



ELZENWEIDE

'S GRAVENMOER

Technische omschrijving
17 nieuwbouwwoningen
Elzenweide te 's Gravenmoer

WWW.ELZENWEIDE.NL

Technische omschrijving

17 nieuwbouwwoningen

Elzenweide te 's Gravenmoer

Vrijstaande woning	Bouwnummer 1	Woningtype A
Twee-onder-een-kap	Bouwnummer 2 t/m 11	Woningtype B
Hoekwoningen	Bouwnummer 12, 17	Woningtype C
Tussenwoningen	Bouwnummer 13 t/m 16	Woningtype D

Inhoud

1. Algemene bepalingen	3		
1.1 Inleiding	3		
1.2 Woningtypen	3		
1.3 Voorbehoud wijzigingen	3		
1.4 Omgevingsplanactiviteit (omgevingsvergunning)	3		
niet gekozen opties			
1.5 Optiekeuzes	3		
1.6 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	4		
1.7 Milieuvriendelijk en zuinig	4		
1.8 Terminologie Besluit Bouwwerken Leefomgeving	4		
1.9 Veiligheid tijdens uitvoering	5		
1.10 Veiligheid na oplevering	5		
1.11 Verzekering	5		
1.12 Bouwnummers/huisnummering	5		
1.13 Maatvoering op tekening	5		
1.14 Afvalinzameling	5		
1.15 In gebruik name woning	5		
1.16 Wet kwaliteitsborging	6		
2. Technische bepalingen	7		
2.1 Peil van de woning	7		
2.2 Grondwerk	7		
2.3 Buitenriolering en binnenriolering	7		
2.4 Terreinverharding, terreininrichting en beplanting	7		
2.5 Fundering	8		
2.6 Vloeren	8		
2.7 Gevelopbouw	8		
		2.8 Binnenwanden	9
		2.9 Prefabbeton	9
		2.10 Houten draagconstructies	9
		2.11 Kozijnen, ramen en deuren	9
		2.12 Houten trappen en hekken	9
		2.13 Dakbedekking	9
		2.14 Beglazing	10
		2.15 Natuur- en kunststeen	10
		2.16 Wand- en plafondafwerkingen	10
		2.17 Dekvloeren	10
		2.18 Metaalwerken/kunststof	11
		2.19 Binnen timmerwerk	11
		2.20 Meterkast	11
		2.21 Schilderwerk	11
		2.22 keuken	11
		2.23 Sanitair	11
		2.24 Waterinstallatie	11
		2.25 Verwarmingsinstallatie	11
		2.26 Ventilatievoorziening	12
		2.27 Elektrische installatie	12
		2.28 PV-installatie	12
		2.29 Telecommunicatie-installatie	12
		2.30 Installatiegeluid	13
		2.31 Schoonmaken en oplevering	13
		3. Kleur- en materialenstaat	13
		3.1 Extérieur	14
		3.2 Interieur	14
		3.3 Voorbeeld foto's	14

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 (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 Woningtypen

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- en 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 vergunning plichtige 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 verwerk 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 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.

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 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)

1) Volgens het BBL worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keukens 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 bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit 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 opstallen 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 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 situatietekening(en). 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.

1.14 Afvalinzameling

Afvalinzameling geschiedt conform de eisen van de Gemeente Dongen.

1.15 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 uitreden 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 schade 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 m² K/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 bouwkafeel, 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 en de schuifpui 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.

1.16 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 verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de koop-aannemings-overeenkomst 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
- Aluminium schuifpui
- 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 Dongen. Maaiveld in de achtertuin wordt aangelegd op circa +/- 100 mm 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 geschikte wadi's. Bij woningtypes A en B worden ter plaatse van de oprit infiltratiekragen in de grond geplaatst. Deze infiltratiekragen zijn berijdbaar voor personenauto's.

