



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

28 woningen, Striene te Tholen Datum 01-11-2022

Bouwnummer 29	Woningtype A1
Bouwnummer 30	Woningtype A2
Bouwnummer 12, 19	Woningtype A3
Bouwnummer 09, 24	Woningtype A4
Bouwnummer 13, 14, 15, 20	Woningtype B1
Bouwnummer 10, 11, 16, 17, 18, 21, 22, 31, 32	Woningtype B2
Bouwnummer 23	Woningtype B3
Bouwnummer 6, 7, 8, 25, 26, 27	Woningtype C1
Bouwnummer 5, 28	Woningtype C2



**DURAVERMEER**

Waarmaken van ambities

## Inhoud

1.	<b>Algemene bepalingen</b>	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Woningtypen	4
1.3	Voorbehoud wijzigingen	4
1.4	Omgevingsvergunning niet gekozen opties	5
1.5	Berekening daglichttoetreding	5
1.6	Koopannemingsovereenkomst en Notariële akten	5
1.7	Koopsom V.O.N.	5
1.8	Belastingen	6
1.9	Betalingsverplichting en rentevergoedingen	6
1.10	Hypotheek	6
1.11	Notaris	6
1.12	Meer-/minderwerk	6
1.13	Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	7
1.14	Milieuvriendelijk en zuinig	7
1.15	Bouwbesluit	7
1.16	Veiligheid tijdens uitvoering	8
1.17	Veiligheid na oplevering	8
1.18	Verzekering	8
1.19	Bouwnummers/woningtype/huisnummering	9
1.20	Maatvoering op tekening	9
1.21	Limitering garantie	9
1.22	Afvalinzameling	9
1.23	In gebruik name woning	9
1.24	Wet kwaliteitsborging	11
2.	<b>Technische Bepalingen</b>	13
2.1	Peil van de woning	13
2.2	Grondwerk	13
2.3	Buitenriolering & binnenriolering	13
2.4	Terreinverharding, terreininrichting en beplanting	13
2.5	Fundering	14
2.6	Vloeren	14
2.7	Gevelopbouw	15
2.8	Binnenwanden	15
2.9	Prefab beton	16

2.10	Houten draagconstructies.....	16
2.11	Kozijnen, ramen en deuren .....	16
2.12	Houten trappen en hekken .....	17
2.13	Dakbedekking .....	17
2.14	Beglazing .....	17
2.15	Natuur- en kunststeen .....	17
2.16	Wand- & plafondafwerkingen .....	18
2.17	Dekvloeren.....	18
2.18	Metaalwerken/kunststof .....	19
2.19	Binnen timmerwerk.....	19
2.20	Schilderwerk .....	19
2.21	Keuken.....	20
2.22	Meterkast .....	20
2.23	Behangwerk.....	20
2.24	Waterinstallatie .....	20
2.25	Sanitair.....	20
2.26	Verwarmingsinstallatie.....	21
2.27	Ventilatievoorziening .....	22
2.28	Elektrische installatie .....	22
2.29	Telecommunicatie-installatie .....	23
2.30	Installatiegeluid .....	23
2.31	Schoonmaken en oplevering.....	23
3.	<b>Kleur- en Materiaalstaat</b> .....	24
3.1	Exterieur .....	24
3.2	Interieur.....	25

## 1. Algemene bepalingen

### 1.1 Inleiding

Deze technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen u, de verkrijger (koper) en Dura Vermeer Bouw Zuid BV (verkoper). 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 contract tekeningen het contract vormt tussen ondernemer en verkrijger. 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 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 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 verkrijger zal hierover via [mijnthuis.duravermeer.nl](http://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 kosten verrekening. Aan artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

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

#### **1.4 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 verkrijger 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 Berekening daglichttoetreding**

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. Om aan de 55%-eis te voldoen zijn bij bouwnummers 12, 19, & 30 een deel van de overloop aangemerkt als onbenoemde ruimte in het verblijfsgebied.

#### **1.6 Koopaannemingsovereenkomst en Notariële akten**

Het contract bestaat uit twee onderdelen; één deel dat de koop van de grond beschrijft en één deel dat de realisatie van de woning beschrijft. Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl ontwikkelaar zich door ondertekening verplicht tot de levering van de grond. Tevens verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning.

