.

##### Lucht-water warmtepompinstallatie

De lucht-water warmtepompinstallatie zorgt voor de centrale verwarming van de woning en het warme tapwater. De warmtepomp bestaat uit een tweetal onderdelen, namelijk een buitenunit en een binnenunit.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

De binnenunit met bijbehorende componenten bevindt zich in de technische ruimte conform de verkooptekeningen.

De buitenunit wordt op het dak geplaatst. De positie staat weergegeven op de verkooptekening. De warmtepomp heeft voldoende vrije ruimte nodig om lucht op te kunnen nemen en uit te kunnen blazen. Via geïsoleerde leidingen wordt door het dak de buitenunit verbonden met de binnenunit van de woning.

De buitenunit maakt gebruik van de buitenlucht, uit deze lucht wordt warmte onttrokken. Hierdoor wordt er een hoog rendement bereikt voor zowel het verwarmen van de woning als het verwarmen van tapwater. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in de gehele woning.

De installatie zal indien benodigd volgens de BENG berekening de woning koelen. Indien niet standaard aanwezig: We hebben een optie voor de lucht/waterpomp om de installatie geschikt te maken voor koeling

Het grote voordeel van een warmtepomp is dat deze ook kan koelen. De leidingen van de vloerverwarming kunnen naast verwarming in de winter, in de zomer ook dienst doen om de woning actief te koelen. Door koud water van ca. 18 °C door de vloer te laten circuleren, kan de ruimte worden gekoeld.

Met vloerkoeling is het mogelijk de kamertemperatuur met maximaal ca. 4 °C af te laten koelen. De koelingscapaciteit is beperkt en niet te vergelijken met een airco die de lucht koelt.

Desondanks kan vloerkoeling in een hete zomer flink bijdragen aan het comfort.

Met vloerkoeling duurt het wel langer voordat het koeler wordt, maar omdat je de hele massa koelt, heb je minder vermogen nodig om de kamer voor een langere periode op temperatuur te houden.

Houd er rekening mee dat het actief koelen met een lucht-waterwarmtepomp extra elektriciteitskosten met zich mee brengt.

Voor een optimaal binnen comfort met vloerkoeling geven we hieronder een aantal tips:

- De warmtepomp wordt weersafhankelijk geregeld. Dit betekent dat de warmtepomp automatisch overschakelt tussen koelen en verwarmen.
- Houd de temperatuur constant. Dit is natuurlijk een tip voor alle soorten vloerverwarming of -koeling. Het is een traag systeem en een temperatuuraanpassing kun je niet snel doorvoeren. Zorg ervoor dat je de thermostaat op een constant niveau instelt.
- Houd overdag de ramen en deuren gesloten om de warmte buiten te houden. Zeker in nieuwbouwhuizen kun je de warmte buiten houden door alles goed dicht te houden.
- Voorkom zoninstraling. Bij voorkeur doe je dit in de vorm van zonwering om een optimaal effect te bereiken.
- Kies de juiste vloerafwerking. Informeer goed of de vloerafwerking van je keuze geschikt is voor dit systeem. Ook is je vloerafwerking van invloed op het te behalen rendement met verwarming/koeling
- Zorg voor zoveel mogelijk vloeroppervlak. Leg dus zo weinig mogelijk (dikke) vloerkleden neer en zorg dat er zoveel mogelijk kale vloer is om goed te koelen (of te verwarmen).

De buitenunit produceert geluid. In veel dagelijkse situaties zal het geluid van zo'n warmtepomp wegvallen in de omgevingsruis en niet worden opgemerkt. Er dient rekening mee te worden gehouden dat de warmtepomp in alle dagdelen en jaargetijden dient te draaien voor de opwekking van warmtapwater en voor verwarmingsvraag.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

#### Verwarmingssysteem

De cv-installatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. We noemen deze manier van verwarmen 'lage temperatuur verwarming'. Het verschil met het traditionele systeem is dat de cv-leidingen niet warm aanvoelen als de verwarming aanstaat. Ook de vloer voelt niet warm aan als de vloerverwarming aan staat. Dit komt omdat de watertemperatuur die door de leidingen in de vloer stroomt doorgaans lager is dan de eigen lichaamstemperatuur. Lage temperatuur verwarming kan alleen worden toegepast in woningen die goed geïsoleerd zijn.

