



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VTK5

6 nieuwbouw grondgebonden woningen

Vetteoordskade 5A t/m 5F
te Vlaardingen

Datum: 02-09-2026

Status: DEFINITIEF

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2.1 BouwGarant	4
2.2 Aannemingsovereenkomst, notaris en financieel	4
2.3 Voorbehoud wijzigingen	4
2.4 Maatvoeringen op de tekening	5
3. Technische Omschrijving	5
3.1 Peil	5
3.2 Terreininrichting	5
3.3 Riolering	5
3.4 Fundering	6
3.5 Gevels en wanden	6
3.6 Vloeren	6
3.7 Daken	7
3.8 Kozijnen en deuren	7
3.9 Hang- en sluitwerk	8
3.10 Trappen	8
3.11 Goten en hemelwaterafvoeren	8
3.12 Overige afwerking	8
3.13 Plafond-, wand- en vloerafwerking	8
3.14 Sanitair	9
3.15 Keuken	9
3.16 Schilderwerk	9
3.17 Behangwerk	10
3.18 Waterinstallaties	10
3.19 Verwarmingsinstallatie en warm water	10
3.20 Ventilatievoorzieningen	11
3.21 Elektrische installatie	11
3.22 Oplevering	12

1. Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de 6 nieuwbouw eengezinswoningen nieuwbouwproject VTK5, gelegen aan de Vetteoordskade 5A t/m 5F te Vlaardingen. Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als ook de contract- en optietekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken. De woningen in VTK5 worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en contract- en optietekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

VTK5 betreft een nieuwbouwproject van 6 grondgebonden eengezinswoningen. De bouw wordt gerealiseerd door FULLSPEED B.V., hierna te noemen: Aannemer. De verkopende partij van het project betreft Monumentaal Vlaardingen B.V. FULLSPEED is aangesloten bij BouwGarant.

VTK5 is een project van:

Verkoper

Monumentaal Vlaardingen B.V.
Nieuwe Binnenweg 136
3015 BE Rotterdam
info@fullhousevastgoed.nl
010-8466321

Aannemer

FULLSPEED B.V.
Nieuwe Binnenweg 136
3015 BE Rotterdam
info@hofvanaleida.com
010-8466321

Verkoopinformatie

TW3 Makelaars
Veerhaven 4
3016 CJ Rotterdam
info@tw3.nl
010-3007117

2. Algemene uitgangspunten

2.1 BouwGarant

Op de woningen in het plan VTK5 is de Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2023 van BouwGarant van toepassing. In het geval dat de aannemer tijdens de bouwperiode van de woning onverhoopt in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Schade als gevolg van onvoldoende onderhoud, en/of onjuist gebruik valt vanzelfsprekend buiten de garantie. Zie voor de garantietermijnen en uitsluitingen de bijlagen van de aannemingsovereenkomst, inzake de algemene voorwaarden, algemene toelichting en consumentenvoorwaarden van BouwGarant.

2.2 Aannemingsovereenkomst, notaris en financieel

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de kopers(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning. Nadat de overeenkomst door partijen is ondertekend, ontvangen alle partijen een kopie. Ook de notaris ontvangt een exemplaar, die dan de eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de Aannemingsovereenkomst) en het versturen van de goednieuwsbrief (hoerabrief), ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht.

De eigendomsoverdracht van de woning en/of (bouw)grond vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom van uw woning. Voor de uiterste datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten, waaronder eventuele bouw- en grondrente) is aangegeven. Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel nog ontbrekende bedrag aangevuld worden met eigen middelen.