De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen in de tuinen bij woningtypes C en D worden bovengronds via de bestrating van het achterpad afgevoerd naar de straatkolken.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie op de begane grond;
- toiletcombinatie badkamer op de eerste verdieping;
- fonteincombinatie toiletruimte begane grond;
- keukenspoelbak;
- wastafelcombinatie;
- douchedrain in de badkamer op de eerste verdieping (type A/B);
- doucheput in de badkamer op de eerste verdieping (type C/D);
- wasmachine opstelplaats;
- condensafvoer WTW-unit.

2.4 Terreinverharding, terreininrichting en beplanting

Buitenberging rijwoningen

Bij woningtype C en D worden de buitenbergingen uitgevoerd als on-geïsoleerde prefab houten berging ca. 3 x 2 meter. De wanden van de berging worden bekleed met horizontaal fijn bezaagde rabat delen 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 van woningtype C en D 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 verkoop situatietekening is aangegeven

- Ter plaatse van de achterpaden achter de woningen worden de zij- en/of achtererfgrens deels afgesloten met gaashekwerk ca. 180 cm hoog voorzien van hederabepanting. Tevens wordt 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 achterste erfgrens van bouwnummers 1 t/m 11 wordt een erfafscheiding van beukenhaag ca. 100 cm hoog voorzien.
- Op de voorste erfgrens van bouwnummer 1 t/m 11 en een deel van de zij-erfgrens van bouwnummer 17 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 tuinrichting 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 gekozen voor een prefab heipaal fundatiesysteem en waar nodig voor een trillingsarm paalfundatiesysteem. De bergingen in de tuinen krijgen een fundering op staal in de vorm van funderingsplaatvloer.

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.

Verdiepingsvloer(en) twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woning

- De vloeren van de verdiepingen van de woning worden uitgevoerd met breedplaatvloeren.

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 kalkzandsteen.

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 penanten naast de entree deur, rollagen en vlijlagen (dit is weergegeven op de verkooptekeningen).

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.

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. Als verbijzondering wordt er in de gevel betonnen spekbanden aangebracht die aansluiten op de waterslagen (dit is weergegeven op de verkooptekeningen).

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

Stabiliteitswanden

In verband met de stabiliteit van de woningen worden volgens opgave constructeur stabiliteitswanden toegepast. Bij de twee-onder-een-kapwoningen en de rijwoningen en (type B, C en D) wordt één zijwand bij de trap op de begane grond en de eerste verdieping als stabiliteitswand uitgevoerd in kalkzandsteen.

Bij de vrijstaande woning, type A, wordt één zijwand bij de trap op de begane grond en de eerste verdieping als stabiliteitswand uitgevoerd in prefabbeton.

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 uit type A en B kalkzandsteen en type C en D lichte scheidingswand. De binnenwand tussen de berging en de woonkamer bij woningtype A en B wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemwand met gipsbeplating, welke aan de bergingszijde wordt voorzien van achterhout.

2.9 Prefabbeton

In prefabbeton worden uitgevoerd:

- De begane grondvloer bestaande uit een ribcassettevloer;
- De verdiepingsvloeren en dak erker (bouwnummer 1) van breedplaatvloeren, type A en B;
- De verdiepingsvloeren van kanaalplaatvloeren, type C en D;
- Stabiliteitswanden bouwnummer 1;
- Diverse waterslagen en spekbanden;
- Prefab bergingsvloeren voor de houten bergingen achter in de tuin.

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 bruine of groene 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, daar waar van toepassing, uitgevoerd als composiet in een kleur gecoat en in verschillende afmetingen.

Dakvenster

In het hellend dak van de woningen type B, C en D wordt één klein formaat tuimeldakraam geplaatst. Dit raam is in de eerste plaats bedoeld voor ventilatie van de zolderverdieping gedurende de bouw. De positie van de tuimeldakramen is indicatief op tekening aangegeven.

2.11 Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, met uitzondering van de schuifpui op de begane grond, deze is van aluminium en wordt voorzien van anti-kerntrek deurbeslag. De kleur van de binnenzijde is gelijk aan de kleur van de buitenzijde, zie kleur- en materiaalstaat (par 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, inbraakwerendheidsklasse 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. 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.

