

DURA VERMEER

LOEFF

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

32

WONINGEN

■

INHOUD

BOUWNUMMERS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 30, 31, 32

WONINGTYPE A

BOUWNUMMERS: 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65

WONINGTYPE B1

BOUWNUMMERS: 66, 67, 68, 69, 70

WONINGTYPE B2

NB: In bovengenoemde aanduiding woningtypes is geen rekening gehouden met gespiegelde plattegronden of hoekwoningen

1. ALGEMENE BEPALINGEN	2	2. TECHNISCHE SPECIFICATIES	11
1.1 Inleiding	3	2.1 Rondom uw woning	12
1.2 Voorbehoud wijzigingen	3	2.1.1 Peil van de woning	12
1.3 Berekening daglichttoetreding	4	2.1.2 Grondwerk	12
1.4 Optiekeuzes	4	2.1.3 Buiten- en binnenriolering	12
1.5 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	4	2.1.4 Bestratingen	13
1.6 Milieuvriendelijk en zuinig	5	2.1.5 Erf- en terreinafscheidingen	13
1.7 Eisen voor BENG	5	2.1.6 Buitenberging	13
1.8 Openbare ruimte	5	2.2 Ruwbouw van uw woning	14
1.9 Besluit Bouwwerken Leefomgeving	6	2.2.1 Fundering	14
1.10 Veiligheid tijdens uitvoering	6	2.2.2 Begane grondvloer	14
1.11 Veiligheid na oplevering en gevelonderhoud	7	2.2.3 Verdiepingsvloer(en)	14
1.12 Verzekering	7	2.2.4 Woningscheidende wanden	14
1.13 Bouwnummers en huisnummering	7	en binnenspouwbladen	
1.15 Maatvoering op tekening	7	2.2.5 Stabiliteitswanden	14
1.16 Vloerafwerking	8	2.2.6 Prefab beton	15
1.17 Nachtverlaging vloerverwarming	8	2.2.7 Niet dragende binnenwanden	15
1.18 Beglazing	8	2.3 Gevel en dak van uw woning	15
1.19 Ingebruikname woning	8	2.3.1 Buitengevel woningen	15
1.20 Krimp	9	2.3.2 Gevelisolatie	15
1.21 Leggen van tegelvloeren	9	2.3.3 Geluidwerende voorzieningen aan	15
1.22 Beglazingskit	9	gevel en tuilmuren	
1.23 Gebruiksvoorschriften tuin	9	2.3.4 Beglazing	15
1.24 Wet Kwaliteit Borging (WkB)	10	2.3.5 Voegwerk buitengevel woningen	16
		2.3.6 Opvang metselwerk	16
		2.3.7 Dilataties	16
		2.3.8 Dak	16
		2.3.9 Dakdoorvoer	16
		2.3.10 Dakranden, lekdorpels en	16
		hemelwater afvoeren	

3. AFBOUW VAN UW WONING	17	5. SCHOONMAAK VAN UW WONING	25
3.1 Kozijnen, ramen en deuren	18	6. AFWERKSTAAT PER RUIMTE	25
3.1.1 Gevelkozijnen- en ramen	18	7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	26
3.1.2 Woningtoegangsdeur	18	7.1 Exterieur	27
3.1.3 Brievenbus	18	7.2 Interieur	27
3.1.4 Binnendeurkozijnen en binnendeuren	18	8. REFERENTIEBEELDEN	28
3.2 Houten trappen en hekken	18		
3.3 Natuur- en kunststeen	19		
3.4 Wand- en plafondafwerkingen	19		
3.4.1 Plafondafwerking	19		
3.4.2 Wandafwerking	19		
3.4.3 Wand- en vloertegels	19		
3.4.4 Dekvloeren	19		
3.5 Metaalwerken/kunststof	20		
3.5.1 Hang- en sluitwerk	20		
3.5.2 Huisnummerbordje	20		
3.5.3 Spandraden gevelgroen	20		
3.5.4 Vloerluik	20		
3.6 Binnentimmerwerk	20		
3.7 Schilderwerk	20		
3.8 Keuken	21		
3.9 Meterkastruimte	21		
4. TECHNISCHE INSTALLATIES IN UW WONING	21		
4.1 Binnenriolering	21		
4.2 Waterinstallatie	21		
4.3 Koudwaterleiding	21		
4.4 Warmwaterleiding	22		
4.5 Sanitair	22		
4.6 Verwarmingsinstallatie	22		
4.7 Ventilatievoorziening	23		
4.8 Elektrische installatie	23		
4.9 Rookmelders	24		
4.10 Telecommunicatie-installatie – glasvezel/ CAI/ internet	24		
4.11 Installatiegeluid	25		