Om een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik te verkrijgen, is het van belang om anders om te gaan met dit verwarmingssysteem dan met de verwarming via radiatoren.

Ten aanzien van lage temperatuur verwarming in de woning is het aan te raden om de thermostaat op een constante comforttemperatuur te laten staan. Wanneer je de woning te veel laat afkoelen, zal het enige tijd duren voordat het weer op temperatuur is. Er is geen sprake van een centrale nachtverlaging.

De vloerverwarming wordt in de woonkamer/keuken, alle slaapkamers en het toilet aangelegd (m.u.v. verkeersruimten, de zolder en onder het toekomstige keukenblok). Ter plaatse van de hal/entree, de overloop en de zolder worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst maar er zullen waarschijnlijk wel verwarmingsleidingen liggen om de vloer verwarming van de ene ruimte naar de andere ruimte te laten verlopen. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur.

Bij dit verwarmingssysteem is de aanwezige intelligente thermostaat in de woonkamer of keuken aanwezig en leidend voor het in- en uitschakelen van de warmtepomp. Slaap/werkkamers worden nagegeregeld. In de praktijk betekent dit dat er in de woonkamer/keuken warmtevraag moet zijn om in bijvoorbeeld de slaap/werkkamers de verwarming te kunnen gebruiken. De verwarming uitzetten kan altijd, maar wanneer verwarming gewenst is in een slaap/werkkamer dient er dus warmtevraag te zijn in de woonkamer/keuken. Deze regeling is veelal gelijk zoals u wellicht gewend was met een CV-ketel. Dus in alle ruimten (met uitzondering van de woonkamer) kan de temperatuur feitelijk alleen maar lager ingesteld worden, maar niet hoger dan de ontwerp temperatuur.

Op iedere verdieping wordt een vloerverwarmingsverdeler geplaatst. Indien er op de zolderverdieping één of meerdere slaapkamers worden gerealiseerd, wordt ook daar een verdeler toegepast. Wanneer de zolder uitsluitend bestaat uit een onbenoemde ruimte, wordt daar geen verdeler geplaatst. Zodra een verdeler in het zicht staat, dus niet is weggewerkt in een technische ruimte, kast of trapkast dan wordt deze voorzien van een passende omkasting. Verdelerunits die zijn geplaatst in een technische ruimte of (trap)kast worden niet voorzien van omkasting.

Vanwege de vloerverwarming gelden voor een aantal vloerafwerkingen beperkingen. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Voor een optimale werking van de vloerverwarming-installatie dient een vloerafwerking te worden toegepast met een maximale weerstand van  $R_d$  waarde  $0.06 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

Laat je vooraf informeren door de leverancier van je vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

In de badkamer is een elektrische radiator aanwezig. Deze werkt onafhankelijk van de warmtepompinstallatie. Dit verhoogt het comfort in de badkamer omdat je hiermee de badkamer apart van de overige ruimtes snel kunt opwarmen.



# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

#### Waterinstallaties

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. De waterleidingen worden zoveel mogelijk in de wanden, onder en in vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de installatieszones wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken (de leidingen worden in het zicht gemonteerd en afgedopt);
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- thermostatische douchemengkraan in de badkamer;

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinaties;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine (de leiding naar deze kraan wordt in het zicht gemonteerd);
- tappunt vaatwasser keuken (de leiding naar deze kraan wordt in het zicht gemonteerd);

De woning heeft een voorraadbailer met een inhoud van ca. 200 liter voor warm water. Als de voorraadbailer leeg is, duurt het enige tijd voor deze weer helemaal is opgewarmd. De opwarmtijd van de boiler is afhankelijk van de buitentemperatuur.

#### Rioleringswerkzaamheden

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc en worden vanaf de lozingstoestellen aangesloten op de buitenriolering.

De rioolleidingen worden gedeeltelijk in de wanden, in de dekvloeren en onder de begane grondvloer weggewerkt. De afvoeren onder de wastafels en fonteintjes worden in de muur aangebracht. Ter plaatse van de installatie zone en in de keuken worden de rioolleidingen in het zicht gemonteerd. Ook de afvoerleiding voor de wasmachine wordt in het zicht gemonteerd. Het rioleringsstelsel wordt belucht door middel van een dakdoorvoer.