Bergingsdeur in berging

De berging van woningtype A en B wordt aan de voorzijde voorzien van een enkele deur uitgevoerd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen zijn in een witte kleur afgelakte metalen 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 en in type C de technische ruimte op de begane grond worden voorzien van lakboard. Binnendeurkozijnen op zolder zijn exclusief bovenlichten.

2.12 Houten trappen en hekken

De trap van de begane grond naar de 1ste verdieping wordt uitgevoerd als een open trap, met uitzondering van type C. Onder de trap zal bij type C, zoals aangegeven op de tekeningen, een trapkast worden gemaakt, hier wordt derhalve een dichte trap toegepast. De trap van de 1ste naar de 2de verdieping is uitgevoerd als een open trap. Langs de wanden wordt een houten leuning gemonteerd. De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout. De stootborden van de dichte trap in type C van de begane grond naar de eerste 1ste verdieping zijn vervaardigd van 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 zijde een dicht paneel krijgen.

2.13 Dakbedekking

Op de dak elementen worden betondakpannen aangebracht, inclusief nokvorsten e.d., kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De dakpannen worden conform 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 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.

Erker met plat dak (bouwnummer 1)

Het platte dak van de erker wordt geïsoleerd en afgewerkt met dakbedekking, zonder grind ballast.

2.14. Beglazing

De gevelkozijnen, draaiende raamkozijnen en entreedeur worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR+++ (triple) beglazing dat voldoet aan NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). 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 binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken zijn van marmercomposiet. 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 wandtegelfwerk 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

In de toilet- en badruimte worden keramische vloertegels aangebracht

- Bij de rijwoningen in de afmeting van ca. 45 cm x 45 cm.
- Bij de twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen in de afmeting van ca. 60 cm x 60 cm.

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 vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

Wandtegels

Op de wanden van de toilet- en badruimte worden keramische wandtegels aangebracht.

- Bij de rijwoningen in de afmeting van ca. 20 cm x 25 cm, liggend aangebracht.
- Bij de tweekapper en vrijstaande woningen in de afmeting van ca. 30 cm x 60 cm, liggend aangebracht.

Het wandtegelfwerk wordt in de badkamer plafondhoog uitgevoerd en in het toilet tot ca. 150 cm hoogte. Het wandtegelfwerk wordt gevoegd met een zilvergrijs waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen ter plaatse van kozijnen worden gekit. Boven het wandtegelfwerk in het toilet begane grond wordt spuitwerk toegepast.

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 2741 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 R-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 gelijksluitend 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 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 met zwarte cijfers.

Vloerluik

Thermisch verzinkte vloerluik omranding 40x40x3cm met een geïsoleerd vloerluik in de begane grondvloer. Indicatie positie vloerluik zie verkoopcontracttekeningen. De ruimte onder de begane grondvloer is beperkt bereikbaar. De ruimte van kruipruimte naar de onderzijde van de meterkast is de minimale kruipruimte. De grond onder de woning wordt doormiddel van een dampdichte PE folie afgesloten. Tevens zal Bodembeheer Nederland BV de eerste 5 jaar na bouw van de woningen de binnenlucht in de kruipruimte monitoren en toetsen aan de normen voor binnenlucht kwaliteit /TCL waarden. Deze monitoring is nodig in het kader van het saneringsplan.

Dak-/geveldoorvoeren

Er worden prefab kunststof dakdoorvoeren ten behoeve van de warmteterugwinning-unit (WTW) en rioolontluchting op dak geplaatst. Bij type B wordt een prefab stalen geveldoorvoer geplaatst ten behoeve van de warmteterugwinning-unit.

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 worden aan de binnenzijde aansluitend op de kalkzandsteen afgewerkt met dagkantafwerking van gipskartonbeplating.

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 verfsysteem. De trapbomen, -hekken en -spillen worden één keer dekkend geschilderd. De muurleuning wordt transparant afgelakt. De traptreden van de trappen worden behandeld met grondverf. De onderzijde van de trap zullen spijker- en schroefgaten in het zicht blijven.

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

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 materialenstaat.