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 woning welke nog niet (compleet) gerealiseerd is. De ligging, de indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning is te vinden op de verkooptekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning vindt u in deze technische omschrijving. De artist impressies schetsen een beeld van de woning. 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 de woning terug. Dit document 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 woning met zorg samengesteld. Als tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen zich voordoen, is de technische omschrijving leidend. Noodzakelijke aanpassingen aan de woning 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 de woning. 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 de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde “krijtstreepmethode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het BBL (voorheen Bouwbesluit).

1.4 Optiekeuzes

De woningen van ondernemer zijn nagenoeg complete woningen, 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 de woning verwezenlijkt ziet. Om zo goed mogelijk aan die woonwensen te voldoen wordt in de koperscontractmap een lijst met mogelijke (meerwerk)opties aan de verkrijger(s) gevoegd.

1.5 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Op de woningen 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 woning in financiële moeilijkheden komt wordt de woning 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 de woning. 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 garanti voorwaarden 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 woning. In geval van geschillen kan SWK bemiddelen tussen koper en ondernemer.

Daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning 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 woning 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 woningen. Naast dat er energiebesparende voorzieningen in de woningen 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 – 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 woning 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 keuken 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). De 2e (type B) respectievelijk 3e verdieping Type A) is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning (m.u.v. warmtepomp en boiler). 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 woning met een woonfunctie, maar wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte woning 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 woning 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 sterk 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, dan wel het huis in gebruik neemt, 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 woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen 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.

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 de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning 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 woningen 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 de woning 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 woningen 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 de woning voldoet aan het BBL maar niet aan NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Dit houdt in dat er standaard geen veiligheidsbeglazing in de woningen is opgenomen. Via het optiekeuzetraject kunt u via het klantportaal 'mijnhuis' een meerprijs opvragen voor het toepassen van veiligheidsbeglazing in de woning. 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 woning

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning 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 woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van uw woning 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, koksmatten 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 de woning 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 verouderd 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 de woning.

1.23 Gebruiksvoorschriften tuin

U dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeur op hoogte te houden evenals de rest van de tuin, omwille van goed toegankelijke woning. We adviseren met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen. Als u verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het mechanisch verdichten van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Wij adviseren u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

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 verantwoordelijkheid 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 woning

2.1.1 Peil van de woning

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil = 0), voor de woning. Het peil van de tuinberging zal naar verwachting iets lager liggen. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Waalwijk.

2.1.2 Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en de eventuele tegelpaden en infiltratie. Het terrein onder de woningen wordt ontgraven tot circa de onderkant van de fundering. De bij de woning behorende tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond, welke ontdaan is van bouwvuil en puinresten.

