

DURA VERMEER

LOEFF

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

23

APPARTEMENTEN

■

INHOUD

BOUWNUMMERS: 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55
APPARTEMENT TYPE D
BOUWNUMMERS: 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42
APPARTEMENT TYPE E

NB: In bovengenoemde aanduiding appartementtypes is geen rekening gehouden met gespiegelde plattegronden of hoekappartementen.

1. ALGEMENE BEPALINGEN	4	2. TECHNISCHE SPECIFICATIES	11
1.1 Inleiding	4	2.1 Rondom uw appartement	11
1.2 Voorbehoud wijzigingen	4	2.1.1 Peil van het appartement	11
1.3 Berekening daglichttoetreding	5	2.1.2 Grondwerk	11
1.4 Optiekeuzes	5	2.1.3 Buiten- en binnenriolering	11
1.5 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	5	2.1.4 Bestratingen	12
1.6 Milieuvriendelijk en zuinig	5	2.1.5 Erf- en terreinafscheidingen	12
1.7 Eisen voor BENG	6	2.2 Ruwbouw van uw appartement	12
1.8 Openbare ruimte	6	2.2.1 Fundering	12
1.9 Besluit Bouwwerken Leefomgeving	6	2.2.2 Begane grondvloer	12
1.10 Veiligheid tijdens uitvoering	7	2.2.3 Verdiepingsvloer(en)	12
1.11 Veiligheid na oplevering en gevelonderhoud	7	2.2.4 Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen	12
1.12 Verzekering	7	2.2.5 Prefabbeton	12
1.13 Bouwnummers en huisnummering	7	2.2.6 Niet dragende binnenwanden	12
1.15 Maatvoering op tekening	8	2.3 Gevel en dak van uw appartement	13
1.16 Vloerafwerking	8	2.3.1 Buitengevel appartementen	13
1.17 Nachtverlaging vloerverwarming	8	2.3.2 Gevelisolatie	13
1.18 Beglazing	8	2.3.3 Zonwerende voorzieningen	13
1.19 Ingebruikname appartement	8	2.3.4 Beglazing	13
1.20 Krimp	9	2.3.5 Voegwerk buitengevel appartementen	13
1.21 Leggen van tegelvloeren	9	2.3.6 Opvang metselwerk	13
1.22 Beglazingskit	9	2.3.7 Dilataties	13
1.23 Gebruiksvoorschriften tuin	9	2.3.8 Dak	13
1.24 Wet Kwaliteit Borging (WkB)	10	2.3.9 Dakdoorvoer	14
		2.3.10 Dakranden, lekdorpels en hemelwater afvoeren	14
		2.3.11 Hang- en sluitwerk	14

3. AFBOUW VAN UW APPARTEMENTENCOMPLEX	15	5. SCHOONMAAK VAN UW APPARTEMENT	21
3.1 Kozijnen, ramen en deuren	15		
3.1.1 Gevelkozijnen- en ramen	15	6. AFWERKSTAAT PER RUIMTE	22
3.1.2 Appartement toegangsdeur	15		
3.1.3 Postkasten en intercom	15	7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	24
3.1.4 Binnendeurenkozijnen en binnendeuren	15	7.1 Exterieur	24
3.2 Trappen en hekken	15	7.2 Interieur	25
3.3 Natuur- en kunststeen	15		
3.4 Wand- en plafondafwerkingen	16	8. REFERENTIEBEELDEN	26
3.4.1 Plafondafwerking	16		
3.4.2 Wandafwerking	16		
3.4.3 Wand en vloertegels	16		
3.4.4 Vloerafwerkingen	16		
3.5 Metaalwerken/kunststof	17		
3.5.1 Hang- en sluitwerk buitenkozijnen en algemene ruimte	17		
3.5.2 Hang- en sluitwerk in de appartementen;	17		
3.5.3 Huisnummerbordjes en bewegwijzering	17		
3.5.4 Spandraden gevelgroen	17		
3.5.5 Vloerluik	17		
3.6 Binnentimmerwerk	17		
3.7 Schilderwerk	18		
3.8 Keuken	18		
3.9 Meterkastruimte	18		
4. TECHNISCHE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT	19		
4.1 Binnenriolering	19		
4.2 Waterinstallatie	19		
4.3 Koudwaterleiding	19		
4.4 Warmwaterleiding	19		
4.5 Sanitair	19		
4.6 Verwarmingsinstallatie	19		
4.7 Ventilatievoorziening	20		
4.8 Elektrische installatie	20		
4.9 Rookmelders	20		
4.10 Telecommunicatie-installatie - glasvezel/ CAI/ internet	21		
4.11 Installatiegeluid	21		
4.12 Algemene installatie	21		
4.13 Lift	21		

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Inleiding

Deze technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen u, de verkrijger (koper) en Dura Vermeer Bouw Zuid BV (ondernemer). De verkrijger koopt daarmee een appartement dat nog niet (compleet) gerealiseerd is. De ligging, de indeling van het appartement, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van het appartement is te vinden op de verkooptekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van het appartement vindt u in deze technische omschrijving. De artist impressies schetsen een beeld van het appartement. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het leidingwerk staat niet op de tekeningen aangegeven.

In deze technische omschrijving leest u de toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van het appartement terug. Dit wordt opgenomen in de koperscontractmap, welke samen met de contracttekeningen het contract vormt tussen ondernemer en verkrijger. Dit heeft als doel om onduidelijkheid over de wijze van de uitvoering van de bouw te voorkomen.

1.2 Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk of bouwplan is een voortdurend proces waarbij een verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen in de verkoopbrochure zijn géén verkoopcontractstuk. Wij raden u aan om de contracttekeningen in de koperscontractmap zorgvuldig door te nemen vóór de ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst.

U kunt contact opnemen met de makelaar wanneer er iets onduidelijk is. Tekeningen die door de gemeente verstrekt zijn geven een momentopname weer. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen daarom voorkomen.

Locaties voor voorzieningenkasten van nutsbedrijven en

gemeente zoals telefoon, televisie en elektra en de locatie van de lantaarnpalen en/of laadpalen zijn indicatief aangegeven op de tekening. De definitieve locatie wordt door de nutsbedrijven én de gemeente vastgesteld. Aangegeven maten op de verkooptekening zijn niet bindend. De definitieve maatvoering van buitengevels en bijgebouwen wordt opgenomen door het Kadaster. Ondernemer is niet verantwoordelijk voor de invulling en wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan. Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat tekeningen die geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan geen juridische werking hebben. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd. Wij raden u aan om het huidige bestemmingplan te raadplegen om verrassingen te voorkomen.

