

Hartje Haaften

Technische
omschrijving



Hartje Haften

Technische Omschrijving

13 nieuwbouwwoningen, Hartje Haften

Woningtype D1 en D2	Twee-onder-een-kapwoning	Bnrs 14 t/m 17
Woningtype H	Hoekwoning	Bnrs 18 en 20
Woningtype E	Tussenwoning	Bnr 19
Woningtype F	Hoekwoning	Bnr 21
Woningtype G1	Tussenwoning	Bnrs 22 t/m 25
Woningtype G2	Hoekwoning	Bnr 26

Datum: 10-11-2025

Inhoud

1. Algemene bepalingen	4	2. Technische bepalingen	10	3. Kleur- en materialenstaat	17
1.1 Inleiding	4	2.1 Peil van de woning	22	3.1 Exterieur	17
1.2 Projectbeschrijving	4	2.2 Grondwerk	22	3.2 Interieur	17
1.3 Voorbehoud wijzigingen	4	2.3 Buitenriolering en binnenriolering	10	3.3 Voorbeeld foto's	18
1.4 Omgevingsplanactiviteit (omgevingsvergunning)	5	2.4 Terreinverharding, terreininrichting en beplanting	10		
niet gekozen opties		2.5 Fundering	11		
1.5 Optiekeuzes	5	2.6 Vloeren	11		
1.6 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	5	2.7 Gevelopbouw	11		
1.7 Milieuvriendelijk en zuinig	5	2.8 Binnenwanden	11		
1.8 Terminologie Besluit Bouwwerken Leefomgeving	6	2.9 Prefabbeton	11		
1.9 Veiligheid tijdens uitvoering	6	2.10 Houten draagconstructies	12		
1.10 Veiligheid na oplevering	7	2.11 Kozijnen, ramen en deuren	12		
1.11 Verzekering	7	2.12 Houten trappen en hekken	12		
1.12 Bouwnummers/huisnummering	7	2.13 Dakbedekking	12		
1.13 Maatvoering op tekening	7	2.14. Beglazing	13		
1.15 Afvalinzameling	7	2.15 Natuur- en kunststeen	13		
1.16 In gebruik name woning	7	2.16 Wand- en plafondafwerkingen	13		
1.17 Wet kwaliteitsborging	8	2.17. Dekvloeren	13		
		2.18. Metaalwerken/kunststof	14		
		2.19. Binnen timmerwerk	14		
		2.20. Meterkast	14		
		2.21. Schilderwerk	14		
		2.22. Keuken	14		
		2.23 Sanitair	14		
		2.24 Waterinstallatie	14		
		2.25 Verwarmingsinstallatie	15		
		2.26 Ventilatievoorziening	15		
		2.27 Elektrische installatie	15		
		2.28 PV-installatie	16		
		2.29 Telecommunicatie-installatie	16		
		2.30 Installatiegeluid	16		
		2.31 Schoonmaken en oplevering	16		

1. Algemene bepalingen

1.1 Inleiding

Deze technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen u, de koper (koper), en Dura Vermeer Bouw Zuid BV (ondernemer). 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. Door middel van de verkoopdocumentatie kunt u zich een beeld vormen van de kwaliteit, de afwerking van de woning alsmede welke aanpassingen en uitbreidingsopties mogelijk zijn.

Deze bescheiden worden opgenomen in de koperscontractmap, welke, samen met de verkooptekeningen het contract vormt tussen ondernemer en koper. Dit teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van de woning.

1.2 Projectbeschrijving

Het project bestaat uit 13 koopwoningen en 13 sociale huurwoningen. Deze technische omschrijving heeft enkel betrekking op de koopwoningen. Voor een overzicht van de diverse woningtypen verwijzen we u naar de situatietekening.

1.3 Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen en alle impressies opgenomen in de verkoopbrochure en technische omschrijving zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen in de koperscontractmap vóór ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar.

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 zoals internet, telefoon, televisie en elektra, de plaats van lantaarnpalen, groenvoorzieningen

en aanplant zijn indicatief op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

De maten op tekening(en) zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer Bouw Zuid BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Dura Vermeer Bouw Zuid BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. De koper zal hierover via mijnthuis.duravermeer.nl geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. De verkooptekeningen zijn niet op schaal uitgewerkt. Maatvoering kan niet vanaf verkooptekening gemeten worden. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en grote kan in werkelijkheid afwijken. De op tekening of artist impressions eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-

en aannemingsovereenkomst; Waar merknamen worden vermeld, behoudt de ondernemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening. Aan artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsplanactiviteit (omgevingsvergunning). Ten tijde van het opstellen van de koperscontractmap was de omgevingsplanactiviteit (omgevingsvergunning) nog niet verleend.