Ter plaatse van beplanting wordt tot 30cm 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 riolering van de woning 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 de woning. Dit bespaart veel capaciteit en inspanning bij de rioolwaterzuivering en is beter voor het milieu.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie op de begane grond & in de badkamer op de eerste verdieping
- fonteincombinatie
- keukenspoelbak
- vaatwasser
- wastafelcombinatie
- douchedrain
- wasmachine opstelplaats
- overstort inlaatcombinatie warmtepomp
- condensafvoer WTW unit

Het hemelwater van de woningen en bergingen 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 pvc-buizen 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 van de woning, nabij de grens met het openbaar gebied. Deze overstort zal aan de parkeerplaatszijde van de percelen geplaatst worden, met uitzondering van bouwnummers 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65. Bij deze woningen wordt de overstort aan de voorgevel gepositioneerd. Indien het infiltratiesysteem een hevige regenbui niet aan kan, zal de overstort in werking treden en het overvloedige hemelwater afvoeren naar openbaar gebied, waarna het verder wordt afgevoerd naar de wadi's in het plangebied, de wadi's hebben op hun beurt ook weer een overstort.

Bij de aanleg van uw tuin, erfafscheidingen en/of bij eventueel toekomstige werkzaamheden aan uw tuin of woning 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 woning kunnen worden afgevoerd. Een schrobputje wordt niet aangeboden als meerwerkoptie.

2.1.4 Bestratingen

Ten behoeve van de toegang tot de voordeur bij type A wordt een tegelbestrating aangebracht in de vorm van staptegels (om en om te leggen) van grijze betonnen staptegels 40 x 60 cm, zonder betonnen opsluitband.

Aan de voorzijde van de woningen bij type B1 en B2 wordt de ruimte tussen voorgevel en perceelgrens voorzien van klinkerbestrating in deze zone komt ook een overstort putje van het infiltratiesysteem.

Het achterpad van de woningen type B1 wordt voorzien van een tegelbestrating van betontegels.

2.1.5 Erf- en terreinafscheidingen

Volgens de situatietekening worden bij de diverse bouwnummers plaatselijk terreinafscheidingen voorzien als hekwerk, poorten, gevelgroen, een gemetselde muur of pergolaconstructie of pergolaconstructie (stalen kolommen en liggers). Op de situatietekening is aangegeven welke voorzieningen bij welke bouwnummer aangebracht wordt, te weten:

- Gaashekwerk in hoogte van ca. 1,80m, gecoat in kleur, voorzien van klimplanten tot een hoogte van ca. 1,00m.
- Stalen framepoort in het gaashekwerk toegepast bekleedt met verticale geschaafde vuren schutting delen van circa 1,00x1,80m.
- Ter plaatse van de voor- of achtertuinten van bouwnummers 1 t/m, 15, 30, 31, 32, 66, 67, 68, 69, 70 wordt een stalen pergolaconstructie geplaatst, afgewerkt conform de kleur-/materiaalstaat.
- De tuinen van bouwnummers 1, 15, 30, 56, 66 worden aan één perceelserfgrens, voorzien van een gemetselde tuinmuur, hoogte ca. 2,00m, bovenzijde afgewerkt met een betonnen afdekband.

Klimplanten wordt 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 40cm.

Op de hoeken van het perceel worden piketpaaltjes geplaatst ten behoeve van de aanduiding van de erf grenzen. Verkrijger kan naar eigen inzicht en overleg met burens een erfafscheiding plaatsen. Voor het hekwerk en de klimplanten geldt een instandhoudingsverplichting, volgens de koop-aannemingsovereenkomst.

U dient zelf het onderhoud aan de beplanting uit te voeren.

2.1.6 Buitenberging

De buitenberging wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde prefab houten berging. De wanden van de berging worden bekleed met fijn bezaagde rabatdelen van verduurzaamd vuren, volgens de kleur-materiaalstaat en horizontaal aangebracht. De bergingsvloeren worden uitgevoerd als lichtgewicht betonvloer en wordt op staal gefundeerd, d.w.z. zonder een palenfundering. Het dak bestaat uit een balklaag voorzien van afschot, dakbedekking en sedum mixmat (groendak). De groei van de sedummatten wordt beïnvloed door diverse factoren zoals bijvoorbeeld bezonning.