2.22 Keuken

De woning wordt opgeleverd met een complete keuken van Bruynzeel. Nadat de woning aan u is opgeleverd wordt op afspraak de keuken geleverd en gemonteerd. De keuken wordt door showroom Bruynzeel 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 Plieger en de bijbehorende 0-tekeningen per woningtype.

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 op zolder;
- aansluiting op warmtepomp t.b.v. warm water;
- keuken (incl. vaatwasser aansluiting);
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- toiletcombinaties op de begane grond en in de badkamer van de eerste verdieping;
- fonteincombinatie op de begane grond.

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 type A en B op het platte dak van de berging geplaatst. De buitenunit van de warmtepomp wordt bij type C en D 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 bouwbesluit en uitsluitend draadloos leverbaar. 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 bij type A, B en D voorzien van een omkasting. 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);	
• Zolde	18 graden;
• Alle bergingen	onverwarmd

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rc-waarde van < 0,09 m²K/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. Twee CO₂ sensoren (in woonkamer en hoofdslaapkamer) regelen het ventilatiesysteem automatisch. Tevens wordt een RF-bediening in de badkamer op batterijvoeding geleverd. De gehele regeling communiceert draadloos met de WTW-box. Doordat er geen afzuigkap op het ventilatiesysteem mag worden aangesloten op het WTW-systeem, dient er een recirculatie afzuigstelsel toe te worden gepast.

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

De woning wordt voorzien van schakelmateriaal Busch-Jaeger, kleur wit. Wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden verticaal aangebracht, m.u.v. de wandcontactdozen voor

huishoudelijk gebruik in de keuken, volgens 0-tekening keuken. 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) in alle kamers: 30 cm
- (loze) cai/utpaansluiting: 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*
- wandcontactdozen huishoudelijk gebruik opstelplaats keuken: 125 cm
- loze leidingen opstelplaats keuken: 50 cm
- wandcontactdoos ten behoeve van een re-circulatiekap keuken: 230 cm (type C en D)
- wandlichtpunt zolder: 210 cm
- wandlichtpunt badkamer: 180 cm
- buitenlichtpunt bij voordeur en achtergevel: 210 cm
- wandcontactdoos wasmachine: 125 cm
- belddrukker naast voordeur: 120 cm
- koelkast: 30 cm

**Thermostaat en CO₂ sensor dienen minimaal 25 cm van elkaar te zitten.*

Rookmelders

De woning is voorzien van een rookmeldinstallatie. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelder gaat circa 10 jaar mee en dient dan compleet vervangen 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 de warmtepompinstallatie en ventilatiesysteem. Het PV-systeem wordt uitgevoerd in een zogenaamd op-dak-systeem, wat betekent dat de zonnepanelen gemonteerd worden op de dakpannen. De hoeveelheid, afmetingen en positie van de zonnepanelen wordt definitief vastgesteld nadat de Energie prestatieberekeningen 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 Exterieur

Buitenzijde:	Materiaal:	Kleur:
Opgaand metselwerk woning	Baksteen (wildverband)	Rood
Gevelsteen plint	Baksteen (wildverband)	Zwart
Voegwerk opgaand metselwerk	Zand/cement	Grijs
Voegwerk metselwerk plint / penant / vlijlagen	Zand/cement	Donkergrijs
Raamdorpels/spekbanden	Beton	Grijs/naturel
Gevellateien	Staal	Koperbruin
Gevellateien vlijlagen	Staal	Grijsbruin
Kozijnen	Hout	Wit
Raamhout draaiende delen	Hout	Platinagrijs
Voordeur	Hout	Ombergrijs
Toegangsdeur berging	Hout	Ombergrijs
Schuifpui	Aluminium	Wit
Deurdorpel	Kunststeen	Antraciet
Hemelwater afvoer, rond 80mm	Kunststof / PVC	Grijs
Dakpannen	Sneldek pannen beton	Antraciet
Dakvenster	Hout	Donkergrijs
Goten	Polyester	Wit
Overstek	Hout	Wit
Erfafscheiding achterpaden/ buitenkanten	Gaashekwerken met hедера	
Erfafscheiding achterzijde type A/B	Beukenhaag	
Dakbedekking platte daken	Bitumineus	Zwart
Daktrim platte daken	Aluminium	Naturel
Dakdoorvoer	Kunststof	Zwart/grijs
Vrijstaande berging type C/D	Hout horizontale delen geïmpregneerd	Naturel