U ondertekent bij de makelaar het contract. Vervolgens zullen deze door de betrokken partijen worden getekend en ontvangt u één volledig getekend exemplaar retour. Tevens ontvangt de notaris één exemplaar waarna deze zorgdraagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte, wanneer de opschortende én de ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

#### **1.7 Koopsom V.O.N.**

De koopsommen van de woningen zijn vrij-op-naam (VON). Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met de verwerving van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- kosten garantieregeling SWK;
- notariskosten inzake transportakte;
- architecten- en constructeurshonorarium;
- leges omgevingsvergunning;
- eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen: water, elektriciteit en riolering;



- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- entreekosten kabelexploitant en telefoon- en/of televisieabonnement;
- administratiekosten aanvraag levering water en elektra;
- tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

## 1.8 Belastingen

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

## 1.9 Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gedeclareerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, op basis van het overeengekomen rentepercentage in de koopaannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan of wanneer de grond niet binnen gestelde termijn notarieel wordt gepasseerd.

## 1.10 Hypotheek

Bij de aankoop van uw woning kunnen de verstrekkers van hypothecaire geldleningen ook vaak het meerwerk van de grote opties meefinancieren, indien deze tijdens het tekenen van de overeenkomst bekend zijn. De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, zijn fiscaal aftrekbaar. Uw hypotheek of fiscaal adviseur vertelt u hierover graag meer.

## 1.11 Notaris

Voor de eigendomsoverdracht is door ontwikkelaar een projectnotaris geselecteerd, namelijk **Knook en Schot Notarissen te Tholen**. De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Verkrijger(s) wordt/worden daartoe door de notaris uitgenodigd. Vóór de datum van overdracht ontvangt/ontvangen verkrijger(s) van de notaris een afrekening waarop het totale, tot die datum verschuldigde bedrag is aangegeven en de tot dat moment verschuldigde rente. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten gepasseerd, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht van de grond aan de verkrijger(s);
- de hypotheekakte.

## 1.12 Meer-/minderwerk

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. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht via ons klantenportaal *mijnthuis.duravermeer.nl*.

### 1.13 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie en Waarborgregeling 2020 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.

### 1.14 Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een meer prominente rol in de ontwikkeling en bouw van woningen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de woningen getroffen, zoals hoog rendement isolerend glas, gasloos verwarmingssysteem en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt en wordt er op milieuvriendelijke manier gebouwd.

Voorbeelden daarvan zijn:

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

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

### 1.15 Bouwbesluit

Voor de woningen wordt een bouwvergunning aangevraagd, waarbij de woningen worden getoetst aan het bouwbesluit, dat op het moment van indiening geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

### Benaming

Woonkamer, keuken, slaapkamer  
Hal, entree, gang, overloop  
Toilet  
Badkamer  
Meterkast  
Opstelruimte techniek/installaties  
Zolder  
Berging

### Benaming volgens bouwbesluit

Verblijfsruimte (1)  
Verkeersruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Technische ruimte  
Technische ruimte (2)  
Onbenoemde ruimte  
Bergruimte (3)

1) Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 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 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.

### 1.16 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 terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake 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 verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel metingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### 1.17 Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf 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.

### 1.18 Verzekering

Dura Vermeer Bouw Zuid BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger 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 de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

### **1.19 Bouwnummers/woningtype/huisnummering**

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. 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 verkrijger verstrekt.

### **1.20 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 verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt verkrijger 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. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

### **1.21 Limitering garantie**

Het is mogelijk om uw toilet- en/of badruimte casco door Dura Vermeer op te leveren aan de verkrijger.

### **1.22 Beglazing**

Alle beglazing in de woning voldoet aan het Bouwbesluit maar niet aan NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Dit houdt in dat er standaard geen veiligheidsbeglazing in de woningen is opgenomen.

### **1.22 Afvalinzameling**

Afvalinzameling geschied conform de eisen van Gemeente Tholen.

### **1.23 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 begin periode 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 dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten 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 of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het 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.

Ingeval de applicateur 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. Verkrijgers 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 m<sup>2</sup>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 Verkrijger 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 onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

### *Zetting (voorbehoud ten aanzien van de grond).*

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de koopovereenkomst) 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 verkrijger 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*

De verkrijger dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert verkrijger met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen. Als verkrijger verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper verkrijger erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan verkrijger het beste grind met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper 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.

#### **1.24 Wet kwaliteitsborging**

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de 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;
- Bodemwarmtepomp;
- Warmte boiler;
- Opstookprotocol: verwijzing naar protocol eigen vloerenleverancier.