De buitenberging is aan de binnenzijde voorzien van een houten plank voorzien van een wandlichtpunt en een lichtschakelaar in combinatie met een wandcontactdoos.

Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening, afgewerkt in kleur conform kleur-materiaalstaat.

De buitenberging van uw woning wordt middels roosters in de gevel natuurlijk geventileerd. Het is belangrijk deze ventilatieopeningen volledig vrij te houden, om te voorkomen dat er een vochtprobleem ontstaat, met schimmelvorming tot gevolg. In de berging heerst hetzelfde klimaat qua temperatuur en luchtvochtigheid als buiten.

De hemelwaterafvoer van de bergingen wordt via ondergrondse PVC-buizen aangesloten op het krattensysteem zoals omschreven in paragraaf 2.1.3 Buiten- en binnenriolering.

2.2 Ruwbouw van uw woning

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 trillingsarme palen, 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 woningen worden uitgevoerd in kanaalplaat. 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 voor- en achtergevels en de kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

2.2.5 Stabiliteitswanden

Voor de bouwnummers 1, 7, 8, 15, 32, 56, 65, 66, 70 is het constructief nodig om de woning te voorzien van betonnen stabiliteitswanden, volgens verkooptekeningen. Deze zijn benodigd voor de stabiliteit van het gehele woonblok.

2.2.6 Prefab beton

In prefab beton worden uitgevoerd:

- De begane grondvloer van de woning met een sparing ten behoeve van het geïsoleerde vloerluik;

- De verdiepings- en dakvloeren in kanaalplaatvloer;
- Prefab bergingsvloeren;
- Stabiliteitswanden;
- Waterslagen.

2.2.7 Niet dragende binnenwanden

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

2.3 Gevel en dak van uw woning

2.3.1 Buitengevel woningen

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-materiaalstaat, 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 kop- en langsgevels 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 Geluidwerende voorzieningen aan gevel en tuinmuren

Alle woningen zijn voorzien van aan de buitenzijde gesitueerde glazen voorzetramen op posities waar het geluid afkomstig van de A59 niet direct op de gevel mag komen. Het zijn specifieke raamposities waar een verblijfsruimte gesitueerd is en het betreffende raamkozijn ook opengezet kan worden. Op de verkooptekening zijn de voorzetramen

aangegeven in zowel het gevelaanzicht als de plattegronden.

De gemetselde tuilmuren in het plangebied ter plaatse van bouwnummers 1, 56 en 66 dienen tevens als geluidswerende voorziening. De tuilmuren ter plaatse van bouwnummers 15 en 30 hebben geen noodzakelijk geluidswerende functie, enkel een esthetische functie.

De instandhoudingverplichting van deze voorzieningen is beschreven in de leveringsakte door de notaris opgesteld.

2.3.4 Beglazing

De gevelkozijnen, draaiende delen en entree deur worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR++ beglazing.

De glazen bovenlichten van binnendeurkozijnen in type B1 en B2 worden voorzien van enkel vensterglas. De voordeur van deze woningen hebben geen glasopening, enkel een deurspion.

Bovenlichten ter plaatse van de meterkast en trapkast worden voorzien van een dicht paneel. Dit paneel wordt aan de buitenzijde van de betreffende ruimte wit afgelakt.

In de bergingsdeur van de buitenberging wordt gelaagd, ongeïsoleerd veiligheidsglas toegepast.

2.3.5 Voegwerk buitengevel woningen

De voegen van het gevelmetselwerk worden verdiept aangebracht in een kleur conform de kleur-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 constructeur voor de opvang van het metselwerk boven sparingen zoals raamopeningen. De kleur is conform bijgeleverde kleur-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 de woningen is opgebouwd uit een betonnen dakvloer, dakisolatieplaten voorzien van afschot, dakbedekking met ballastlaag.

Het dak is voorzien van daktoetredingsluik met bijbehorende trap.