1.4 Omgevingsplanactiviteit (omgevingsvergunning) niet gekozen opties

Dura Vermeer Bouw Zuid BV behoudt zich het recht voor om de gemeente te vragen de omgevingsvergunning gedeeltelijk in te trekken, voor zover deze betrekking heeft op opties welke niet door de koper worden gekozen c.q. gerealiseerd. Dit betekent dat u voor vergunningplichtige opties, die u zelf na oplevering wilt realiseren, apart een vergunning zal moeten aanvragen bij de gemeente.

1.5 Optiekeuzes

De woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid BV maken onderdeel uit van een seriematig project. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. De spelregels van het keuzetraject worden nader toegelicht via ons klantenportaal mijnthuis.duravermeer.nl.

1.6 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie en Waarborgregeling 2024 van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis 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 wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs 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 het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het

gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze 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 er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en 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: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid.

1.7 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 en PV-panelen, worden er ook zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt en wordt er op een milieuvriendelijke manier gebouwd.

Voorbeelden daarvan zijn:

- Het scheiden van het bouwafval op de bouwplaats;
- Het gebruik van een milieu ontlastend verf-systeem 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.

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:

- De maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Deze BENG-eisen hebben de EPC vervangen voor een nieuwbouwaanvraag. 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.

Uw woning voldoet aan BENG 2 en heeft voorlopig energielabel A+++.

1.8 Terminologie 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. In het BBL wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid is op deze pagina een opsomming te vinden. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de desbetreffende benaming vanuit het BBL worden gelezen:

Benaming	Benaming volgens BBL
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (1)
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Opstelruimte techniek/installaties	Technische ruimte (2)
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte (3)

1) Volgens het BBL worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als ‘verblijfsruimten’. De grootte van de verblijfsruimten 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 wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het BBL. Deze methode wordt in het BBL ook wel de “krijtstreepmethode” genoemd.

2) Op de bovenste verdieping is de technische ruimte aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. Posities van de installatie nader te bepalen door 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.

1.9 Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. ARBO-wet) is het uitvoerend bouwbedrijf 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 het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om kopers 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 kopers, op eigen risico, toegankelijk.

Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

1.10 Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit de bewoners zelf doen. Indien dit door een erkende glazenwasser wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder. De te openen ramen worden naar binnendraaiend uitgevoerd om bewassing vanuit binnen mogelijk te maken. Onderhoud dak en eventuele toekomstige PV-panelen, voor een veilige toegang tot het dak adviseren we het gebruik van een rolsteiger. Er wordt geen valbeveiligingslijn of aanhaak voorziening aangebracht op het dak.

1.11 Verzekering

Dura Vermeer Bouw Zuid BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de u de sleutels van het huis in ontvangst neemt, dan wel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van branden, stormschade, over op u. Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

1.12 Bouwnummers/huisnummering

De gemeente stelt de straatnamen en huisnummers vast. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn de huisnummers 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 situatietekening. Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de koper verstrekt.

1.13 Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de koper aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt koper 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.

1.15 Afvalinzameling

Afvalinzameling tijdens de bouwfase geschiedt conform de eisen van de Gemeente West Betuwe.

1.16 In gebruik name 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 de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. 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 (scheurvorming/ onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van damp-open materialen, zoals tapijt met jute rug etc. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer) 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 voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

In geval de leverancier specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper

ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen.

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. Kopers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Vloerafwerking

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten 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. Voor een goede warmteafgifte dient de totale warmtegeleiding weerstand (Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m²K/W te bedragen. Krimp- en zettingsscheuren in de dekvloer zullen zich na oplevering door zetting van de woning en droging van bouwmaterialen te allen tijde openbaren. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor dergelijke scheurvorming. De leverancier van de vloer- en wandafwerking die van de Koper opdracht heeft gekregen, dient zodanige voorzieningen aan te brengen dat schade aan wand- en vloerafwerking door scheurvorming wordt voorkomen.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen 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, dat koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

Zetting (voorbehoud ten aanzien van de grond).