De facturatie van de aanneemsom gaat volgens de termijnregeling van BouwGarant zoals deze in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat er een termijn(en) vervallen is, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

2.3 Voorbehoud wijzigingen

VTK5 betreft nieuwbouw van 6 grondgebonden eengezinswoningen. Ondanks dat er voorafgaand aan de sloop-nieuwbouw het nodige aan onderzoeken zijn uitgevoerd, kan het zijn dat er onverhoopt toch nog onvoorziene zaken naar voren gaan komen tijdens de uitvoering.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Bij de bouw is vooraf niet alles 100% duidelijk. De aannemer behoudt zich het recht voor om, indien dit noodzakelijk blijkt tijdens de verdere uitwerking of uitvoering van het plan, wijzigingen aan te brengen in onder andere constructie, installaties, materialen en detaillering. Dergelijke wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit, waarde, bruikbaarheid of het

uiterlijk van de woning. Deze wijzigingen worden doorgegeven aan koper maar niet verrekend.

Wijzigingen die noodzakelijk zijn als gevolg van voorschriften van overheidsinstanties, nutsbedrijven of andere bevoegde instanties geven geen recht op verrekening, voor zover dit volgt uit de aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden. . Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van meer – of minder kosten.

2.4 Maatvoeringen op de tekening

De maatvoering op alle (verkoop)tekeningen betreffen 'circa' maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de koper aan derden. De aannemer raadt koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woningen zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkmomenten georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Koper ontvangt hiervoor t.z.t. een uitnodiging.

3. Technische Omschrijving

3.1 Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil = 0. Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in aantal mm. Dit punt is echter op een willekeurige plek in het gebouw gemeten. Van belang is om de hoogteverschillen ten opzichte van het maaiveld in ogenschouw te nemen en die zijn weergegeven op de geveltekening. Let op: evenals de maten van de verkooptekeningen kunnen er in de praktijk maatafwijkingen zitten in de peilhoogtes.

3.2 Terreininrichting

Tuinen

Per woning worden de erfafscheidingen op de erfgrens aan openbaar gebied, poort met schutting, eventuele groenvoorzieningen, buitenkranen, buitenverlichting, bergingen en overige voorzieningen uitgevoerd zoals aangegeven op de verkoop- en situatietekeningen. Elke woning krijgt een poort met schutting op de erfgrens naar openbaar/ mandelig gebied conform verkooptekening. Deze schutting en poort worden afgewerkt in de kleur dennengroen RAL 6009. Bouwnummer 1 heeft daar op verkooptekening aangegeven (t.h.v. de hellingbaan) een mee ontworpen erfafscheiding bestaande uit dichte houten delen (geschilderd in kleur dennengroen RAL 6009) met een stalen hekwerk (begroeid met hедера) en hardhouten palen (trellisscherm) tot een hoogte van 1800 mm.

Bergingen

Elke woning krijgt in de tuin een (vuren)houten externe berging, geschilderd in kleur dennengroen RAL 6009 en met een channelsiding profiel (o.g.).

Parkeerplaatsen

Op de situatietekening aangeleverd door verkoper/ ontwikkelaar zijn de zes parkeerplaatsen in het project met index 1 t/m 6 aangeduid. Parkeerplaatsen 1 t/m 4 zijn uitgevoerd in een lichtrode steen en zijn voorzien van parkeervakscheiding/ markering. Parkeerplaatsen 5 en 6 zijn uitgevoerd in een grijze steen en zijn voorzien van parkeervakscheiding/ markering.

3.3 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem tot aan het gemeentelijk/openbaar riool (binnen de perceelsgrenzen). De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, doucheput en de wasmachineaansluiting worden aangesloten via een verzamelleiding op de gemeentelijke riolering. Ook de hemelwaterafvoer van de woning wordt aangesloten op het riool. De binnen- en buitenriolering worden door de gemeente aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, e.e.a. overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

3.4 Fundering

De woningen worden gefundeerd op palen. De lengte van de palen en de afmetingen van de fundering worden door de constructeur bepaald aan de hand van een funderingsadvies. De fundering bestaat uit een gewapend betonnen balkenraster. De woningen zullen worden voorzien van een kruipruimte.