Nabij het dakluik is het dakvlak voorzien van een aanlijnvoorziening voor valbeveiliging. Dit aanlijn punt 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. Het aangebracht anker dient volgens opgave fabrikant jaarlijks geïnspecteerd te worden. Bij de revisiestukken ontvangt u de contactgegevens om bij oplevering een onderhoudscontract af te sluiten.

Het dak van de buitenberging wordt uitgevoerd als groendak, zie omschrijving onder paragraaf 2.1.6 Buitenberging.

2.3.9 Dakdoorvoer

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

2.3.10 Dakranden, lekdorpels en hemelwater afvoeren

De dakranden van de woningen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, kleurconform de kleur- en materiaalstaat.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc, kleur volgens kleur-materiaalstaat. De hwa's van de bergingen zijn van pvc. De hemelwaterafvoeren 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-materiaalstaat.

3. AFBOW VAN UW WONING

3.1 Kozijnen, ramen en deuren

3.1.1 Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, met uitzondering van de schuifpui in de achtergevels van de types B1 en B2. Dit kozijn wordt uitgevoerd in aluminium. Kozijnen in kleur conform kleur-materiaalstaat, 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 de woning, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het BBL, inbraakwerendheidsklasse 2.

3.1.2 Woningtoegangsdeur

De toegangsdeur van de woning is een geïsoleerde hardhouten deur, voorzien van een anti-kern trek 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 woningtoegangsdeur.

3.1.3 Brievenbus

Bij woning type A wordt er een losse metalen brievenbus aan de buitenberging bevestigd, kleur conform kleur-materiaalstaat.

Bij woning type B1 en B2 worden er in de woningtoegangsdeur een brievenleuf met klep aangebracht.

3.1.4 Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De stalen binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgelakt. De woningen type A worden voorzien van kozijnen zonder

bovenlicht, met uitzondering van de meterkast. Dit kozijn wordt voorzien van een bovenlicht met dicht paneel.

De woningen type B1 en B2 worden voorzien kozijnen met glazen bovenlicht, met uitzondering van de meterkast en trapkast (bnrs 56, 65, 66 en 70). Deze kozijnen worden voorzien van een bovenlicht met dicht paneel.

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 Houten trappen en hekken

De woningen worden tussen begane grond en eerste verdieping voorzien van een open trap zonder trapkast. De bouwnummers 56, 65 (type B1) en 66, 70 (type B2) worden uitgevoerd met een trapkast waarbij de trap dicht uitgevoerd wordt, zie verkooptekening.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open trap. Bij woning type A geldt dat de trap van de tweede naar de derde verdieping een open trap is.

De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout. De stootborden van de dichte trap van de begane grond naar de 1e verdieping zijn vervaardigd van beplating. De traphekkens worden voorzien van vurenhouten spijlen. De trap wordt gegrond opgeleverd, schroefgaten niet dichtgezet.

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.

De vensterbanken worden in composiet uitgevoerd, volgens kleur- en materiaalstaat. Alle kozijnen met

een borstwering worden voorzien van een kunststeen vensterbank.

3.4 Wand- en plafondafwerkingen

3.4.1 Plafondafwerking

Alle betonnen plafonds 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 vloeren behoeve van de draagconstructie zullen deze worden afgewerkt met brandwerend plaatmateriaal en voorzien van spuitwerk.

3.4.2 Wandafwerking

Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de techniekruimte en meterkast.

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.

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 Dekvloeren

Alle vloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer van ca. 60mm dik.

De dekvloeren van de woning 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.

3.5 Metaalwerken/kunststof

3.5.1 Hang- en sluitwerk

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 woning worden zes sleutels geleverd. De schuifpui (indien aanwezig) en voordeur worden voorzien van een anti-kern trek deurbeslag. Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan politiekeurmerk veilig wonen (er wordt geen PKVW certificaat verstrekt).