Wij hebben de technische omschrijving van uw appartement met zorg samengesteld. Als tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen zich voordoen, is de technische omschrijving leidend. Noodzakelijke aanpassingen aan het appartement als gevolg van eisen van de gemeente en/of nutsbedrijven (evenals wijzigingen van constructieve aard) veroorzaken geen kwaliteitsvermindering. Wanneer tijdens de uitvoering blijkt dat wijzigingen in het plan noodzakelijk zijn, zijn wij bevoegd deze tijdens de (af)bouw door te voeren. Deze wijziging doen echter nooit afbreuk aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien én de bruikbaarheid van het appartement. De verkrijger wordt hierover geïnformeerd via mijnthuis.duravermeer.nl. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot verrekening van minder- of meerdere kosten. De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten afwijken. Alle installatieonderdelen in de plattegronden zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. De op de tekening aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld

de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

Waar een merknaam wordt vermeld, heeft de ondernemer het recht om gelijkwaardige alternatieven toe te passen. Deze geven geen aanleiding tot verrekening van enige kosten. De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

Tijdens het opstellen van de koperscontractmap is de omgevingsvergunning (bouwvergunning) nog niet verleend.

1.3 Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in het appartementen is gebruik gemaakt van de zogenaamde “krijtstreepmethode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. Het appartementen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het BBL (voorheen Bouwbesluit).

1.4 Optiekeuzes

De appartementen van ondernemer zijn nagenoeg complete appartementen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in het appartement verwezenlijkt ziet. Om zo goed mogelijk aan die woonwensen te voldoen wordt bij het ondertekenen van de koop-aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke (meerwerk)opties aan de verkrijger(s) overhandigd.

1.5 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie en Waarborgregeling van toepassing. Dit betekent voor de verkrijger het volgende:

In het geval dat de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van uw appartement in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast garandeert de ondernemer vanaf drie maanden na oplevering een bouwkundige kwaliteit van het appartement. Wanneer er binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voordoen, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt vanaf de oplevering voor de duur van zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK-garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is de garantie op verwerk bijvoorbeeld één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt buiten de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van garantie, zie hiervoor de separate garantievoorwaarden van het SWK.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit de bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor kosteloos herstel. Er geldt een maximumdekking per appartement. In geval van geschillen kan SWK bemiddelen tussen koper en ondernemer. Daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een model-aannemingsovereenkomst van het SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: kopen van een appartement met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

1.6 Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een prominente rol binnen de ontwikkeling en de bouw van appartementen. Naast dat er energiebesparende voorzieningen in het appartementen toegepast worden, zoals hoog rendement isolerend glas, een gasloos verwarmingssysteem, een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, worden er ook zoveel mogelijk

milieuvriendelijke materialen gebruikt. Er wordt tevens op een milieuvriendelijke manier gebouwd.

Voorbeelden daarvan zijn:

- het scheiden van het bouwafval op de bouwplaats;
- het gebruik van een milieu ontlastend verfsysteem voor het schilderwerk.

Uit milieutechnische overwegingen worden geen doorvoeren naar buiten aangebracht ten behoeve van een rookkanaal, afzuigkap of wasdroger. Ook optioneel is dit niet mogelijk.

1.7 Eisen voor BENG

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica.

De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2.

BENG 2 stelt eisen aan de maximale hoeveelheid primair fossiele brandstof die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van een gebouw en het bereiden van warmtapwater. Ook deze waarde wordt uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Wekt een gebouw – bijvoorbeeld met pv-panelen (voor uw woning niet van toepassing) – zelf energie op, dan mag het primair fossiel energieverbruik worden verminderd met de hoeveelheid opgewekte energie. Factoren die de BENG 2-waarde beïnvloeden, zijn onder meer de energiebehoefte van het gebouw, de efficiëntie van de installaties, het type ventilatiesysteem (met/ zonder WTW), het warmteverlies via warmtapwaterleidingen en de toepassing van

hernieuwbare energie. Bij oplevering wordt het definitieve energielabel verstrekt.

Uw appartement voldoet voorlopig aan energielabel A+++

1.8 Openbare ruimte

De door de gemeente verstrekte tekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven en gemeente zoals internet, telefoon, televisie en elektra, de plaats van lantaarnpalen, groenvoorzieningen, wadi's, bomen, en aanplant zijn indicatief op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

Het in de situatietekening aangegeven ontwerp van de totale openbare ruimte is nog voorlopig en wordt in samenspraak met de gemeente nader uitgewerkt en vastgesteld. In die zin kunt u geen rechten ontleen aan het huidige ontwerp zoals aangegeven in de situatietekening. Wijzigingen hierop zijn geen reden voor ontbinding van de overeenkomst.

1.9 Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Sinds 1 januari 2024 is het Bouwbesluit vervangen door het BBL. In het BBL worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en techniek ruimte.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming	Benaming volgens BBL
Woonkamer, keuken, slaapkamer	verblijfsruimte (1)
Hal, entree, gang, overloop	verkeersruimte
Toilet	toiletruimte
Badkamer	badruimte
Meterkast	techniekruimte
Opstelruimte techniek/ installaties	techniekruimte (2)
Zolder	onbenoemde ruimte
Berging	bergruimte (3)

(1). Volgens de BBL worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keukens aangeduid als “verblijfsruimte”. De grootte van de verblijfsruimte wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat er wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding. Deze methode wordt in de BBL ook wel de “krijtstreepmethode” genoemd.

(2). Techniek ruimte is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in het appartement. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. Posities van de installatie is nader te bepalen door de installateur.

(3). De berging wordt in de basis niet gerekend tot gebruiksoppervlakte appartement met een woonfunctie, maar wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte appartement als overige gebruiksfuncties.

1.10 Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. ‘Arbowet’) is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten.

Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van de ondernemer. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en/of drone beelden te maken. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto’s te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

1.11 Veiligheid na oplevering en gevelonderhoud

Het wassen van de ramen en het uitvoeren van onderhoud aan de installaties is de verantwoordelijkheid

van de verkrijger. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf/ installateur wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden. Aanvullende voorzieningen kunnen nodig zijn voor het aanlijnen van de glazenwasser en/of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

De Verkrijger verklaart bekend te zijn met de vigerende voorschriften met betrekking tot gevelonderhoud en ook de bewassing van ramen. De Verkrijger verklaart ook bekend te zijn met het feit dat voor reiniging en onderhoud van bepaalde geveldelen, deze, zonder gebruik te maken van een hoogwerker of dergelijke, volgens de voorschriften met betrekking tot gevelonderhoud niet bereikbaar zijn. Als voorbeeld het wassen van ramen op hoogte, door het toepassen van telescoopbewassing in plaats van het gebruik van een ladder, zodoende wordt het risico op vallen van hoogte sterkt verminderd.