3.5 Gevels en wanden

Buitengevel

De woningen worden opgebouwd uit kalkzandsteen, binnenspouwblad voorzien van de benodigde isolatie en met daarvoor langs een met bruin genuanceerd bakstenen gemetseld buitenspouwblad in kruisverband. Ook wordt daar waar op verkooptekening aangegeven het metselwerk deels in halfsteens verband uitgevoerd en wit gekeimd (kleurcode KEIM 9870). Het voegwerk wordt uitgevoerd in een lichtgrijze kleur, verder wordt het metselwerk platvol gevoegd en er worden open stootvoegen met roosters toegepast. Op de buitengevel worden stalen sier gevelhaken aangebracht. De positie van de haken is aangegeven op de verkooptekening. Daar waar mogelijk worden de bestaande gevelhaken teruggeplaatst. Voor bouwnummer 1 geldt dat ook de bestaande datumsteen wordt teruggeplaatst, zie verkooptekening voor de positie van deze steen.

De isolatiewaarde van de dichte gevelconstructie wordt uitgevoerd conform Bbl, Rc 7,0 m² K/W.

Binnenspouwblad/ binnenwanden

De woningscheidende constructies worden uitgevoerd conform de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid en geluidsisolatie. De binnenspouwbladen, stabiliteitswanden en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende muren worden uitgevoerd in een massief kalkzandsteen (enkel)bouwsysteem. De definitieve diktes van het binnenspouwblad en de binnenwanden worden bepaald door de constructeur. De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in metal stud wanden van ca. 100mm dikte.

Achterhout

In de metal stud wanden is ter plaatse van de beoogde positie van het wastafelmeubel / wastafel en/of de technische installatie onderdelen achterhout geplaatst voor voldoende draagkracht.

3.6 Vloeren

Begane grondvloer

De vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassettevloer met een isolatiewaarde van minimaal Rc 3,7 m² W/K, afgewerkt met een zandcementdekvloer. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt een sparing aangebracht in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik.

Verdiepingsvloeren

De eerste en tweede verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een breedplaatvloer, afgewerkt met een nieuwe zandcementdekvloer. De nieuwe breedplaatvloeren worden bij de plaatnaden afgesmeerd (V-naden in het zicht) waarna het geheel wordt voorzien van spuitpleister (Spac).

3.7 Daken

Het platte dak wordt uitgevoerd in een breedplaatvloer welke wordt voorzien van afschot isolatie (Rc 9,0 m2 W/K). De breedplaatvloeren worden bij de plaatnaden afgesmeerd (V-naden in het zicht) waarna het geheel wordt voorzien van spuitpleister (Spac). Het hellend gedeelte van het dak wordt uitgevoerd als een sporenkap.

Verder wordt het platte dak voorzien van een aluminium daktrim (zink look) en bitumineuze dakbedekking. Onder de trim wordt een wit paneel aangebracht. Het hellende dak wordt voorzien van rode keramische dakpannen. Tevens worden de bergingen voorzien van een bitumineuze dakbedekking (bergingen zijn verder ongeïsoleerd). De woningen worden, op de bitumineuze dakbedekking, ook voorzien van een mossedum dak met o.a. een bescherm laag, drainagemat, substraat, mossedum beplanting en een grindstrook. Op het dak worden ook daar waar op verkooptekening aangegeven grijze betontegels aangebracht.

De woningen worden op het dak ieder voorzien van zonnepanelen met een gecombineerd vermogen van minimaal ca. 990 Wp. Daar waar op verkooptekening aangegeven is verder op het dak ruimte gereserveerd ten behoeve van installaties (buitenunit warmtepomp en aanhaakpunt).

Dakkapel (alleen bouwnummers 2 t/m 6)

Op de tweede verdieping daar waar op verkooptekening aangegeven worden de woningen voorzien van een dakkapel met Frans balkon en metalen hekwerk. Dit hekwerk wordt uitgevoerd in een zogeheten "haringpatroon". De zijwangen van de dakkapellen worden afgewerkt met een zink look. Op de dakkapellen wordt een witte houten hijsbalk (sierbalk) aangebracht.