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

3.5.2 Huisnummerbordje

Het huisnummerbordje van woning type A wordt aangebracht op de berging, bij woning type B1 en B2 worden deze aangebracht tegen de gevel nabij de voordeur, volgens kleur- en materiaalstaat.

3.5.3 Spandraden gevelgroen

Ter plaatse van de zijgevel van bouwnummers 1, 14, 56, 65, 66 en 70 worden verticale metalen spandraden toegepast ten behoeve van de geleiding van klimplanten/gevelbegroeiing. Het onderhoud van de klimplanten is voor de verkrijger.

3.5.4 Vloerluik

De woningen krijgen thermisch verzinkte vloerluikomrandingen 40x40x3 mm met een geïsoleerd vloerluik in de begane grondvloer. Voor de positie vloerluik zie verkoopcontracttekeningen. De ruimte onder de begane grondvloer is beperkt bereikbaar. De ruimte van het vloerluik naar de onderzijde van de meterkast is de minimale kruipruimte.

3.6 Binnentimmerwerk

De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met MDF-beplating, wit gegrond. Er worden geen vloerplinten geleverd. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk, wit gegrond en de bevestigingsgaten in het zicht.

3.7 Schilderwerk

Het voordeurkozijn en de deur worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem. De trapbomen, -hekken en -spillen worden één keer dekkend geschilderd. De muurleuning wordt transparant afgelakt. De traptreden en de stootborden van de trappen worden fabrieksmatig gegrond. De onderzijde van dichte trappen blijven onafgewerkt. De ruimte tussen de trap en de muur wordt niet afgewerkt.

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 gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

3.8 Keuken

De woning wordt opgeleverd met een complete keuken. De keuken zal worden voorzien van basis apparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (type A), inductiekookplaat met recirculatie-afzuigkap (type B), koelkast etc. Doordat u een complete woning heeft gekocht, is het niet mogelijk om de keuken casco af te nemen. Nadat de woning 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 WONING

4.1 Binnenriolering

In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons worden in chroom en als muurbuis uitgevoerd.

4.2 Waterinstallatie

De woning 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, incl. vaatwasseraansluiting;
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- toiletcombinatie op de begane grond en in de badkamer;
- fonteincombinatie op de begane grond.

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 de woning verwijzen we naar de basisbrochure van THUIS De Showroom en de bijbehoren 0-tekeningen per woningtype.

4.6 Verwarmingsinstallatie

Een individuele (lucht/water-)warmtepompunit voorziet de woning van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit zorgen voor een beperkte (passief)koeling van

de woning. Alle woningen hebben in basis een boiler 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 door middel 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 woning type A wordt de verdeler voorzien van een omkast op de begane grond en op de 1e verdieping. In woning type B wordt de verdeler omkast op de begane grond, met uitzondering van de woningen die in basis zijn voorzien van trapkast op de begane grond, daar zit geen omkast. De verdeelers in de technische ruimte van zowel type A als B worden niet omkast.

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

Woonkamer en keuken/eetkamer	22 graden;
Slaapkamers	22 graden;
Verkeersruimten	18 graden;
Badkamer	22 graden;
(voorzien van enkel vloerverwarmingslussen)	
Toilet	onverwarmd
(er wordt één enkele vloerverwarmingslus gelegd)	
Onbenoemde ruimte	18 graden;
Bergingen	onverwarmd

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

4.7 Ventilatievoorziening

De woning 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 afzuigstelsel toe te worden gepast.

4.8 Elektrische installatie

De woning 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 en horizontaal uitgevoerd, met uitzondering van (buiten) 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 begane grond: 135 cm
- combinatie van wandcontactdozen en schakelaars bij trapopgangen: 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
- buitenlichtpunt bij voordeur & achtergevel: 210 cm

- wandcontactdoos wasmachine: 125 cm
- beldrukker naast voordeur: 120 cm
- Elektra in keuken conform 0-tekening keuken:
- 2 stuks huishoudelijk gebruik dubbele wcd boven aanrechtblad
- 1 stuks loze leiding boiler
- 1 enkele wcd koelkast
- 1 enkele wcd recirculatie afzuigkap (type A heeft geïntegreerde 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 (type A in combinatie met geïntegreerde afzuiging)

4.9 Rookmelders

De woning 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

De woning 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. 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 de nieuwe woning 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.