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de koop-aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, kan gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde

en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. De koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

U dient de aansluiting van de grond met de woningentree op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. We adviseren met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen. Als koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst ondernemer koper 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 kan koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Ondernemer adviseert 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.

1.17 Wet kwaliteitsborging

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
- Luchtwater-warmtepomp met warmteboiler
- PV-panelen en omvormer
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen:

- Binnendeuren
- Beglazing en gevels
- Dakramen
- Houten kozijnen
- WTW-Unit
- Sanitair (keramiek & kranen)

Energie label:

- Energie label (wordt na oplevering verstrekt)

Revisietekeningen:

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

Keuringen:

- Inregelrapport mechanische ventilatie
- Verklaring van de kwaliteitsborger per woning dat deze voldoet aan BBL/SWK Garantie- en waarborgregeling

2. Technische bepalingen

2.1 Peil van de woning

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil = 0), voor de woning. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente West Betuwe. Maaiveld in de achtertuin wordt aangelegd op circa +/- 10cm t.o.v. peil.

2.2 Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering van de woningen, bergingen, de nutsleidingen en de eventuele verhardingen wordt het benodigde grondwerk verricht. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, er wordt geen grond gespit en/of geploegd. U bent zelf verantwoordelijk voor een goede afwatering van uw tuin.

2.3 Buitenriolering en binnenriolering

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden systeem, uitgevoerd in PVC-buizen met bijbehorende hulpstukken. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het schoonwaterriool (hemelwater) van de woning wordt geloosd in de daarvoor bestemde wadi.

Bij woningtypes D en H worden ter plaatse van de oprit infiltratiekragen in de grond geplaatst. Deze infiltratiekragen zijn berijdbaar voor personenauto's. De uitwerking van de overstort bij deze kragen is in handen van bij de gemeente en is nog niet bekend.

De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen in de tuinen bij woningtypes F en G worden bovengronds via de bestrating van het achterpad afgevoerd naar de straatkolken. Het hemelwater bij type E wordt via een grindkoffer afgevoerd.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie op de begane grond;
- toiletcombinatie badkamer op de eerste verdieping;
- fonteincombinatie toiletruimte begane grond;
- keukenspoelbak;
- vaatwasser;
- wastafelcombinatie;
- draingoot in de badkamer op de eerste verdieping;
- wasmachine opstelplaats;
- condensafvoer WTW-unit.

2.4 Terreinverharding, terreininrichting en beplanting

Buitenberging type E, F en G

De buitenberging wordt uitgevoerd als een on-geïsoleerde prefab houten berging van ca. 3 x 2,5 meter. De wanden van de berging worden bekleed met horizontaal fijn bezaagde rabatdelen van verduurzaamd vuren, in een kleur conform de kleur- en materialenstaat. De bergingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloer op een schoon zand pakket. Het dak bestaat uit een houten balklaag constructie voorzien van dakbeschot met bitumineuze dakbedekking en afgewerkt met een aluminium daktrim als dakrand. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening.

In de buitenberging wordt de buitenunit van de luchtwater-warmtepomp geplaatst. De bergingen zijn aan de buitenzijde voorzien van verlichtingsarmatuur op schemerschakelaar en aan de binnenzijde voorzien van verlichtingsarmatuur op schakelaar.

Tuinafscheidingen zoals op verkoopsituatietekening is aangegeven

- Bij bouwnummers 20 t/m 26 worden de erfafscheidingen aan de zij- en/of achter-grens (grenzend aan het openbaargebied) gedeeltelijk uitgevoerd als gaashekwerk van ca. 180 cm hoog, voorzien van hederabeplanting.
- Bij bouwnummer 14 en 21 wordt ter plaatse van het openbaar gebied deels een beukenhaag van ca. 90 cm hoog toegepast.
- Tevens wordt bij bouwnummers 19 t/m 26 aan de achterzijde een stalen framepoort toegepast, bekleed met verticale geschaafde schuttingdelen van vuren van circa. 100x180 cm;
- Er wordt geen tuinafscheiding aangebracht op de scheiding tussen de kavels onderling;
- Er worden piketten op de hoeken van ieder perceel aangebracht welke de erfgrens aangeven;
- De achterpaden grenzend aan de achtertuinen worden voorzien van bestrating in grijze betontegels afmeting 30x30 cm;
- Op de voorste erfgrens wordt een erfafscheiding in de vorm van een beukenhaag ca. 60 cm hoog voorzien.