Onderhoudsadviezen:

- Binnendeuren;
- Beglazing en gevels;
- Dakramen, indien aanwezig in basis;
- Houten kozijnen;

- WTW-Unit;
- Sanitair (keramiek & kranen)

Energie-label:

- Energie-label

Revisietekeningen:

- Optietekeningen + meterkastlijst
- Revisie Vloerverwarming
- Revisie Mechanische Ventilatie
- Revisie Riolering en waterleidingen
- Revisie Elektra
- Revisie warmtepompen

Keuringen:

- Inregelrapport Mechanische Ventilatie

## 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 Tholen. 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 & binnenriolering

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden systeem, uitgevoerd in pvc buizen met bijbehorende hulpstukken en door middel van een flexibele aansluiting aangesloten op het gemeenteriool (volgens de eisen van de gemeente). Bij bouwnummer 08 t/m 14 en 25 t/m 28 wordt het schoonwater (hemelwater) niet aangesloten op de gemeente riool. Hier wordt het schoonwater afgevoerd middels een overstortvoorziening (putje) in uw voortuin op de erfgrans met het openbaar gebied. Het schoonwater zal via de bestrating naar de sloten en wadi's in de wijk afgevoerd worden.

De hemelwaterafvoeren aan de woningen en bergingen worden uitgevoerd in PVC, kleur grijs.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie op de begane grond & in de badkamer op de eerste verdieping (alle bouwnummers);
- toiletcombinatie in de badkamer op de begane grond bij levensloopbestendige woningen (bouwnummers 05, 06, 07, 08, 09, 24, 25, 26, 27, 28);
- fonteincombinatie toiletruimte begane grond;
- keukenspoelbak;
- Wastafelcombinatie(s);
- Doucheput (alle bouwnummers);
- Douchegoot in de badkamer op de begane grond bij levensloopbestendige woningen (bouwnummers 05, 06, 07, 08, 09, 24, 25, 26, 27, 28);
- wasmachine opstelplaats;
- Condens afvoer WTW unit.

In de achterpaden achter de woningen bij bouwnummers 06, 07, 08, 09 & 28 worden straatkolken en een hemelwaterriool aangebracht van kunststof en aangesloten op het gemeenteriool.

De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen in de tuin bij bouwnummers 07, 08, 09, 28 worden via de bestrating van het achterpad afgevoerd naar de straatkolken. Bouwnummer 05 & 06 wordt het hemelwaterafvoeren aangesloten op de straatkolken in het achterpad.

Bij bouwnummers 24, 25, 26 & 27 wordt het hemelwater van de bergingen geloosd op het maaiveld in het openbaar gebied waar het in de grond wordt geïnfiltreerd.

### 2.4 Terreinverharding, terreininrichting en beplanting

#### *Toegang tot de woning*

Ter plaatse van de erfgrans vanaf het openbare gebied wordt een pad gelegd naar de voordeur (tot aan metselwerk bij voordeur) van betontegels van 600 x 400 mm, zonder betonnen opsluitband en niet aaneengesloten maar als staptegels.

### *Buitenberging*

Bij bouwnummers 05 t/m 09 & 24 t/m 28 worden de buitenbergingen uitgevoerd als on-geïsoleerde prefab houten berging ca. 3,0 x 2,5 meter. De wanden van de berging worden bekleed met horizontaal fijn bezaagde rabat delen van verduurzaamd vuren, niet geschilderd. De bergingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloer op een schoon zand pakket. Het dak bestaat uit een gegolfde lessenaar dak. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening.

Bij bouwnummer 23 wordt de vrijstaande berging uitgevoerd als een geïsoleerde vrijstaande berging (Rc-waarde 3,5) en wordt van houtskeletbouw gerealiseerd. De wanden worden bekleed met een horizontaal fijn bezaagde delen van verduurzaamd vuren, niet geschilderd. De vloer wordt uitgevoerd als betonvloer op een schoon zand pakket. De vloer wordt afgewerkt als een zandcementdekvloer. Het dak bestaat uit een houten balklaag constructie voorzien van dakbeschot met 2-laagse bitumineuze dakbedekking en afgewerkt met een aluminium daktrim als dakrand. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening. Tevens wordt er een handbediende stalen kanteldeur in de berging voorzien.