3.8 Kozijnen en deuren

Buitenkozijnen

De aluminium buitenkozijnen worden voorzien van dubbelglas (HR++) daar waar op verkooptekening voorzien van draaiende delen en uitgevoerd middels draai-kiepramen (naar binnen draaiend). De buitenkozijnen worden afgewerkt in de kleur dennengroen (RAL 6009). De waterslagen worden uitgevoerd in kunststeen met antraciete kleur. De toegang vanuit de woonkamer naar de tuin wordt uitgevoerd in een aluminium schuifpui, ook in de kleur dennengroen (RAL 6009).

Voordeur

De houten geïsoleerde voordeur wordt dekkend geschilderd (hoogglans, dennengroen RAL 6009) en uitgevoerd in een houten kozijn (houten latten) met glasopening. Onder de deur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

Dak (hellend gedeelte)

In het hellende dakvlak worden tuimelvensters (dakraam) toegepast. Zie verkooptekeningen voor de exacte locatie. Deze dakramen worden uitgevoerd in een zwarte kleur.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen met bovenlicht en voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Het toilet en de badkamer zijn van een kunststenen dorpel voorzien.

De deur van de meterkast is al dan niet voorzien van roosters ten behoeve van de ventilatie, e.e.a. conform eisen nutspartijen.

3.9 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet, conform Bbl, aan inbraakwerendheidsklasse 2 en is als volgt uitgevoerd:

- De voordeur en bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.
- De binnendeuren worden afgemonteerd en voorzien van aluminium hang- en sluitwerk. Badkamer en toilet worden voorzien van een vrij/bezet-slot.
- De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Afwerking voordeur

De voordeur wordt qua afwerking voorzien van een zwarte deurstang in combinatie met een zwarte cilinderrozet. Ook wordt bij de voordeur een zwarte beldrucker, huisnummerbord en wandarmatuur aangebracht. De brievenbus wordt ook in het zwart afgewerkt in het houten kozijn naast de voordeur.

3.10 Trappen

De houten trappen naar de verdiepingen zijn uitgevoerd als een open vuren houten steektrap, voorzien van onder- en/of bovenkwart met houten leuning en/of traphek.

3.11 Goten en hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren (HWA)

Op de verkooptekening staan de posities van de hemelwaterafvoeren aangegeven. De hemelwaterafvoeren worden in het zwart afgewerkt in kunststof en opgehangen met beugels. Op het platte dak van de woningen en in de zijwang van de dakkapellen wordt een noodoverstort aangebracht. De positie van de noodoverstort wordt vastgesteld door de (hoofd)constructeur.

Dakgoot

De dakgoot wordt uitgevoerd middels een getimmerde gootconstructie i.c.m. prefab gootbekleding en kraal. Onder de goot worden houten sierklossen aangebracht.

3.12 Overige afwerking

De achterwand van de meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd.

Boven het kalkzandsteen binnenblad t.h.v. de aluminium raamkozijnen (borstwering) worden kunststenen vensterbanken aangebracht. Er worden GEEN plinten aangebracht.

3.13 Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

De nieuwe breedplaatvloeren worden bij de plaatnaden afgesmeerd (V-naden in het zicht) waarna het geheel wordt voorzien van spuitpleister (Spac). De bergingen worden niet voorzien van plafondafwerking.