Beplanting

Hedera- en beukenbeplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Deze wordt dan op een later moment geplant. De bewoners dienen hiervoor in de tuininrichting een zone

vrij te houden ter breedte van 40 cm zodat de beplanting als weergegeven op de situatietekening kan worden aangeplant.

2.5 Fundering

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Er wordt voor de woningen en bergingen gekozen voor een trillingsarm paalfundatiesysteem in de vorm van boorpalen.

De funderingsbalken worden traditioneel “in het werk gestort” (gevelbalk, bouwmuur en kopgevels). 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.

2.6 Vloeren

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.

Verdiepingsvloer(en) rijwoningen

De vloeren van de verdiepingen van de woning worden uitgevoerd met kanaalplaatvloeren, dikte conform uitwerking van de constructeur. Ter plaatse van het trapgat wordt een pasplaat en raveelijzer in thermisch verzinkt staal toegepast.

Bij alle plafonds blijven de v-naden zichtbaar. De afstand tussen de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van deze vloerelementen en is niet overal gelijk.

2.7 Gevelopbouw

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen
De woningscheidende wanden, de binnenbladen van de spouwmuren van de voor- en achtergevels en kopgevels worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

Gevelmetselwerk

De buitenspouwbladen van de gevels worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd in baksteen, zogenaamd schoonmetselwerk. Het metselwerk wordt opgezet in wildverband. De kleuren van de bakstenen staan omschreven in de kleur- en materialenstaat. In de gevel wordt op sommige plaatsen verbijzonderingen

aan het metselwerk toegepast zoals een kader rondom de entree deur en rollagen (dit is weergegeven op de verkooptekeningen).

Door weersomstandigheden tijdens de bouw kan het voorkomen dat er natuurlijke stoffen uit de steen of specie uitbloeien. 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.

Gevelisolatie

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

Voegwerk buitengevel woningen

Het gevelmetselwerk wordt traditioneel gevoegd in een kleur conform de kleur- en materialenstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw.

Raamdorpels

De onderaansluiting van de gevelkozijnen op het metselwerk wordt uitgevoerd met betonnen waterslagen van standaardafmetingen.

Opvang metselwerk

Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven gevelopeningen. Deze worden gepoedercoat en toegepast waar constructief noodzakelijk. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materialenstaat.

Dilataties

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

2.8 Binnenwanden

Niet-dragende wanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton van 70 of 100 mm dik. De binnenwanden op zolder bij de technische ruimte worden vervaardigd als houtskeletbouw.

2.9 Prefabbeton

In prefabbeton worden uitgevoerd:

- De begane grondvloer bestaande uit een ribcassettevloer;

- De verdiepingvloeren van kanaalplaatvloeren;
- De binnenspouwbladen van de woningscheidende wanden en kopgevels;
- Diverse waterslagen;
- Bergingsvloeren voor de houten bergingen achter in de tuin, type E, F en G.

2.10 Houten draagconstructies

Alle aansluitingen van houten draagconstructie met beton en/of metselwerk worden behandeld. Alle verankeringsmiddelen zijn van verzinkt staal.

Dak

Het schuine dak van de woningen is opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde elementen met dragende knieschotten. De knieschotten mogen niet verwijderd worden in verband met de stabiliteit van de kap. Bij de knieschotten wordt een afschroefbaar inspectie luik aangebracht. De schroefgaten worden niet afgewerkt. De binnenbeplating van de kap bestaat uit een groene of bruine houtvezelbeplating die niet nader wordt afgewerkt. De prefab dakkap is voorzien van hoogwaardige isolatie heeft een warmteweerstand van $R_c=6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De naden van de kappen worden afgewerkt middels een lat in dezelfde kleur als de onderplaat.

Buitenbetimmering

De dakoverstekken en/of dakgoten van de woning worden uitgevoerd in polyester in de kleur wit.

Dakvenster

In het hellend dak van de woningen type D1, H en G wordt één tuimeldakraam geplaatst. De positie van de tuimeldakramen is indicatief op tekening aangegeven. De toegepaste tuimeldakramen worden uitgevoerd in de kleur donkergrijs.