Om te voorkomen dat er een vochtprobleem ontstaat worden er voldoende ventilatie voorzieningen in de buitenbergingen gemaakt. Dit om schimmelvorming te voorkomen. In de berging heerst hetzelfde klimaat qua temperatuur en luchtvochtigheid als buiten.

### *Tuinafscheidings zoals op verkoop situatietekening is aangegeven*

- Bouwnummers 09, 23, 24, 28, 29, & 31 wordt de zij- en/of achtererfgrens deels afgesloten met gaashekwerk ca. 180cm hoog en voorzien van hедера beplanting;
- Er wordt geen tuinafdeling aangebracht op de scheiding tussen de kavels onderling;
- Er worden pikketten op de hoeken van ieder perceel aangebracht welke de erfgrans aangeven;
- De achterpaden bij bouwnummers 06 t/m 09 & 27 t/m 28 grenzend aan uw achtertuin worden voorzien van bestrating in grijze betontegels afmeting 30x30cm;

## **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 geschakelde bergingen een systeem toegepast van voorgespannen prefab betonpalen.

.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.

## **2.6 Vloeren**

### *Begane grondvloer*

De begane grondvloeren worden uitgevoerd in een geïsoleerde ribcassettevloer (warmte weerstand van  $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) en afgewerkt met een bouwkundige afwerkvloer.

### *Verdiepingsvloer(en)*

- De vloeren van de verdiepingen van de woning worden uitgevoerd met breedplaatvloeren.
- De V-naden blijven bij alle plafonds zichtbaar.



- De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van deze vloerelementen en is niet overal gelijk.

## 2.7 Gevelopbouw

### *Woning scheidende wanden en binnenspouwbladen*

De woningscheidende wanden, de binnenbladen van de spouwmuren van de voor- en achtergevels en kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. In verband met de stabiliteit van uw woning.

In verband met de stabiliteit van uw woning wordt de wand naast de trap grenzend aan de woonkamer en slaapkamer 3 uitgevoerd in een prefab beton stabilisatiewand volgens opgave constructeur.

### *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 materiaalstaat. In de gevel wordt op sommige plaatsen verbijzonderingen aan het metselwerk toegepast zoals een penant naast entree deur, rollagen en vlijlagen ( Dit is weergegeven op de verkoopteekeningen). Bij bouwnummers 12,19 & 29 wordt het metselwerk getext (gesausd) in een witte kleur.

Door weersomstandigheden tijdens de bouw kan het voorkomen dat er stoffen uit de 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 warmte weerstand van  $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

### *Voegwerk buitengevel woningen*

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met een uitgekraab en geborsteld iets verdiepte voeg in een kleur conform de kleur- / materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw.

### *Raamdorpels*

De onder aansluiting van de gevelkozijnen op het metselwerk wordt uitgevoerd met betonnen waterslagen van standaard afmetingen, kozijn breed. Als verbijzondering wordt er in de gevel betonnen spekbanden aangebracht die aansluiten op de waterslagen.

### *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 en open.

## 2.8 Binnenwanden

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 kalkzandsteen.

## 2.9 Prefab beton

In prefab beton worden uitgevoerd:

- De begane grondvloer bestaande uit een ribcassettevloer;
- De verdiepingsvloeren en dak erker (bouwnummers 09,24 & 29) van breedplaatvloeren;
- Stabilisatie wanden;
- Diverse waterslagen en spekbanden;
- prefab bergingsvloeren (m.u.v. bouwnummer 23).

## 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 binnen beplating van de kap bestaat uit een bruine houtspaanderplaat die niet nader wordt afgewerkt. De prefab dakkap is voorzien van hoogwaardige isolatie heeft een warmte weerstand 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 polyester in een kleur gecoat en in verschillende afmetingen.

### *Dakvenster*

In het hellend dak van twee onder één kap woningen wordt één klein formaat tuimeldakraam voorzien van dubbel glas 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. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegafdichting en vochtkeringstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte aansluiting met de gevel. Alle draaiende/schuivende kozijndelen van de woning, mits bereikbaar, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Bouwbesluit, 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 afwerkplaat 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 bouwbesluit die een maximaal hoogte verschil van 20 mm bij de voordeur voorschrijft.

### *Bergingsdeur in berging*

De buitendeur van de geschakelde bergingen bestaat uit een hardhouten deur voorzien van glasopening in een kleur geschilderd conform kleur- en materiaalstaat.