5. Schoonmaak van uw woning

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

6. AFWERKSTAAT PER RUIMTE

RUIMTE	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS
Entrée/hal	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Toilet type A	Vloertegels 60x60 cm	Wandtegels 30x60 cm tot ca. 140 cm boven vloer liggend verwerkt, daarboven structuur- spuitwerk	
Toilet type B	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 20x25 cm tot ca. 140 cm boven vloer liggend verwerkt, daarboven structuur- spuitwerk	Structuurspuitwerk
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Woonkamer	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken/eetkamer	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer type A	Vloertegels 60x60 cm	Wandtegels 30x60 cm tot plafond, liggend verwerkt	Structuurspuitwerk
Badkamer type B	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 20x25 cm tot plafond, liggend verwerkt	Structuurspuitwerk
Berg-/techniekruijnte	Afwerkvloer (zandcement)	Geen afwerking	Structuurspuitwerk
Onbenaemde ruimte type B	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Overloop Houten berging (tuin)	Afwerkvloer(zandcement) Betonvloer	Behangklaar Geïmpregneerd vurenhout, behandeld.	Structuurspuitwerk Houtendakbescht, onafgewerkt

*de positie van installatietoestellen in de berg- /techniekruijnte/onbenaemde ruimte van uw woning zijn op de verkooptekening indicatief ingetekend.

7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

7.1 Extérieur

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Opgaand metselwerk woning	Baksteen (wildverband)	Rood/bruin
Opgaand metselwerk woningpenanten	Baksteen (halfsteensverband)	Rood/bruin
Opgaand metselwerk rollagen	Baksteen (staand tegelverband)	Rood/bruin
Voegwerk	Zand/cement	Grijs
Gevelateien	Staal	Signaalbruin
Kozijnen, ramen, voordeur	Hout	Kwartsgrijs
Voordeur type A	Hout met glas opening	Kwartsgrijs
Brievenbus aan berging	Metaal	N.t.b.
Voordeur type B	Hout zonder glasopening met deurspion	Kwartsgrijs
Briefgleuf in voordeur	Aluminium	Naturel
Schuifpui achtergevel type B1/B2	Aluminium	Kwartsgrijs
Deurdorpel	Kunststeen/aluminium	Antraciet/zwart
Hemelwater afvoer, rond 80mm	Kunststof/pvc	Grijs
Muurrooster tbv WTW	Kunststof/metaal	N.t.b.
Erfafscheiding achterpaden/buitenkanalen	Gaashekwerken met klimplanten	Groen
Dakbedekking platte daken woning	Bitumineus en/of EPDM	Zwart
Dakbedekking platte daken berging	Bitumineus en/of EPDM en sedum	Naturel
Daktrim boven metselwerk type A	Aluminium	Kwartsgrijs
Daktrim boven metselwerk type B uitbouw achterzijde	Aluminium	Kwartsgrijs
Dakkap boven metselwerk dakranden type B	Metaal	Kwartsgrijs
Vrijstaande berging	Hout geïmpregneerd	Naturel
Beglazing	Dubbel isolatie glas (HR++)	Blank
Waterslag onder kozijnen bij metselwerk	Beton	Naturel/grijs
Kozijn van de tuinberging	Hout	Kwartsgrijs
Deur van de tuinberging	Hout met 8 stapeldorpels en glas	Kwartsgrijs
Gevelbegroeiing kopgevel	Spandraden met begroeiing/klimplanten	Naturel
Nestkasten diverse in kopgevels	Beton met houtvezels	Naturel/grijs
Huisnummerbordje	Kunststof/resopal	Zwart/wit
Buitenarmatuur nabij deur tuinberging	Kunststof	Zwart/wit
Overige lichtpunten zijn niet voorzien van armaturen		
Stalen portaal pergola, volgens situatietekening	Staal	Kwartsgrijs

7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

7.2 Interieur

ONDERDEEL	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	Hout	Wit
Trapleuning	Hout	Rond/gelakt
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
Afzuigventielen mechanische ventilatie	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



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.