Wandafwerking

De wanden in de woningen (m.u.v. toilet en badkamer) worden behangklaar afgewerkt (de eventuele door de constructeur aangegeven dilataties blijven in het zicht). Behangklaar betekent dat de wanden geschikt worden gemaakt voor het aanbrengen van behang. Plaatselijke oneffenheden, naden, aansluitingen en dilataties kunnen zichtbaar blijven en kunnen afhankelijk van de gekozen eindafwerking nadere behandeling vereisen. De wanden

in de badkamer worden voorzien van wandtegels tot het plafond (afmeting ca. 150x200 mm, liggend verwerkt). In het toilet worden witte wandtegels (afmeting ca. 150x200 mm, liggend verwerkt) aangebracht tot 1200 mm + vloer (altijd eindigen met een hele tegel) en boven de tegels wordt het toilet afgewerkt met spuitwerk. Voor de tegels is een zogenoemde stelpost opgenomen. Dat betekent dat het leveren en aanbrengen van de standaard uitvoering tegels voor de genoemde prijs/formaat bij de aanneemsom zijn inbegrepen. Wilt u andere tegels, dan is dat mogelijk. De basis wordt dan verrekend met het meerwerk. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden. Hier is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De bergingen zijn voorzien van houten onafgewerkt plaatmateriaal.

Vloerafwerking

De verhoogde vloer in de entree is een onafgewerkte houten vloerbeschot voorzien van een kruipluik. De vloer in de hal, woonkamer, keuken, slaapkamers en technische ruimte is een onafgewerkte zandcement dekvloer. Een vloerafwerking zoals bijvoorbeeld PVC, hout, laminaat of tegels is hierin niet inbegrepen. Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden de vloeren afgewerkt met antraciete tegels (afmeting ca. 150x150 mm bij douchehoek en ca. 300x300 mm overige vloer in badkamer). De vloer van de berging is van onafgewerkt beton.

3.14 Sanitair

Toiletruimte

De toiletruimte wordt voorzien van sanitair (kleur wit) conform verkooptekening. Zowel het toilet op de begane grond als in de badkamer betreft een hangend toilet met plateau, kunststof zitting en een softclose deksel. De toiletruimte op de begane grond wordt voorzien van een porseleinen fontein met kraan, sifon, muurbuis en kunststenen vloerdorpel.

Badkamer

De badkamer wordt voorzien van de volgende onderdelen:

- Een douchehoek met vloertegels op afschot, voorzien van een doucheput, douchethermostaatkraan met kunststof doucheslang en douchekop voorzien van een glijstang.
- Een porseleinen wastafel met ééngats mengkraan, rechthoekige wandspiegel, sifon en muurbuis.
- Een hangend toilet met plateau, kunststof zitting en een softclose deksel.
- Elektrische wandradiator (kleur wit).
- Kunststenen vloerdorpel.

Overige sanitaire voorzieningen

Ten behoeve van de wasmachine wordt ter hoogte van de opstelplaats op verkooptekening een tapkraan met beluchter en terugslagklep aangebracht.

3.15 Keuken

De woning wordt niet voorzien van een keukeninrichting. De koud- en warmwaterleidingen, kookaansluitpunt, de afvoer op de riolering en de elektrapunten worden aangebracht zoals op verkooptekening staat aangegeven. Het kan zijn dat er leidingwerk als opbouw uitgevoerd is, omdat dit niet weggewerkt kan worden in de vloer of in de wand. Alle wanden in de keuken worden behangklaar, dus zonder tegelwerk, opgeleverd. De keukens dienen na oplevering te worden geplaatst.

3.16 Schilderwerk

- Houten buitenkozijnen worden geschilderd in een dekkend systeem in de kleur dennengroen RAL 6009 (hoogglans);
- Aluminium buitenkozijnen worden in de kleur dennengroen RAL 6009 afgewerkt;
- De dakramen (tuimelvenster) worden in een zwarte kleur afgewerkt;

- De binnendeuren en kozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgewerkt;
- De houten trap en het traphek worden wit gegrond, naden rondom de treden en stootborden worden niet afgekit, de muurleuning wordt fabrieksmatig blank afgelakt.

3.17 Behangwerk

Er wordt geen behangwerk aangebracht.