1.12 Verzekering

Ondernemer verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen(SWK) voorschriften. Op de dag waarop de u de sleutels in ontvangst neemt, c.q. oplevering van uw woning, gaan alle risico’s (bijvoorbeeld die van brand, stormschade etc.) over op u. Ondernemer raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

1.13 Bouwnummers en huisnummering

De gemeente stelt de straatnamen en huisnummers vast. Voor de nieuw te realiseren appartementen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen het appartementen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatie verkooptekening. Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de koper verstrekt.

Berging

Bij ieder appartement behoort één toegewezen berging op de begane grond. De ligging van deze berging is opgenomen op de verkooptekening.

1.14 Afvalinzameling

Afvalinzameling geschiedt conform de eisen van de gemeente Waalwijk en dient aangeboden te worden op posities/voorzieningen in het openbaar gebied.

1.15 Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle verkooptekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een nauwkeurige maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden.

Ondernemer raadt u aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in het appartement zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging voor dit inmeetmoment.

1.16 Vloerafwerking

Bij deze appartementen wordt een vloerverwarmingssysteem gerealiseerd, om deze reden dient u bij de keuze van de vloerafwerking rekening te houden met de juiste afwerking. Het is u bekend dat er een vloerafwerking dient te worden toegepast welke voldoet aan de eisen van de leverancier van de vloerverwarming, waarbij de overdracht van warmte en koude niet wordt belemmerd door isolerende lagen, waaronder, maar niet uitsluitend, luchtlagen.

Voor een goede warmteafgifte dient de totale warmteweerstand (R_d -waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m²K/W te bedragen.

Krimp- en zettingsscheuren in de dekvloer kunnen zich na oplevering door gebruikelijke zetting van het appartement en droging van bouwmaterialen te allen tijde openbaren. Ondernemer is niet aansprakelijk voor dergelijke scheurvorming. De leverancier van de vloer- en wandafwerking die van u opdracht heeft gekregen, dient zodanige voorzieningen aan te brengen dat schade aan wand- en vloerafwerking door scheurvorming wordt voorkomen.

1.17 Nachtverlaging vloerverwarming

In deze appartementen wordt vloerverwarming toegepast, hierbij is nachtverlaging wel mogelijk, maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem, omdat wanneer de nachtverlaging in dient te gaan, zal de verlagingstijd zo lang zijn tot nagenoeg het moment dat er weer warmte wordt gevraagd. Daarbij zal de benodigde extra opwarmtijd weer de nodige energie kosten zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.

1.18 Beglazing

Alle beglazing in het appartement voldoet aan het Bouwbesluit maar niet aan NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Dit houdt in dat er standaard geen veiligheidsbeglazing in het appartementen is opgenomen. Via het optiekeuzetraject kunt u via het klantportaal 'mijnthuis' een meerprijs opvragen voor het toepassen van veiligheidsbeglazing in het appartement. Het wel of niet toepassen van veiligheidsbeglazing is geheel voor rekening en risico van koper.

Bovengenoemde normblad NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

1.19 Ingebruikname appartement

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw appartement. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van uw appartement tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de bouwmaterialen en de onderlinge aansluitingen. Hierdoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om deze reden werd in het verleden vaak bouwbehang toegepast als wandafwerking, gedurende 1 jaar na oplevering. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld ontstaat.

Voor de vloerafwerkingen is dit vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van zogenaamde dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten etc. Ook wanneer u een zogenaamd dampdicht materiaal wenst, zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt om voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering.

In verband met het uittreden van het vocht uit de vloerconstructie is voor het aanbrengen van de pvc-vloer altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) aanbevolen om de meetgegevens vast te leggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger. Ingeval de leverancier specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert om schade te voorkomen verzoeken wij u ons hierover tijdig te informeren. Dit geeft ons de kans om na te gaan of preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is bovenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daar niet op anticiperen.

1.20 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

1.21 Leggen van tegelvloeren

Let op bij het laten leggen van tegel- en plavuizenvloeren dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

1.22 Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schade- meldingen aan de kozijnen en-/of beglazing blijkt dat er geen/ onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, deze ontvangt u bij de oplevering van het appartement.

1.23 Gebruiksvoorschriften tuin

De bouwnummers 33, 34, 43, 44, 45 hebben een toegewezen tuin op de begane grond/maaienveld. De ligging van de tuin is opgenomen op de verkooptekening. De tuin is toegankelijk vanuit het appartement en niet vanuit het openbare gebied. In de tuinen zullen ondergronds infiltratiekratten of lava bergingssysteem worden aangebracht, deze voorzieningen behoren tot de VvE, omdat deze voorzieningen het hemelwater verwerken van het gehele gebouw niet alleen van het betreffende appartement. Met de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met deze ondergrondse kratten. Beplanting welke diep wortelt is daarom niet toegestaan. Het kratten systeem wordt voorzien van een ontluchting/ inspectie put welke te allen tijde vrijgehouden dient te worden. De kratten dienen voor groot onderhoud bereikbaar te zijn.

1.24 Wet Kwaliteit Borging (WkB)

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de koper. 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 ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

De bewoners infobrochure van Dura Vermeer (Welkom Thuis)

- Informatie over installaties comfortabel wonen
- Informatie over de overige onderdelen in uw nieuwe huis
- Onderhoudsoverzicht

Service & Onderhoud

- Informatie over Dura Vermeer Service & Onderhoud
- Meterkaststicker, groepenkaart
- Overzicht van onderaannemers/leveranciers
- Overzicht SWK garanties

Gebruikershandleidingen installaties

- WTW-unit
- Lucht/water warmtepomp
- Warmte boiler

Onderhoudsadviezen

- Binnendeuren
- Beglazing en gevels
- Dakramen
- Houten kozijnen
- Aluminium schuifpui
- Sanitair (keramiek & kranen)

Energie label

- Energie label

Revisietekeningen

- Optietekeningen + meterkastlijst
- Revisie vloerverwarming
- Revisie mechanische ventilatie
- Revisie riolering en waterleidingen
- Revisie elektra
- Revisie warmtepomp

Keuringen

- Inregelrapport mechanische ventilatie

2. TECHNISCHE SPECIFICATIES

2.1 Rondom uw appartement

2.1.1 Peil van het appartement

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil = 0). Het peil wordt uitgezet ten opzichte van NAP in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Waalwijk. Het maaiveld rondom het appartementencomplex aangelegd op circa +/- 100 mm peil.

2.1.2 Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en de eventuele tegelpaden en infiltratie. Het terrein onder het appartementen wordt ontgraven tot circa de onderkant van de fundering. De bij het appartement behorende tuin met bouwnummers 33, 34, 43, 44 en 45 wordt afgewerkt met uitkomende grond, welke ontdaan is van bouwvuil en puinresten.