VLOERVERWARMING VERDELER



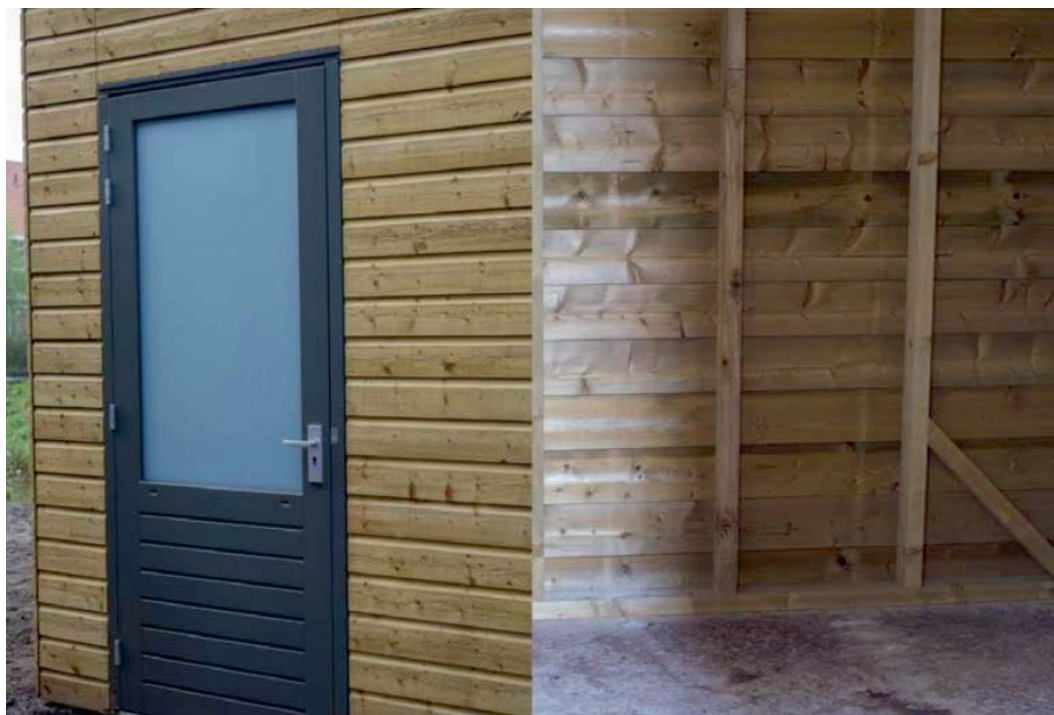
TRAPLEUNING



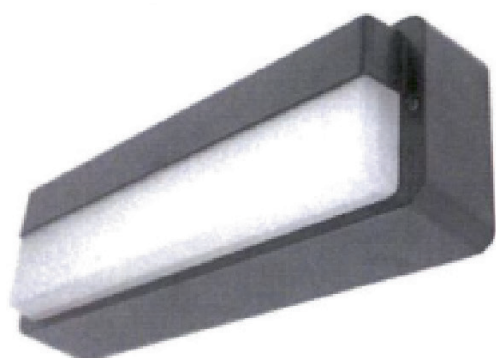
AFWERKING ONDERZIJDE TRAP



PREFAB BERGING



ARMATUUR OP TUINBERGING



MECHANISCHE VENTILATIE



BEHANGKLAAR



HEKWERK