2.11 Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout. De kleur van de buitenzijde is ombergrijs en de kleur van de binnenzijde is wit, zie kleur- en materiaalstaat (zie paragraaf 3.1). De kozijnen worden voorzien van de nodige voegafdichting en vochtkering stroken voor een goede waterdichte en luchtdichte aansluiting met de gevel. Alle draaiende/schuivende kozijn delen van de woning, mits bereikbaar, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het BBL, inbraakwerendheid-klasse 2.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeur van de woning is een geïsoleerde deur voorzien van een glasopening en wordt voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag. Hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur bedraagt ca. 28 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.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen zijn in een witte kleur afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren. De deuren zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgewerkt. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen ter plaatse van meterkast worden voorzien van lakboard. Binnendeurkozijnen op zolder zijn exclusief bovenlichten.

2.12 Houten trappen en hekken

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap, met uitzondering van type D. Bij woningtype D wordt de trap van de begane grond naar de eerste verdieping uitgevoerd als open trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping is bij alle woningen uitgevoerd als een open trap. Langs de wanden wordt een houten leuning gemonteerd. De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vuren hout. De stootborden van de dichte trappen van de begane grond naar de eerste verdieping zijn vervaardigd van MDF-beplating.

Langs het trapgat op zowel de eerste als de tweede verdieping wordt deels een balustrade toegepast, conform de verkooptekening. Op zolder zal de balustrade aan één of twee zijden een dicht paneel krijgen.

2.13 Dakbedekking

Op de dakelementen worden betondakpannen aangebracht, inclusief nokvorsten e.d., kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De dakpannen worden volgens de voorschriften verankerd. De platte daken van de geschakelde bergingen bestaan uit een betonvloer met daarop een dampremmende laag, isolatie, bitumineuze dakbedekking. Alle platte daken hebben voldoende afschot voor de afwatering. De dakrand van de hellende en platte daken wordt voorzien van een aluminium daktrim. Ten behoeve van ballast wordt er grind op het dak aangebracht.

Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij

goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat er op een plat dak of goot geen water mag blijven staan, er wordt aan de primaire taak van het bouwonderdeel voldaan. Op een plat dak of in een goot kan dus water staan. Bij uitzondering kan het voorkomen dat buien zeer intensief zijn en de goot dan onvoldoende capaciteit biedt en daarbij overstroomt.

2.14 Beglazing

De gevelkozijnen, draaiende raamkozijnen en entree deur worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR+++ beglazing. Met uitzondering van de volgende deuren:

- deur losstaande prefab berging, daar wordt gelaagd ongeïsoleerd veiligheidsglas toegepast;
- dakvensters in hellende daken, daar wordt dubbel beglazing toegepast.

2.15 Natuur- en kunststeen

De dorpels onder de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, behalve het kozijn in de badkamer. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht, maar wordt het wandtegelsysteem doorgezet.

De onderdorpels van de voordeur en van de voorgevelkozijnen die doorlopen tot maaiveld worden uitgevoerd in kunststeen.

2.16 Wand- en plafondafwerkingen

Plafondafwerking

Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast, de technische ruimte, hellende daken en berging aansluitend aan de woning. De v-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van de onderliggende ruimte blijven in het zicht.

Wandafwerking

Alle niet betegelde en niet gespoten wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de onbenoemde ruimte en technische ruimte op de 2e verdieping, meterkast en berging aansluitend aan de woning. 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 de (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.

Vloertegels

De vloer wordt gevoegd met een waterdichte, grijze voeg. De randen van de vloer worden gekit. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot betegeld. De vloeren en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Voor de vloertegels die worden aangebracht in de woning verwijzen we naar de basisbrochure van THUIS de Showroom.

Wandtegels

Het wandtegelsysteem wordt in de badkamer plafondhoog en liggend verwerkt. In het toilet wordt het wandtegelsysteem bij bouwnummers 14 t/m 21 liggend verwerkt tot ca. 150 cm hoogte t.o.v. bovenkant vloer. In het toilet wordt het wandtegelsysteem bij bouwnummers 22 t/m 26 liggend verwerkt tot ca. 140 cm hoogte t.o.v. bovenkant vloer. Het wandtegelsysteem wordt gevoegd met een grijze waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen ter plaatse van kozijnen worden gekit. Boven het wandtegelsysteem in het toilet op de begane grond wordt spuitwerk toegepast. Voor de wandtegels die worden aangebracht in de woning verwijzen we naar de basisbrochure van THUIS de Showroom.

2.17 Dekvloeren

Alle betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de vloeren achter de knieschotten op de bovenste verdieping en de vloer van de meterkast.