Ter plaatse van beplanting wordt tot 30 cm diepte teelaarde toegepast, zie situatietekening voor de positie van de beplanting.

Kabels en leidingen ten behoeve van het nutstracé naar de meterkasten moet te allen tijde beschikbaar gesteld kunnen worden voor derden wanneer onderhoud of wijzigingen aan de leidingen uitgevoerd moeten worden. Dit tracé mag u niet aanpassen.

2.1.3 Buiten- en binnenriolering

De verzamelleidingen van de riolering van het appartement wordt aangelegd als een gescheiden systeem, uitgevoerd in pvc buizen met bijbehorende hulpstukken en wordt door middel van een flexibele aansluiting aangesloten op het gemeenteriool (volgens de eisen van de gemeente). 'Gescheiden' wil zeggen dat het regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuile water van het appartement. Dit bespaart veel capaciteit en inspanning bij de rioolwaterzuivering en is beter voor het milieu.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Toiletcombinatie;
- Fonteincombinatie;
- Keukenspoelbak;
- Vaatwasser;
- Wastafelcombinatie;
- Douchedrain;
- Wasmachine opstelplaats;
- Overstort inlaatcombinatie warmtepomp;
- Condens afvoer WTW-unit;
- T.b.v. algemene ruimte; uitstortgootsteen.

Het hemelwater van het appartementencomplex wordt binnen het eigen perceel middels ondergrondse kratten of lava bergingssysteem in de bodem geïnfiltreerd.

De hemelwaterafvoeren aan de tuinzijde zijn functioneel en via ondergrondse pvcbuizen aangesloten op de infiltratiekratten of lava-infiltratie systeem. De infiltratievoorziening is in de tuinen (ter plaatse van de gevel grenzend aan de tuin) of onder de bebouwing ondergronds aangebracht. Nabij de eventuele kratten wordt een inspectie/ontluchtingsput aangebracht. Het systeem krijgt een overstort op eigen terrein in de tuin van het appartement, nabij de grens met het openbaar gebied of ondergronds aangesloten op het leidingwerk lopende naar een naastgelegen wadi (dit in overleg met gemeente). Indien het infiltratiesysteem een hevige regenbui niet aan kan, zal de overstort in werking treden en het overtollige hemelwater afvoeren naar openbaar gebied, waarna het verder wordt afgevoerd via het plangebied.

Bij eventueel toekomstige werkzaamheden aan uw privétuin of appartement dient u rekening te houden met de instandhoudingsverplichting van de hiergenoemde ondergrondse afvoerbuizen, ondergrondse kratten of lava, inspectieput en overstortvoorziening. Alleen dan zal het hemelwater op een deugdelijke wijze ook na ingebruikname van uw appartement kunnen worden afgevoerd.

Een schrobputje wordt niet aangeboden als meerwerkoptie.

2.1.4 Bestratingen

De bij het appartement behorende tuin met bouwnummers 33, 34, 43, 44 en 45 worden 2 stuks grijze betontegels 40x60 cm aangebracht nabij de schuifpui.

De bestrating nabij de hoofdtoegang en de toegang tot de bergingen bevindt zich op openbaar gebied en zal volgens opgave Gemeente worden aangelegd.

2.1.5 Erf- en terreinafscheidingen

Volgens de situatietekening worden bij de diverse bouwnummers plaatselijk terreinafscheidingen voorzien als planthaag en gevelgroen. Op de situatietekening is aangegeven welke voorzieningen op welke positie aangebracht worden.

Klimplanten en hagen worden geplant in het plantseizoen, daarom kan het voorkomen dat er op het moment van oplevering nog geen beplanting is aangebracht. Dit zal dan op een later moment nog uitgevoerd worden. Ten behoeve van de instandhouding van de juiste ondergrond voor de beplanting is het van belang dat het plantvak vrijgehouden wordt ter breedte van 40 cm.

Op de hoeken van de privétuinen worden piketpaaltjes geplaatst ten behoeve van de aanduiding van de erfgrenzen. Voor de infiltratiekratten, hagen en klimplanten geldt een instandhoudingsverplichting, volgens de koop-aannemingsovereenkomst, de leveringsakte en het huishoudelijk reglement VvE. U dient zelf het onderhoud aan de beplanting uit te voeren.

De VvE is verantwoordelijk voor de instandhouding en onderhoud voor de klimplanten aan de gevel.

2.2 Ruwbouw van uw appartement

2.2.1 Fundering

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Er wordt een systeem toegepast met funderingspalen, conform de opgave van de hoofdconstructeur.

De funderingsbalken worden traditioneel "in het werk gestort". Alle als zodanig aangegeven betonwerken worden uitgevoerd met de benodigde wapening, e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van de gemeente c.q. kwaliteitsborger.

2.2.2 Begane grondvloer

De begane grondvloeren worden uitgevoerd in een geïsoleerde ribcassettevloer (warmteweerstand van $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en afgewerkt met een bouwkundige afwerkvloer. In extreem natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer water komen te staan.

2.2.3 Verdiepingsvloer(en)

De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd in breedplaatvloer. De V-naden blijven in het zicht en vloeren zijn voorzien van een constructieve zeeg, dat wil zeggen dat ze licht bol lopen.

2.2.4 Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen

De woningscheidende wanden, de binnenbladen van de spouwmuren van de gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

2.2.5 Prefabbeton

In prefabbeton worden uitgevoerd:

- De begane grondvloer, in de algemene ruimte met een sparing ten behoeve van het geïsoleerde vloerluis;
- De verdiepings- en dakvloeren in breedplaatvloer;
- De balkons aan de gevel;
- De trappen en bordessen;
- Dakvloer liftopbouw;
- Waterslagen en spekbanden.

2.2.6 Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden binnen in het appartement worden uitgevoerd in cellenbeton van 70 of 100 mm dik.

In de algemene ruimte van type D is de binnenwand tussen algemene toegang en de bergingen uitgevoerd in kalkzandsteen en niet dragend uitgevoerd.

De niet dragende binnenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken en circa 20 cm vrijgehouden van het plafond vanwege ventilatie van de bergingen en algemene gangen.

2.3 Gevel en dak van uw appartement

2.3.1 Buitengevel appartementen

De buitenspouwbladen van de gevels worden, daar waar aangegeven op de tekening, uitgevoerd in baksteen, zogenaamd schoonmetselwerk.

Het metselwerk wordt opgezet in wildverband en halfsteens verband.