3.2 Interieur

Binnenzijde:	Materiaal:	Kleur:
Buitenkozijnen	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Binnendeuren	Opdekdeur	Wit
Binnendeur kozijnen	Plaatstaal	Wit
Deurkrukken en schilden	Aluminium	Blank
Dorpel badkamer	Kunststeen	Antraciet
Dorpel toilet	Kunststeen	Antraciet
Vensterbank	Marmercomposiet	Bianco-C
Trappen	Hout	Wit
Trapleuning	Hout	Rond/gelakt
Onderzijde dakplaat	Melamine spaanplaat	Bruin of groen
Wandtegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Wit
Vloertegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Donkergrijs
Sanitair	Keramisch	Wit
Elektrische radiator in de badkamer	Stalen handdoek radiator	Wit
Elektrisch schakelmateriaal en contactdozen	Kunststof	Wit

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

3.3 Voorbeeld foto's



Voorbeeld: hekwerken met hederabeplanting t.p.v. de achterpaden:



Voorbeeld: rookmelder, schakelaar, armatuur t.p.v. achterpad;



Voorbeeld stalen binnendeurkozijn, opdekdeur en beslag;



Voorbeeld: dakvenster;



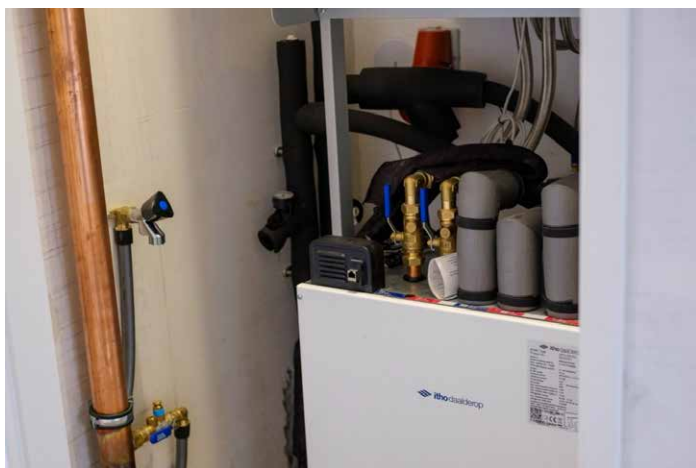
Voorbeeld: traphek zolder



Voorbeeld: behangklare muur (wandcontactdozen verticaal aangebracht);



Voorbeeld: PV panelen op-daks-systeem, aantal panelen volgens Beng berekening;



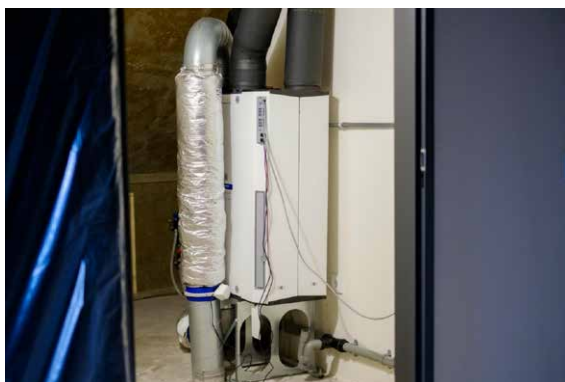
Voorbeeld: Warmtepompinstallatie;



Voorbeeld: een dakdoorvoer-inpandig



Voorbeeld: vloerverwarmingsverdeler;



Voorbeeld: mechanische ventilatie;



*Voorbeeld: afwerking onderzijde dichte trap
begane grond (type C);*



Voorbeeld: prefab (tuin) berging (t.p.v. rijwoningen)