De dekvloeren van de woning voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de NEN 2747. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op 50cm en 7mm op 2m¹. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan. Het aanbrengen van een "harde" vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatie en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatie en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen.

Op een dekvloer met 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: Rd-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rd-waarde. Deze wordt bepaald door de installateur maar mag in het algemeen maximaal 0,09 (m² K/W) zijn. Bij een leverancier voor uw vloerafwerking vindt u deze waarde in de technische gegevens. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst.

2.18 Metaalwerken/kunststof

Hang- en sluitwerk

De cilinders van de sloten van de buitendeuren en de bergingsdeur worden uitgevoerd als een gelijk-sluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke woning worden zes sleutels geleverd. De voordeur en achterdeur wordt voorzien van anti-kerntrek deurbeslag. De voordeur wordt voorzien van knop-kruk, rechthoekige uitvoering en de achterdeur wordt voorzien van kruk-kruk, rechthoekige uitvoering.

De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal.

De navolgende sloten worden toegepast:

- Badruimte(n) en toiletruimte: vrij- en bezetslot;
- Meterkast: kastslot;
- Overige deuren: loopslot.

Huisnummerbordje

De woningen worden voorzien van een wit huisnummerbordje van aluminium, wit met zwarte cijfers.

Vloerluik

Thermisch verzinkte vloerluik omranding 40x60cm met een geïsoleerd vloerluik in de begane grondvloer. Voor een indicatie positie vloerluik zie de verkoopcontracttekeningen. De ruimte onder de begane grondvloer is beperkt bereikbaar. De ruimte van kruipruimte naar de onderzijde van de meterkast is de minimale kruipruimte.

Dak-/geveldoorvoeren

Er worden prefab kunststof dakdoorvoeren ten behoeve van de warmteterugwinning-unit (WTW) en rioolontluchting op dak geplaatst. Bij woningtype D wordt een prefab stalen geveldoorvoer geplaatst ten behoeve van de warmteterugwinning-unit en is de berging voorzien van natuurlijke ventilatievoorziening d.m.v. een platdakdoorvoer.

2.19 Binnen timmerwerk

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 die aan de binnenzijde aansluiten op het beton worden niet afgewerkt.

2.20 Meterkast

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.

2.21 Schilderwerk

De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verf-systeem. De trapbomen, -hekken en -spillen worden voorzien van grondverf. De muurleuning wordt transparant afgelakt. De trap treden van de trappen worden behandeld met grondverf. Aan de onderzijde van de trap zullen spijker- en schroefgaten in het zicht blijven.

De binnenzijde van het dak blijft onafgewerkt (bruine spaanplaat), evenals de knieschotten.

Voor het binnen- en buitenschilderwerk wordt een milieuvriendelijk verf-systeem toegepast. Dit verf-systeem 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 materialenstaat.

2.22 Keuken

De woning wordt opgeleverd met een complete keuken. Doordat er een complete woning is 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. Voor het ontwerp en de indeling van de keuken verwijzen we naar de bijbehorende 0-tekeningen per woningtype.

2.23 Sanitair

Voor het sanitair dat wordt aangebracht in de woning verwijzen we naar de basisbrochure van THUIS de Showroom. Doordat u een complete woning heeft gekocht, is het niet mogelijk om de badkamer/toiletruimte casco af te nemen. De tekening van uw toilet en badkamer is een schematische weergave voor het aanbrengen van de locatie van het sanitair.

2.24 Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. De

individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

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 warmtepomp t.b.v. warm water;
- Keuken (incl. vaatwasseraansluiting);
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Toiletcombinaties;
- Fonteincombinaties.

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.

2.25 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 boilervat van 200 liter. De buitenunit van de warmtepomp wordt bij woningtype D op het platte dak van de berging geplaatst. De buitenunit van de warmtepomp wordt bij type E, F en G in de losse berging in de tuin geplaatst.