De kleuren van de bakstenen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat, de architect is leidend in de te kiezen kleurstellingen. In de gevels worden op sommige plaatsen verbijzonderingen aan het metselwerk toegepast zoals uitkragende penanten en uitkragende dakranden. Door weersomstandigheden tijdens de bouw kan het voorkomen dat er natuurlijke stoffen uit de steen of specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

2.3.2 Gevelisolatie

In de gevels wordt een isolatie van minerale wol in de spouw aangebracht. De gevel heeft een warmteweerstand van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

2.3.3 Zonwerende voorzieningen

Er worden in basis geen voorzieningen meegenomen ten behoeve van zonwering. In het optiekeuzetraject worden loze elektra voorzieningen aangeboden, voor de kozijnen en type appartementen waar dit mogelijk wordt. Een goedkeuring vanuit de VvE is nodig bij het kiezen van het type/uitvoering en kleur van de zonwering. Uitvoering en kleur ter goedkeuring van de projectarchitect.

2.3.4 Beglazing

De gevelkozijnen en draaiende delen in de buitengevel van gebouw type D worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR++ beglazing, de beglazing in gebouw type E worden voorzien van triple glas e.e.a. volgens opgestelde BENG berekening. In type E blijkt triple beglazing benodigd, omdat deze appartementen een andere verhouding hebben van gebruiksoppervlakte ten opzichte van de schil (gevel, gevelopeningen, dak, begane grondvloer) van het gebouw, als je dat vergelijkt met de verhoudingen van type D appartementen.

De voordeuren en bergingsdeuren alsmede de algemene binnendeuren van het appartementencomplex hebben geen glasopening.

Bovenlichten ter plaatse van de meterkast en technische ruimte in de appartementen worden voorzien van een dicht paneel. Dit paneel wordt aan de buitenzijde van de betreffende ruimte wit afgelakt. Het paneel van de meterkast wordt voorzien van een opening t.b.v. ventilatie.

2.3.5 Voegwerk buitengevel appartementen

Het gevelmetselwerk wordt 2 à 3 mm verdiept aangebracht in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw.

2.3.6 Opvang metselwerk

Stalen lateien zorgen daar waar nodig volgens opgave van de constructeur voor de opvang van het metselwerk boven sparingen zoals raamopeningen. De kleur is conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat.

2.3.7 Dilataties

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de gevelsteenfabrikant en de constructeur aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

2.3.8 Dak

Het platte dak van het appartementen is opgebouwd uit een betonnen dakvloer, dakisolatieplaten voorzien van afschot, dakbedekking met ballastlaag.

Het dak is voorzien van daktoetredingsluik met bijbehorende trap.

Het dakvlak is voorzien van een nader uit te werken aanlijnvoorziening voor valbeveiliging. Dit aanlijnpoint kan gebruikt worden in combinatie van een harnas en valveiligheidslijn. Het harnas en valveiligheidslijn worden niet meegeleverd, dit zijn persoonlijke beschermingsmiddelen welke onderhoudsmonteurs zelf bij zich moeten hebben. De aangebracht voorzieningen dienen volgens opgave fabrikant jaarlijks geïnspecteerd te worden. Bij de revisiestukken ontvangt u de contactgegevens om bij oplevering een onderhoudscontract af te sluiten (dat zal via de VvE verlopen).

2.3.9 Dakdoorvoer

Er worden prefab kunststof dakdoorvoeren op het platte dak geplaatst ten behoeve van warmteterugwinning Unit (WTW) en rioolontluchting.

2.3.10 Dakranden, lekdorpels en hemelwater afvoeren

De dakranden van het appartementen worden uitgevoerd in op kleur geanodiseerd aluminium, conform de kleur- en materiaalstaat.

De hemelwaterafvoeren aan de gevel worden uitgevoerd in pvc, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren van het hoofddak zullen via algemene schachten lopen, uitgevoerd in kunststof. Beide systemen lozen op een infiltratiesysteem op eigen perceel. Voor een nadere toelichting op dit hemelwaterafvoersysteem zie tevens paragraaf 2.1.3 Buiten- en binnenriolering in deze technische omschrijving.

De waterslagen onder de kozijnen worden uitgevoerd in prefab betonnen waterslagen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.3.11 Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen, buitendeuren- en puiken, bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2. Overige beschrijving hang- en sluitwerk zie paragraaf 3.5.

3. AFBOUW VAN UW APPARTEMENTENCOMPLEX

3.1 Kozijnen, ramen en deuren

3.1.1 Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform kleur- en materiaalstaat; de binnen- en buitenzijde zijn gelijk van kleur. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegafdichting en vochtkering stroken voor een goede waterdichte en luchtdichte aansluiting met de gevel. Alle draaiende/schuivende kozijndelen van het appartement, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het BBL, inbraakwerendheidsklasse 2.

3.1.2 Appartement toegangsdeur

De toegangsdeur van het appartement is een geïsoleerde hardhouten deur, voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag en deurspion.

Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur bedraagt ca. 35 mm. Er is van uit gegaan dat de koper een vloerafwerking van ca. 15 mm aanbrengt waarmee voldaan wordt aan de eis uit het BBL die een maximaal hoogteverschil van 20 mm bij de voordeur voorschrijft en er nog een losse schoonloopmat neergelegd kan worden. Zie paragraaf grondwerk met betrekking tot hoogte verschillen aan de buitenzijde van de appartementstoegangsdeur.

3.1.3 Postkasten en intercom

Nabij elke hoofdentree per appartementencomplex wordt een postkastenunit geplaatst. Elk afzonderlijk appartement krijgt zijn eigen postbus voorzien van huisnummer.

De postkastenunit wordt voorzien van een videofooninstallatie. Ook elk appartement wordt voorzien van videofoon. Onder het hoofdstuk "referentiebeelden" zijn 2 afbeeldingen toegevoegd; van het buitendeel nabij de hoofdentree en het binnendeel nabij de voordeur in uw appartement. Vanuit uw appartement kan u de hoofdentree deur ontgrendelen, zodat de bezoeker de

deur kan openen. Deze videofoon installatie is voorzien van een camera met beelden in kleur. Vanuit het appartement kan u bezoekers dus in kleur waarnemen.

3.1.4 Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De stalen binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgelakt.

De kozijnen worden voorzien van bovenlicht met glas, met uitzondering van de meterkast en de technische ruimte, deze kozijnen worden voorzien van een bovenlicht met dicht paneel. E.e.a. volgend verkooptekening.

De binnendeuren zijn vlakke honingraat opdekdeuren, circa 2300 mm hoog. De deuren zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgewerkt. De deuren hangen circa 20 tot 35 mm boven de vloer om ventilatie van de verschillende ruimtes mogelijk te maken.

3.2 Trappen en balustraden

Hoofd- en vluchttrappen

De trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis zijn van prefabbeton traptreden met wafelmotief. De hijsvoorzieningen worden vlak afgewerkt.