#### Ventilatiesysteem

De woning krijgt een mechanische balansventilatie met WTW (WarmteTerugWinning). Dit systeem houdt in dat er buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in het plafond en wand opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen via de afzuigpunten die zich bevinden in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine.

De binnenlucht wordt uit de woning afgevoerd en gelijktijdig wordt eenzelfde hoeveelheid verse buitenlucht de woning ingeblazen. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW gaat tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De warme lucht uit de woning gaat door een warmtewisselaar en daar wordt de warmte overgedragen aan de verse lucht die de woning ingeblazen wordt (de vervuilde en schone lucht wordt niet met elkaar vermengd).

De ventilatie-unit wordt in de installatie zone op de bovenste verdieping aangebracht conform verkooptekening. Vanuit daar gaan er kanalen, ten behoeve van inbrengen van buitenlucht, naar de woonkamer en de slaapkamers.

Deze kanalen worden opgenomen in de leidingschachten en/of de vloeren.

Vanuit de ventilatie-unit wordt er een toevoer- en afvoerkanaal, door het dak of gevel, op de buitenlucht aangesloten.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

In de woonkamer wordt een standenschakelaar gemonteerd voor de bediening van de ventilatie-unit. In de unit zit een vochtsensor die bij het detecteren van vocht, welke bijvoorbeeld ontstaat tijdens het douchen, automatisch opschakelt naar een hogere stand. Na enige tijd schakelt de unit weer terug naar de geselecteerde ventilatiestand.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte opengehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten.

De op tekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuig- en inblaaspunten zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. De positie van de afzuig- en inblaaspunten worden door de installateur bepaald.

Om het ventilatiesysteem correct te laten werken, mag hierop geen afzuigkap aangesloten worden. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

Bij normaal gebruik dien je de filters om de 2 tot 3 maanden te reinigen, door het uitzuigen van de filters. Bij overmatig verbruik, door veel koken of roken, dienen de filters vaker te worden gereinigd. De filters dienen eenmaal per jaar vervangen te worden. Zet het ventilatiesysteem nooit uit, behalve bij een calamiteit in de buurt, bijvoorbeeld brand. Trek dan tijdelijk de stekker eruit.

#### Elektrische installaties

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De elektraleidingen worden in de wanden en vloeren opgenomen. In de meterkasten worden leidingen in het zicht gemonteerd. Ook wordt de installatie in het zicht gemonteerd (opbouw), in de berging, op zolder ter plaatse van de installatiezone en de schakelaar tegen de trap.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 12 groepen. Het daadwerkelijk aantal geïnstalleerde groepen is afhankelijk van de gekozen meerwerkopties (zoals extra wandcontactdozen op aparte groep). De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een bedrade beldrukker en schel. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw. Het inbouw schakelmateriaal wordt uitgevoerd van het merk Busch-Jaeger, type Balance, kleur zuiver wit (nabij RAL 9010).

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, voorbereiding voor bijvoorbeeld internet op ca.30 cm. + vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op ca.105 cm. + vloer (eventuele schakelaar op het traphek zolder ca. 100 cm + vloer);
- De kamerthermostaat en bediening ventilatiesysteem op 150 cm. + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nultekening;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op ca.200 cm. + vloer;
- Het lichtpunt en de wandcontactdoos van de houten berging (indien van toepassing) wordt als opbouw uitgevoerd;
- De wandcontactdoos voor de wasmachineaansluiting/wasdroger wordt aangebracht op ca.105 cm. + vloer.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

---

#### Antenne en internet

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een bedrade en afgemonteerde UTP aansluiting aangebracht. De aanvraag tot aansluiting van de woning op de kabelnetwerken van één of meerdere kabelexploitanten dient de verkrijger van de woning zelf te verzorgen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper van de woning.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht

#### Branddetectie

In de woning worden rookmelders aangebracht conform verkooptekening. De rookmelders zijn onderling door gekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een back-up batterij, die de werking waarborgt in geval van stroomuitval. De rookmelder geeft een piepsignaal af indien de batterij vervangen dient te worden.

#### Zonnepanelen

Het dak van de woningen is daar waar op tekening aangegeven voorzien van zonnepanelen met PV-cellen, waarmee je je eigen stroom op een duurzame wijze opwekt. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer, geplaatst in de installatiezone.