De verwarming van de individuele ruimten geschiedt d.m.v. (laagtemperatuur) vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht voor het bijverwarmen van de ruimte. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een woonkamerthermostaat. Bij deze regeling bepaalt de woonkamerthermostaat of de gehele installatie in verwarmings- of koelmodus staat. Daarnaast kan per verblijfsruimte de ruimtetemperatuur worden ingesteld. Deze regeling is conform het BBL. De verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst onder de trap op begane grond en in de technische ruimte op zolder. De verdeler op de begane grond wordt voorzien van een omkasting indien deze zicht in de woonkamer bevindt. De verdeler op zolder wordt niet voorzien van een omkasting. De installatie zal bij gelijktijdige verwarming de volgende

vertrektemperaturen kunnen bereiken en behouden:

• Woonkamer en keuken	22 graden
• Slaapkamers	22 graden
• Verkeersruimten	18 graden
• Badkamer	22 graden (voorzien van enkele vloerverwarminglussen)
• Toilet	onverwarmd (er wordt een vloerverwarminglus gelegd)
• Zolder	18 graden
• Alle bergingen	onverwarmd
• Onbenoemde ruimtes	onverwarmd

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rd-waarde van $< 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$.

2.26 Ventilatievoorziening

De woning wordt mechanische geventileerd. Dit mechanisch systeem maakt gebruik van warmterugwinning (WTW); Wand- en/of plafond toe- en/of afvoerpunten zijn voorzien in de toiletruimte, badruimte, keuken, woonkamer, slaapkamers en t.p.v. 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 installatietechnische redenen afwijken van de tekening. Door middel van een 3-standen schakelaar in de woonkamer kan het ventilatiesysteem geregeld worden. Doordat er geen afzuigkap op het ventilatiesysteem mag worden aangesloten op het WTW-systeem, wordt er een recirculatie afzuigstelsel toegepast.

2.27 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het gemodificeerd centraaldozensysteem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard.

De woning wordt voorzien van schakelmateriaal Busch-Jaeger, Balance SI kleur Alpin wit. Wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden horizontaal aangebracht. Schakelaars en wandcontactdozen worden inbouw uitgevoerd met uitzondering van de (buiten) bergingen, meterkast en technische ruimte op zolder achter of nabij de techniekopstelling. Deze worden opbouw uitgevoerd incl. het leidingwerk. Loze leidingen worden voorzien van een inspectiedraad, het aanbrengen van 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) en loze leidingen in alle kamers: 30 cm
- cai/utp-aansluiting: 30 cm
- combinatie van wandcontactdozen en schakelaars: 105 cm
- schakelaars bij trapopgangen: 135 cm
- combinatie van wandcontactdozen en schakelaars bij trapopgangen: 135 cm
- schakelaars: 105 cm
- thermostaat in woonkamer en slaapkamers: 150 cm*
- bediening ventilatie in woonkamer: 150 cm*
- wandcontactdozen keuken boven aanrechtblad: 125 cm
- loze leidingen opstelplaats keuken: 50 cm
- wandcontactdoos ten behoeve van een re-circulatiekap keuken: 230 cm (type E, F en G)
- wandlichtpunt zolder: 210 cm
- wandlichtpunt badkamer: 180 cm
- buitenlichtpunt bij voordeur en achtergevel: 210 cm
- wandcontactdoos wasmachine: 125 cm
- bedrukker naast voordeur: 120 cm
- koelkast: 30 cm

Rookmelders

De woning is voorzien van een rookmeldinstallatie. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet, voorzien van back-up batterij welke leeg kan raken en op door piepsignaal aangegeven moment vervangen dient te worden. De aangegeven plaatsen op de tekening zijn indicatief.

2.28 PV-installatie

De woning wordt voorzien van een PV-systeem op het dak. Het PV-systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom die gebruikt wordt voor energieverbruik van bijvoorbeeld de warmtepompinstallatie en ventilatiesysteem. Het PV-systeem wordt uitgevoerd in een zogenaamd op-dak-systeem, wat betekent dat de zonnepanelen gemonteerd worden boven de dakpannen. De hoeveelheid, afmetingen en positie van de zonnepanelen wordt definitief vastgesteld nadat de energieprestatieberekeningen van uw woning zijn gemaakt.

2.29 Telecommunicatie-installatie

De woning wordt standaard aangesloten op het centraal antennesysteem en krijgen een glasvezel aansluiting. Deze

aansluiting wordt geplaatst in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding aangebracht voor een eventuele telefoon-, data- of centrale antenne aansluiting, in uw woonkamer, voorzien van een controledraad naar de meterkast. De loze doos wordt geplaatst op circa 30 cm boven de afwerkvloer.

De aansluiting wordt pas in de meterkast afgemonteerd nadat de koper een aanvraag voor een aansluiting heeft aangevraagd bij de aanbieder.