Balustraden

De balustrade en trapleuningen in hoofdtrappenhuis zijn van gemoffeld metaal.

De balustrade van de balkons bestaat uit metaal spijlhekwerk.

3.3 Natuur- en kunststeen

De dorpels van de badkamer (t.p.v. douchehoek en het binnendeurkozijn) en de dorpel onder het binnendeurkozijn van het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht. De onderdorpel van de voordeur volgens kleur- en materiaalstaat.

3.4 Wand- en plafondafwerkingen

3.4.1 Plafondafwerking

Appartementen

Alle betonnen binnenplafonds in de appartementen worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren blijven zichtbaar. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van deze vloerelementen en is niet overal gelijk. Daar waar stalen onderdelen zijn toegepast in de vloer ten behoeve van de draagconstructie zullen deze worden afgewerkt met brandwerend plaatmateriaal en voorzien van spuitwerk.

Algemene ruimtes

De plafonds in de bergingen, bergingsgangen en technische ruimte worden afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten, onbehandeld, kleur naturel. De plafonds in het trappenhuis worden voorzien van spuitwerk en waar nodig voorzien van geluidsabsorberende plafondplaten. De onderkant van prefab trappen en bordessen is onafgewerkt beton naturel, waar nodig voorzien van geluidsabsorberende plafondplaten.

3.4.2 Wandafwerking

Algemene (verkeers)ruimten

De wanden van de algemene verkeersruimten en het hoofdtrappenhuis zijn afgewerkt met een structuurspuitwerk. De kalkzandsteen vellingblokken van de bergingsgangen, bergingen en algemene kasten zijn onafgewerkt.

Appartementen

Alle niet-betegelde en niet-gespoten wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt behoudens de meterkast en de wanden in de technische ruimte waarop de warmtepomp en WTW-unit geplaatst worden. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden in de nieuwe woning voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt het (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan.

Boven de betegelde wanden in de toiletruimte wordt spuitwerk aangebracht.

Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m² is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

3.4.3 Wand en vloertegels

In de toilet- en badruimte worden keramische tegels aangebracht, afmetingen en hoogte tegelwerk zie afwerkstaat per ruimte.

De vloer wordt gevoegd met een waterdichte, standaard grijze voeg. De randen van de vloer worden gekit. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot betegeld. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een zilvergrijs waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen ter plaatse van kozijnen worden gekit. De uitwendige hoeken worden voorzien van een hoekprofiel welke ingetegeld wordt.

3.4.4 Vloerafwerkingen

Appartementen binnenruimte

De vloeren in de appartementen van de begane grond worden afgewerkt met een dekvloer en de vloeren in de appartementen van de verdiepingen worden afgewerkt met een geluidsisolerende zwevende dekvloer, m.u.v. de badkamer. De vloer van de meterkast is onafgewerkt.

De dekvloeren van het appartement voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de NEN 2741. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op de 50cm en 7mm op 2m¹. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan. Het aanbrengen van een "harde" vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatielaag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatielaag en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen. Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. U moet wel rekening houden met enkele voorwaarden. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc- waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rc waarde. Deze wordt bepaald door de installateur

maar mag in het algemeen maximaal 0,09 (m² K/W) zijn. Bij een goede leverancier voor uw vloerafwerking vindt u deze waarde in de technische gegevens. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst.

Algemene (verkeers)ruimten

De vloeren van de bergingen, bergingsgangen en technische ruimte worden afgewerkt met een cementdekvloer. De vloeren in het algemene trappenhuis en entree op de begane grond worden voorzien van een tegelvloer en schoonloopmat nabij de hoofdentree. De tegelvloer aangebracht in de afmeting van ca. 45 x 45 cm, kleur grijs. De vloerafwerking in de algemene verkeersruimten overige verdiepingen worden uitgevoerd als projecttapijt. Deze ruimte voorzien van een vloerbedekkinsplint.

3.5 Metaalwerken/kunststof

3.5.1 Hang- en sluitwerk buitenkozijnen en algemene ruimte

De cilinders van de sloten van de buitendeuren en de bergingsdeur worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke appartement worden zes sleutels geleverd. De voordeur wordt voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag. Het hang- en sluitwerk van het appartement voldoet aan politiekeurmerk veilig wonen (er wordt geen PKVW certificaat verstrekt).

De deur van de hoofdentree van het appartementencomplex wordt voorzien van een elektrische sluitplaat. De binnendeuren in de algemene ruimten en bergingen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering.

De algemene deur naar het bergingencomplex is voorzien van antipaniek slot en aan beide zijde voorzien van deurkruk. De schuifdeuren naar de balkons zijn voorzien van veiligheidsschuifbeslag met bijbehorende binnengreep en cilinder rozet (alleen aan de binnenzijde). Waar nodig t.b.v. wet- en regelgeving worden mechanische deurdrangers en vrijloop deurdrangers aangebracht op (brandwerende) zelfsluitende binnendeuren.

3.5.2 Hang- en sluitwerk in de appartementen

De binnendeuren in de appartementen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit. De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De volgende sloten worden toegepast:

- badruimte en toiletruimte: vrij- en bezet slot
- meterkast: kastslot, zonder deurkruk

3.5.3 Huisnummerbordjes en bewegwijzing

Het huisnummerbordje van de appartementen wordt aangebracht nabij de voordeur en bergingsdeur van het betreffende appartement, volgens kleur- en materiaalstaat. Nabij de hoofdtoegang van het appartementencomplex worden de huisnummers vermeld op een verzamelbord. Per bouwlaag wordt een verzamelbord opgehangen welke huisnummers op de betreffende verdieping gesitueerd zijn.

3.5.4 Spandraden gevelgroen

Ter plaatse van de westgevel van blok D en de oostgevel van blok E worden verticale metalen spandraden toegepast ten behoeve van de geleiding van klimplanten / gevelbegroeiing. Het onderhoud van de klimplanten is voor de VVE.

3.5.5 Vloerluik

Het appartementencomplex krijgt een thermisch verzinkte vloerluikomrandingen met een geïsoleerd vloerluik in de begane grondvloer, nabij de hoofdtoegang. De ruimte onder de begane grondvloer is beperkt bereikbaar.

3.6 Binnentimmerwerk

Appartementen

De vloeren van de appartementen worden niet voorzien van vloerplinten. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk daar waar nodig.

Algemeen trappenhuis

De kopse kant van de vloeren van het trappenhuis worden ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met MDF-beplating, wit gegrond. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk, wit gegrond en de bevestigingsgaten in het zicht.