3.18 Waterinstallaties

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom inbegrepen. Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende (bouw)voorschriften (van het plaatselijke drinkwaterbedrijf) uitgevoerd. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

Het koud waterleidingsysteem wordt met de nodige stop- en aftapkranen vanaf de watermeter aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van de:

- keukenaansluiting;
- vaatwasser;
- wasmachineaansluiting;
- toiletcombinatie (en fonteincombinatie);
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- warmtepompaansluiting.

Het warmwaterleidingsysteem is afkomstig van de warmtepompinstallatie. De volgende tappunten worden hierop aangesloten:

- de keukenaansluiting;
- de douchecombinatie;
- de wastafelcombinatie.

3.19 Verwarmingsinstallatie en warm water

Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd.

De woning wordt voorzien van een individuele lucht/water-warmtepomp. Het binnendeel van de warmtepomp is gesitueerd in de technische ruimte. Het warme tapwater wordt ook verwarmd door deze warmtepomp met een boilervat van 200 liter. Het buitendeel wordt op het platte dak geplaatst. In de woningen worden de ruimten door middel van vloerverwarming verwarmd en in de badkamer wordt deze ondersteund door een elektrische radiator. De vloerverwarming verdelers worden op de positie conform verkooptekening gerealiseerd en worden niet omtimmerd.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren:

- Verblijfsruimte (woon/- slaapkamers) en keuken: 20 °C
- Badruimte (badkamer): 22 °C
- Toiletruimte (toilet): onverwarmd
- Fietsenberging: onverwarmd

Vanuit de verdelers wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De thermostaat van de warmtepomp zal worden aangebracht in de woonkamer, de naregeling in de overige vertrekken vindt plaats middels een draadloze (slave) thermostaat die de betreffende groepen op de verdeler van de vloerverwarming open en dicht stuurt. Doordat vloerverwarming een traag systeem is (het duurt even voordat een verhoging of verlaging van de temperatuur merkbaar is in tegenstelling tot radiatoren) is het advies om alleen seizoensgebonden de temperatuur aan te passen. Op deze wijze werkt het systeem optimaal en is het meest duurzaam.

Houdt rekening met een vloerafwerking met een Rd-waarde van maximaal 0,09 m²/KW. In verband met de vloerverwarming mogen zonder voorafgaand onderzoek/goedkeuring geen gaten worden geboord of gehakt in de vloer i.v.m. leidingverloop van de vloerverwarming e.d.

3.20 Ventilatievoorzieningen

Warmte Terug Winsysteem (WTW)

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met één vaste ventilatiestand conform Bbl. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt toegevoerd als afgezogen uit uw woning. De WTW-installatie gebruikt de restwarmte van de af te voeren lucht om de (koude) aan te voeren lucht (voor) te verwarmen. De WTW- unit wordt in de technische ruimte geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimten worden voorzien van verse lucht. Dit houdt in dat er in elke verblijfsruimte één of meer inblaasventielen in het plafond of roosters in de wand/koof aanwezig zijn, welke indicatief in de verkooptekeningen staan opgenomen. De keuken, het toilet en de badkamer worden mechanisch afgezogen. Er is met zorg een geluidsarme ventilatie-unit geselecteerd. Deze unit is echter niet geruisloos.

De afzuiging van het kooktoestel moet middels een recirculatiekap. De kookafzuiging mag niet worden aangesloten op het WTW-systeem. De woning wordt niet voorzien van een geveldoorvoer voor een kookafzuiging. De koper dient daarom een recirculatiekap toe te passen.

3.21 Elektrische installatie

Installatie woningen

De elektrische installatie wordt conform de geldende voorschriften NEN1010 en NEN -EN 3140 aangelegd vanuit de meterkast met een groepenverdeelkast. De basisaansluiting is 3x25A. Per woning komt een aansluiting die door de netbeheerder wordt gemonteerd, hierboven wordt de meterkast van de woning gemonteerd.