De zonnestroominstallatie wordt aangesloten op een aparte groep van de elektrische installatie in de meterkast. Indien de zonnestroominstallatie meer elektriciteit opwekt dan op dat moment in de woning wordt verbruikt, dan kan elektriciteit worden geleverd aan het elektranet van de nutsbedrijven. Eén en ander is afhankelijk van de daarvoor geldende regeling van de elektraleverancier en/of de netbeheerder van het elektriciteitsnetwerk.

Het aantal, de positie en de maat van de zonnepanelen zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmetingen kunnen hiervan afwijken, indien dit op grond van de berekeningen noodzakelijk blijkt te zijn.

De energie-opbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen. Deze kan daarom niet gegarandeerd worden.

### 15. Overig

Aangezien er bij de aankoop van een woning veel komt kijken, is de kans aanwezig dat je iets over het hoofd ziet. Daarom willen we je uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische verkoopomschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvang je onder voorbehoud van de goedkeuring van de gemeente, plantoetser onder de Wkb alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie. Onder meer de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Er kunnen geen rechten aan de impressies worden ontleend;
- Er worden geen revisie-/werktekeningen, berekeningen e.d. verstrekt aan kopers.
- Minimaal 2 weken voor de oplevering word je als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
- Bij oplevering is veelal sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen maar niet lager dan 18°C.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

- Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk te stellen voor deze schade.
- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden kripscheuren kunnen ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen te verkrijgen.
- De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in de technische verkoopomschrijving, is ingevuld ter indicatie en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn kavelnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later moment bekendgemaakt;
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren je bij de inrichting van de woning om de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

# TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

## Het Zijdekwartier Parkzijde Fase 2

### Grondgebondenwoningen

#### 16. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
<b>Gevel</b>			
parkzijde			
<i>metselwerk parkzijde</i>	keramisch	Ivoorbeige met nuances	Ecobrick
<i>gevelbanden</i>	keramisch	Ivoorbeige met nuances	Ecobrick
<i>penanten</i>	keramisch	Ivoorbeige met nuances	Ecobrick, voorzien van klingroen d.m.v. spankabels
<i>penant afdekker</i>	beton	grijs	
<i>voegen</i>	voegmortel	grijs	
<b>Binnen hoof gevel</b>			
<i>metselwerk hofzijde</i>	keramisch	Ivoorbeige met nuances	Ecobrick
<i>metselwerk rollaag tpv kozijn</i>	keramisch	Ivoorbeige met nuances	Ecobrick
<i>voegen</i>	voegmortel	roodgrijs	
<b>Puilen &amp; kozijnen</b>			
kozijnen parkzijde	hout	geelgrijs	
<i>waterslag</i>	aluminium	geelgrijs	
<i>vakvulling</i>	hout	geelgrijs	Horizontale lijnen
<i>draaiende delen</i>	hout	geelgrijs	
<b>Binnen hoof gevel</b>			
kozijnen hofzijde	hout	crèmewit	
<i>waterslag</i>	aluminium	crèmewit	
<i>draaiende delen</i>	hout	crèmewit	
kozijnen	hout	beigerood	
<i>waterslag</i>	aluminium	beigerood	
<i>draaiende delen</i>	hout	beigerood	
onderdorpel & neut			
beglazing	glas		
latei	staal	crèmewit	passend bij metselwerk
<b>Balkons, hekwerk en dekken</b>			
ballustraden	aluminium	geelgrijs	
hekwerk binnenhof	aluminium	beigerood	
geluidwerende schermen	glas		
ballustraden vide	staal/glas	zwart	
<b>Hemelwater afvoer</b>			
hwa	Zink		
<b>Armaturen en huisnummer</b>			
armatuur voordeur	aluminium	grafiet	
huisnummer	staal	als kleur armatuur	
<b>Nestkasten</b>			
Muskasten	beton	Standaard grijs	
Zwaluwkasten	beton	Standaard grijs	
Vleermuiskasten	beton	Standaard grijs	
<b>Daken</b>			
dakbedekking	bitumineuze dakbedekking voorzien van mos-sedum		
daktrim parkzijde	aluminium	geelgrijs	
PV panelen			
dakterras	beton tegels op tegel dragers		
hemelwaterafvoeren	zink		
accent balken	aluminium	geelgrijs	bij doorgang blok
<b>Buiten berging</b>			
gevelafwerking	hout		
daktrim	Sendzimir		
deur en kozijn	hout	steengrijs	
hwa	PVC		