3.7 Schilderwerk

De houten gevelkozijnen en aftimmerwerk worden voorzien van een dekkend verfsysteem. Voor het binnen- en buitenschilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke. Zowel de binnen- als buitenzijde van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

3.8 Keuken

Het appartement wordt opgeleverd met een complete keuken. De keuken zal worden voorzien van basis apparatuur zoals inductie kookplaat, afzuigkap met recirculatie, koelkast met vriesvak, vaatwasser en combimagnetron. Doordat u een compleet appartement heeft gekocht, is het niet mogelijk om de keuken casco af te nemen. Nadat het appartement aan u is opgeleverd wordt op afspraak de keuken geleverd en gemonteerd. De keuken wordt door THUIS de showroom separaat opgeleverd.

3.9 Meterkastruimte

Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

4. TECHNISCHE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT

4.1 Binnenriolering

In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons worden in chroom en als muurbuis uitgevoerd. Afvoer keuken wordt vóór de wand in het zicht uitgevoerd.

4.2 Waterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

4.3 Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Wasmachinekraan;
- Aansluiting op de warmtepomp t.b.v. warm water;
- Keuken, inclusief vaatwasseraansluiting;
- Wastafelcombinatie;
- Douche combinatie;
- Toiletcombinatie;
- Fonteincombinatie;
- Algemene ruimte; uitstortgootsteencombinatie.

4.4 Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- Keuken (voor de wand geplaatst);
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie.

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften.

4.5 Sanitair

Voor het sanitair dat wordt aangebracht in het appartement verwijzen we naar de basisbrochure van THUIS De Showroom en de bijbehoren 0-tekeningen per appartement type.

4.6 Verwarmingsinstallatie

Een individuele (lucht/water-) warmtepompunit voorziet het appartement van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit zorgen voor een beperkte (passief) koeling van het appartement. Alle appartementen hebben in basis een boilervat van 200 liter, gepositioneerd in de techniekruimte. De buitenunit van de warmtepomp wordt op het platte dak van de bovenste verdieping geplaatst.

De verwarming van individuele ruimten geschiedt d.m.v. (laagtemperatuur) vloerverwarming.

In de badkamer wordt er naast de vloerverwarming ook een elektrische radiator aangebracht voor het bijverwarmen van deze ruimte. De temperatuurregeling geschiedt doormiddel van ruimteregelingen per verblijfsruimte; in de woonkamer en slaapkamers middels een master/master-bedrade regeling. De betreffende ruimtes worden voorzien van een bedrade ruimteregeling welke is gekoppeld aan de regelunit van het vloerverwarmingsstelsel. Per ruimteregeling kan de temperatuur geregeld worden.

De verdeler voor de vloerverwarming wordt gepositioneerd volgens verkooptekening in de technische ruimte. De verdeler worden niet omkast.

De installatie zal bij gelijktijdige verwarming de volgende vertrektemperaturen kunnen bereiken en behouden:

Woonkamer en keuken/eetkamer	22 graden;
Slaapkamer(s)	22 graden;
Verkeersruimten	18 graden;
Badkamer	22 graden;
(voorzien van enkel vloerverwarmingslussen)	
Toilet	onverwarmd
(er wordt één enkele vloerverwarmingslus gelegd)	
Technische ruimte (appartement)	onverwarmd

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rc-waarde van < 0,09 m²K/W.

De bergingen in het bergingencomplex op de begane grond vloer van het appartementengebouw worden onverwarmd uitgevoerd.

4.7 Ventilatievoorziening

Het appartement wordt mechanisch geventileerd. Dit mechanisch systeem maakt gebruik van warmteterugwinning (WTW). Wand- en/of plafond toe- en/of afvoerpunten zijn voorzien in de toiletruimte, badruimte, keuken, woonkamer, slaapkamers en ter plaatse van de wasmachine opstelling. De toe- en afvoerpunten zijn weergegeven op de verkooptekening. De plaats en afmetingen van de aan- en afzuigpunten zijn indicatief en kunnen vanwege installatie of constructie technische redenen afwijken van de tekening. In de keuken wordt een bedrade driestanden schakelaar voorzien, de badkamer wordt voorzien van een bedrade pulsschakelaar.

Doordat er geen afzuigkap op het ventilatiesysteem mag worden aangesloten, dient er een recirculatie afzuigsysteem toe te worden gepast.

4.8 Elektrische installatie

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem

aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard.

Er worden kunststof schakelaars en wandcontactdozen van het merk Busch Jaeger in de kleur wit toegepast. Het schakelmateriaal wordt in de basis als inbouw uitgevoerd, met uitzondering van bergingen, meterkast en de techniek ruimte. Loze leidingen worden voorzien van een controledraad, het aanbrengen van de definitieve bedrading dient door een erkend installateur te geschieden. De verdeelkast wordt voorzien van de nodige aantal groepen.

De verschillende aansluitpunten bevinden zich op de volgende circa hoogtes boven de vloer:

- wandcontactdozen (stopcontacten) in alle kamers: 30 cm
- (loze) cai/telefoonaansluiting: 30 cm
- combinatie van wandcontactdozen en schakelaars: 105 cm
- schakelaars bij trapopgangen: 135 cm
- schakelaar bij toilet: 135 cm
- combinatie van wandcontactdozen en schakelaars: 135 cm
- overige wandcontactdozen en schakelaars: 105 cm
- thermostaat in woonkamer en slaapkamers: 150 cm
- bediening WTW-unit in woonkamer: 150 cm
- wandlichtpunt badkamer: 180 cm
- plafond buitenlichtpunt bij tuin/voordeur, per balkon.
- wandcontactdoos wasmachine: 125 cm
- bedrukker naast voordeur: 120 cm
- Elektra in keuken conform 0-tekening keuken:
- 2 stuks huishoudelijk gebruik dubbele wcd boven aanrechtblad
- 1 enkele wcd koelkast
- 1 enkele wcd recirculatie afzuigkap
- 1 enkele wcd op aparte groep voor vaatwasser
- 1 enkele wcd op aparte groep voor combimagnetron
- 1 enkele wcd op aparte groep voor kooktoestel

4.9 Rookmelders

Het appartement is voorzien van een rookmeldinstallatie, bestaande uit rookmelders op 230V met back-up batterij. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De aangegeven plaatsen op de tekening zijn indicatief.

4.10 Telecommunicatie-installatie – glasvezel/ CAI/ internet

Het appartement krijgen een glasvezelaansluiting. Deze aansluiting wordt geplaatst in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt een onbedrade loze leiding aangebracht voor een eventuele telefoon-, data- of cai-aansluiting, in uw woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Deze aansluiting wordt niet afgemonteerd. Als bewoner dient u zelf na oplevering de aansluiting te laten afmonteren een aan te sluiten, e.e.a. conform opgave van een aanbieder van glasvezel.