De kanteldeur bij de geschakelde bergingen is een handbediende stalen kanteldeur.

### *Binnendeurkozijnen & 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 binnendeurkozijnen ter plaatse van meterkast wordt voorzien van lakboard.

Binnendeurkozijnen op zolder en bij binnendeurkozijn van woonkamer naar slaapkamer (levensloop) zijn exclusief bovenlichten.

## **2.12 Houten trappen en hekken**

Alle trappen in uw woning worden uitgevoerd als een open trap. Langs de wanden wordt een houten leuning gemonteerd. De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout. Langs het trapgat op zowel de eerste als de tweede verdieping wordt deels een dichte traphek toegepast, conform de verkooptekening.

## **2.13 Dakbedekking**

Op de dak elementen worden beton dakpannen aangebracht, inclusief nokvorsten e.d., kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. 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 geplaatst.

### *Erker met plat dak (bouwnummers 09,24 & 29)*

Het platte dak van de erker wordt geïsoleerd en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Deze wordt niet voorzien van grind ten behoeven van ballast.

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+++ (triple) beglazing. Met uitzondering van de volgende deuren:

- deur losstaande prefab berging, daar wordt gelaagd ongeïsoleerd veiligheidsglas toegepast;
- deur geschakelde berging aan de woning, daar wordt dubbel beglazing toegepast;
- deur vrijstaande berging (bouwnummer 23), daar wordt dubbel beglazing toegepast;
- dakvenster, deze wordt voorzien van dubbel beglazing.

## **2.15 Natuur- en kunststeen**

De dorpels van de badkamer(s), ter plaatse van de binnendeurkozijn en dorpel onder het binnendeurkozijn van 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 wandtegelwerk doorgezet.

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

## **2.16 Wand- & plafondafwerkingen**

### *Plafondafwerking*

Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de betonvloeren 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 technische zone op 2<sup>e</sup> verdieping. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden in de nieuwe woning voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt het (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m<sup>2</sup> is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

### *Vloertegels*

In de toilet- en badruimte worden keramische vloertegels aangebracht in de afmeting van ca. 45 cm x 45 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 en voorzien. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

### *Wandtegels*

Op de wanden van de toilet- en badruimte worden keramische wandtegels aangebracht in de afmeting van ca. 20 cm x 25 cm, staand verwerkt. Het wandtegelwerk wordt in de badkamer plafond hoog uitgevoerd en in het toilet tot ca. 1500 mm hoogte. Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een zilvergrijs waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen ter plaatse van kozijnen worden gekit. Boven het wandtegelwerk bij het toilet begane grond wordt spuitwerk toegepast.

## **2.17 Dekvloeren**

Alle vloeren worden afgewerkt met een zandcementdekvloer 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 de 50cm en 7mm op 2m<sup>1</sup>. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

Het aanbrengen van een "harde" vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatie laag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatie laag en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen.

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. U moet wel rekening houden met enkele voorwaarden. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rc waarde. Deze wordt bepaald door de installateur maar mag in het algemeen maximaal 0,09 (m<sup>2</sup> 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. Hang- en sluitwerk (m.u.v. de stalen kanteldeuren).

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 omrandingen 40x40x3mm met een geïsoleerd vloerluik in de begane grondvloer. Positie vloerluik zie verkoopcontracttekeningen.

### *Dakdoorvoeren*

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

### *Luifel*

De luifel boven de voordeur wordt uitgevoerd in polyester en wordt bevestigd aan het metselwerk van voorgevel. De luifel is voorzien van een spuwer en deze luifel is niet betreedbaar of geschikt om op te staan.

## 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 voorzien van aftimmerwerk.

## 2.20 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 het dak blijft onafgewerkt (bruine spaanplaat), evenals de knieschotten.

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste

opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke. Zowel de binnen- als buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

## **2.21 Keuken**

### *Keuken*

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De ruimte zal worden voorzien van koud-, warmwaterleiding, vuilwaterafvoer afgedopt, en voor de wand geplaatst. De benodigde elektra aansluitingen zijn terug te vinden zijn op de verkooptekeningen. Uiteraard heeft u de mogelijkheid de keuken volledig naar eigen wensen in te richten en aan te passen bij een door uw gekozen showroom. De keuken kan pas worden geplaatst na oplevering van uw woning.

## **2.22 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.

## **2.23 Behangwerk**

De wanden worden niet voorzien van behang.