2.30 Installatiegeluid

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

2.31 Schoonmaken en oplevering

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.

3. Kleur- en materialenstaat

3.1 Extérieur

Buitenzijde standaard:

Gevelsteen plint
Opgaand metselwerk
Metselwerk vanaf 1e verdieping of in topgevel
Deuren garage
Raamdorpels/spекbanden
Gevelateien
Kozijnen
Raamhout draaiende delen
Deurdorpel
Hemelwater afvoer, rond 80mm
Dakpannen
Dakvenster
Goten
Overstek
Erfafscheiding
Erfafscheiding
Dakbedekking platte daken
Daktrim platte daken
Dakdoorvoer

Buitenberging bnr: 19 en 21 t/m 26

Gevelbekleding
Kozijn
Deur
Armatuur op schemerschakelaar

Materiaal:

Baksteen (wildverband)
Baksteen (wildverband)
Baksteen (wildverband)
Hout
Beton
Staal
Hout
Hout
Kunststeen
Kunststof
Beton
Hout
Polyester
Polyester
Staal draadmathekwerk met hedera
Beukenhaag
EPDM/Bitumineus
Zink
Kunststof

Materiaal:

Hout geïmpregneerd
Hout
Hout
RVS

Kleur:

Rood
Rood
Geelwit
Grijs
Grijs/natuur
Grijs
Grijs
Grijs
Antraciet
Grijs
Graniet
Donkergrijs
Wit
Wit
Zwartgrijs
-
Zwart
Grijs
Zwart/grijs

Kleur:

Natuur
Grijs
Grijs
Zwart

3.2 Interieur

Binnenzijde:

Buitenkozijnen
Binnendeuren
Binnendeurkozijnen
Deurkrukken en schilden
Dorpel badkamer
Dorpel toilet
Vensterbank
Trappen
Trapleuning
Onderzijde dakplaat
Wandtegels badkamer en toilet
Vloertegels badkamer en toilet
Sanitair
Elektrische radiator in de badkamer
Elektrisch schakelmateriaal en wandcontactdozen

Materiaal:

Hout
Opdek
Plaatstaal
Aluminium
Holonite
Holonite
Kunststeen
Hout
Hout
Melamine spaanplaat
Keramische tegels
Keramische tegels
Keramisch
Staal
Kunststof

Kleur:

Wit
Wit
Wit
Blank
Donkergrijs
Donkergrijs
Wit
Wit
Gelakt
Lichtbruin of groen
Wit
Donkergrijs
Wit
Wit
Wit

3.3 Voorbeeld foto's

Onderstaande afbeeldingen zijn een voorbeeld van genoemde onderdelen en geven een indruk van hetgeen u mag verwachten.

Hekwerken met hederabepanting t.p.v. de achterpaden.



Rookmelder, schakelaar.



Stalen binnendeurkozijn, opdekdeur en beslag.



Kozijn in betonnen casco.



Armatuur tpv. voordeur.



Traphek zolder.



Armatuur tpv bergingen.



Behangklare muur.



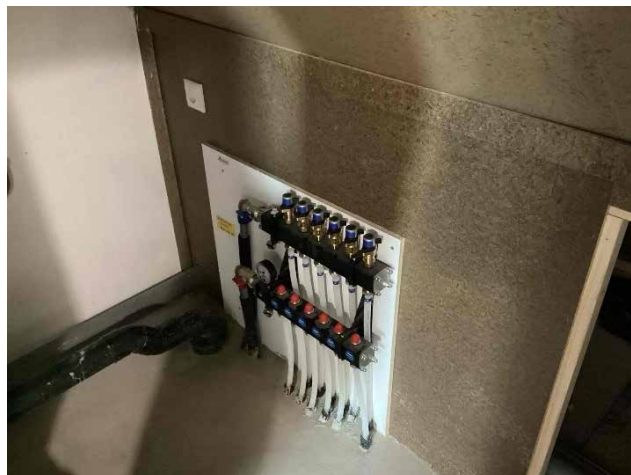
Dakvenster.



PV panelen op-daks-systeem, aantal panelen volgens Beng berekening.



Vloerverwarmingsverdeler.



Warmtepompinstallatie.



Mechanische ventilatie.



Een dakdoorvoer-inpandig.



Afwerking onderzijde dichte trap begane grond
(type E, F en G).



Prefab (tuin) berging (type E, F en G).