4.11 Installatiegeluid

In het nieuwe appartement zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Denk hierbij aan onderdelen als warmtepompen, mechanische ventilatie units. Het geproduceerde geluid van deze onderdelen valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

4.12 Algemene installatie

De algemene installatie wordt aangesloten op een eigen aansluiting van het netwerkbedrijf en krijgt een eigen verdeelkast (CVZ-kast) op deze verdeelkast zijn aangesloten alle installaties in de algemene ruimten, loze voorziening voor een eventuele toekomstige hydrofoorpomp, algemene verlichting en wandcontactdozen/verlichting individuele bergingen en lift. Alle verlichting wordt uitgevoerd als ledverlichting; lichtsterkte volgens voorschriften. Armaturen zijn type afhankelijk van de ruimte (representativiteit). In de algemene verkeersruimten worden wandcontactdozen voorzien van een deksel met (sleutel)slot.

4.13 Lift

De liftinstallatie is een personen lift; specificatie 1000 Kg – 13 personen – 1,00 m/s – 3 stoplift. De muurkopomkleding wordt geschilderd.

5. Schoonmaak van uw appartement

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering schoongemaakt. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

6. AFWERKSTAAT PER RUIMTE

Appartementen type D en E

RUIMTE	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS
Entrée/hal	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Toilet type D	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 20x25 cm tot ca. 140 cm boven vloer liggend verwerkt, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Toilet type E	Vloertegels 60x60 cm	Wandtegels 30x60 cm tot ca. 140 cm boven vloer liggend verwerkt, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Woonkamer	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer (s)	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer type D	Vloertegels 60x60 cm	Wandtegels 20x25 cm tot plafond, liggend verwerkt	Structuurspuitwerk
Badkamer type E	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 30x60 cm tot plafond, liggend verwerkt	Structuurspuitwerk
Technische ruimte	Afwerkvloer (zandcement)	Geen afwerking	Structuurspuitwerk
Buitenruimte/balkon	Prefabbeton	n.v.t.	n.v.t.
Berging	Afwerkvloer (zandcement)	Geen afwerking	Houtwolcement

*de positie van installatietoestellen in de bergings/techniekrimte/onbenoemde ruimte van uw appartement zijn op de verkooptekening indicatief ingetekend.

Algemene ruimte type D en E

RUIMTE	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS
Begane grond:			
Centrale entreehal	Vloertegels 45x45 cm	Structuurspuitwerk met houten plint	Structuurspuitwerk
Meterkasten algemeen	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Werkkast type D en E uitstortgootsteen	Vloertegels 45x45 cm	Structuurspuitwerk met houten plint	Structuurspuitwerk
Verkeersruimte bergingencomplex	Afwerkvloer (zandcement)	Geen afwerking	Houtwolcement
1e en 2e verdieping:			
Hal/ trappenhuis (vloer)	Projecttapijt	Structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk en houtwolcement (tbv akoestiek)
Hal/ trappenhuis (betontrap)	Beton wafelmotief	Structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk en houtwolcement (tbv akoestiek)

7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

7.1 Extérieur

BUITENZIJDJE	MATERIAAL	KLEUR
Opgaand metselwerk appartement	Baksteen (wildverband)	Rood/bruin
Opgaand metselwerk penanten	Baksteen (halfsteensverband)	Rood/bruin
Opgaand metselwerk rollagen	Baksteen (staand tegelverband)	Rood/bruin
Voegwerk	Zand/cement	Grijs
Gevelateien	Staal	Signaalbruin
Kozijnen, ramen, voordeur	Hout	Kwartsgrijs
Postkasten en bellentableau	Metaal	N.t.b.
Voordeur hoofdentree	Hout met glasopening	Kwartsgrijs
Voordeur appartement	Hout zonder glasopening	Kwartsgrijs
Deurdorpel	Kunststeen/aluminium	Antraciet/zwart
Hemelwater afvoer, rond 80mm	Kunststof/pvc	Grijs
Muurrooster tbv ventilatie bergingscomplex	Kunststof/metaal	N.t.b.
Dakbedekking platte daken appartement	Bitumineus en/of EPDM	Zwart
Daktrim boven metselwerk	Aluminium	Kwartsgrijs
Beglazing type D	Dubbel isolatie glas	Blank
Beglazing type E	Triple isolatie glas	Blank
Waterslag onder kozijnen en spekbanden bij metselwerk	Beton	Naturel /grijs
Gevel begroeiing kopgevel	Spandraden met begroeiing/klimplanten	Naturel
Nestkasten diverse in kopgevels	Beton met houtvezels	Naturel /grijs
Huisnummerbordje	Kunststof/resopal	Zwart/wit
Buitenarmatuur nabij hoofdtoegang complex, balkon/tuin, toegang bergingscomplex.		Zwart/wit
Binnenarmatuur in bergingscomplex, centrale hal, werkkast en trappenhuis	Kunststof	Zwart/wit

7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

7.2 Interieur

BINNENZIJD E	MATERIAAL	KLEUR
Kozijnen, ramen, voordeur	Hout	Kwartsgrijs
Binnendeuren	Opdek	Wit
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Deurkrukken en schilden	Aluminium	Blank
Dorpelbadkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Vensterbank	Marmercomposiet	Bianco-C
Trappen	Beton	Grijs
Trapleuning	Metaal	N.t.b.
Vloertegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Donkergrijs
Wandtegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Wit
Sanitair	Keramisch	Wit
Elektrisch handdoekradiator in de badkamer	Staal	Wit
Elektrische schakelmateriaal en contactdozen	Kunststof	Wit

In het interieur worden verschillende onderdelen gebruikt die fabrieksmatig worden uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuancering zijn hierin mogelijk. Onder "wit" te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikant.

8. REFERENTIEBEELDEN

WARMTEPOMPINSTALLATIE EN MECHANISCHE VENTILATIE



Disclaimer: afbeeldingen in deze technische omschrijving geven een impressie weer en dienen alleen als illustratie/referentie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze foto's geen rechten worden ontleend en maken derhalve ook geen onderdeel uit van de contractstukken.

MECHANISCHE VENTILATIE



VLOERVERWARMING VERDELER



BEHANGKLAAR



BINNENDEUR, KOZIJN EN GARNITUUR



INTERCOMINSTALLATIE

Binneninstallatie en bellentableau nabij hoofdentree in postkast (kleur n.t.b.)



ARMATUREN

Armaturen volgens technische omschrijving in algemene ruimte en t.p.v. aan buitengevel/luifel.



TAPIJT

Project tapijt in algemene verkeersruimte op de verdiepingen met tapijt plint, kleur n.tb. door architect.