De meterkast is standaard voorzien van acht eindgroepen en een fornuisgroep achter twee aardlekschakelaars. Verder kunt u denken aan een aparte groep voor de wasmachine, droger, vaatwasser, warmtepomp en PV-omvormer. De overige groepen zijn benodigd voor de verlichting en de wandcontactdozen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten.. In de woning wordt de elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening en de installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf. Posities van de aansluitingen en lichtpunten kunnen afwijken e.e.a. is afhankelijk van de constructieonderdelen.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. De wandcontactdozen, schakelaars, e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouw wandcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra voor de meterkast en berging.

Zowel de in- als opbouw wandcontactdozen, schakelaars etc. zijn van fabrikaat Jung AS500 (o.g.) in de kleur wit.

In de basis worden wand- en plafondlichtpunten aangeboden conform verkooptekening. Tenzij anders op de tekening aangegeven zijn in de basis de hoogtes die worden gehanteerd:

- Schakelaars	ca. 1050	mm + vloer
- Wandcontactdozen	ca. 300	mm + vloer
- CAI/telefoon/loze leiding	ca. 300	mm + vloer
- Thermostaat	ca. 1500	mm + vloer

- Bediening mechanische ventilatie ca. 1500 mm + vloer
- Aansluitpunten keuken zie verkooptekening
- Buitenlichtpunt ca. 1900 mm + vloer

CAI-, data- en glasvezelaansluiting

In de meterkast wordt een CAI-, data- en glasvezelaansluiting aangebracht. Voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met exploitanten.

Loze aansluiting

In de woonkamer en slaapkamers wordt één enkele loze leiding aangebracht.

Rookmelders

Elke woning wordt voorzien van twee of meer rookmelders aangesloten op het lichtnet en voorzien van een batterij met een levensduur van 10 jaar.

Zwakstroominstallatie

Één beldrukker bij de voordeur van de woning.

3.22 Oplevering

Nutsaansluiting

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, CAI-, data/glasvezel-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. Na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s) voor de levering water, elektra, data en CAI. Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting wordt afgesloten. Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op www.eancodeboek.nl.

Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt (proces-verbaal van oplevering). Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. De woning wordt bezemschoon opgeleverd en de beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden gereinigd. Voor of tijdens de vooroplevering ontvangt u een woonwijzer. Dit is een handleiding met o.a. de woninggegevens met bijbehorende informatie en tips die betrekking hebben op de ingebruikname en onderhoud van uw woning.

Garantieregeling

Zie voor de garantieregelingen onderstaande documenten, welke ten tijde van het ondertekenen van de Aannemingsovereenkomst aan u zijn verstrekt:

- de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor Eengezinswoning, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.
- de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor Eengezinswoning en bijbehorende Algemene Voorwaarden, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.
- de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Eengezinswoning 2023.

Sleuteloverhandiging

Tijdens de sleuteloverdracht gaan wij ervan uit dat u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. In dat geval ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoording over de woning en dient u zelf zorg te dragen voor de nutscontracten en verzekeringen omtrent de woning. Zorg ervoor dat er tijdig een opstalverzekering (en overige verzekeringen indien nodig) is afgesloten.

Nazorg

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht komen. Zie de garantiedocumenten van BouwGarant voor de geldende garantieregelingen.

Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de aannemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de door of onder de verantwoordelijk van de aannemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties

- Verkooptekeningen
- Opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer
- Eventuele opdrachten over aanpassingen aan keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren
- Koperstekeningen (individuele tekening per bouwnummer as-built)
- Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water)
- Eindcontrole W-installatie
- Eindcontrole E-installatie
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties
- Technische omschrijving
- Kleur- en materiaalstaat

Gebruiksfunctie van het bouwwerk

- Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basiswoning en situatietekening)

Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk

- Woonwijzer met daarin onderhoudsadviezen voor de onderdelen die bij het object zijn toegepast.

Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen

- Opstookprotocol van installateur (let wel, is algemeen en niet gericht op een specifieke vloerafwerking)
- Bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (warmtepomp, ventilatie en rookmelders)