## **2.24 Waterinstallatie**

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. 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 afgedopt (voor de wand geplaatst);
- wastafelcombinatie(s);
- douchecombinatie(s);
- toiletcombinatie(s) op de begane grond en op de 1e 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(s);
- douchecombinatie(s);

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

## **2.25 Sanitair**

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit, de tekening van uw badkamer is een schematische weergave voor het aanbrengen van de locatie van het sanitair.

In de woning wordt aangebracht:

### *Toilet begane grond:*

- een wandcloset combinatie Villeroy & Boch Serie O.Novo, met kunststof zitting en deksel.



- een Wisa XS Bedieningsplaat, type Agros, kleur wit.
- een Villeroy & Boch fonteincombinatie Serie O.Novo, met Hansgohe fonteinkraan, vloerbuis en bekersiston (verchroomde kleur).

#### *Badkamer:*

- een Villeroy & Boch wastafelcombinatie Serie O.Novo bestaande uit een witte wastafel, een Hansgohe Badkamer kraan met chromen vloerbuis;
- spiegel 57x40cm, staand aangebracht;
- een wandcloset combinatie Villeroy & Boch Serie O.Novo, met kunststof zitting en deksel;
- een Wisa XS Bedieningsplaat, type Agros, kleur wit;
- een thermostatische verchroomde Hans Grohe douchemengkraan met glijstang;
- Doucheputje 15x15cm met rvs rooster. (aangesloten op een douche pijp WTW)

#### *Zolder:*

Wasmachine beluchterkaan.

*Note:* bij de levensloopbestendige woningen worden beide badkamers voorzien met hetzelfde sanitair. In de badkamer op de begane grond wordt het doucheputje vervangen voor een douchegoot WTW.

## **2.26 Verwarmingsinstallatie**

Een individuele (bodem)warmtepompunit voorziet de woning van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit zorgen voor een beperkte (passief)koeling van de woning. De gesloten bron bevindt zich op de kavel onder de woning. De boordiepte is afhankelijk van het woningtype. Het boiler voorraadvat wordt bij alle woningen met een inhoud van 200L geleverd. Met uitzondering bij de levensloop bestendige woningen, hier wordt in basis een boiler vat van 240L geleverd.

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

In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht voor het bij verwarmen 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. Deze 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 vloerverwarming lussen); |
| • Toilet              | onverwarmd (er wordt een vloerverwarming lus gelegd);   |
| • Zolder              | 18 graden;  |
| • Alle Bergingen      | onverwarmd  |

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

## 2.27 Ventilatievoorziening

De woning wordt mechanisch 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. 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 2 stuks CO2 sensoren (in woonkamer en hoofdslaapkamer) wordt het ventilatiesysteem automatisch geregeld. 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 afzuigsysteem toe te worden gepast

## 2.28 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. 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 woningen wordt voorzien van schakelmateriaal busch-Jaeger, kleur wit.

Wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden verticaal aangebracht. Schakelaars en wandcontactdozen worden inbouw uitgevoerd met uitzondering van de (buiten) bergingen, meterkast en technische ruimte op zolder achter of nabij de techniek opstelling. Deze worden opbouw uitgevoerd incl. het leidingwerk. Loze leidingen worden voorzien van een inspectiedraad. De verdeelkast wordt voorzien van de nodige aantal groepen.

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

- wandcontactdozen (stopcontacten) in alle kamers : 30 cm
- (loze) cai/telefoonaansluiting : 30 cm
- combinatie van wandcontactdozen en schakelaars : 105 cm
- schakelaars bij trapopgangen : 135 cm
- schakelaar bij toilet begane grond : 135 cm
- combinatie van wandcontactdozen en schakelaars bij trapopgangen : 135 cm
- overige wandcontactdozen en schakelaars : 105 cm
- thermostaat in woonkamer en slaapkamers : 150 cm\*
- bediening WTW-unit in woonkamer : 150 cm\*
- wandcontactdozen huishoudelijk gebruik opstelplaats keuken : 125 cm
- loze leidingen opstelplaats keuken : 50 cm
- wandcontactdoos ten behoeve van een re-circulatiekap keuken : 230 cm
- wandlichtpunt zolder : 210 cm
- wandlichtpunt badkamer : 180 cm
- buitenlichtpunt bij voordeur & achtergevel : 210 cm
- wandcontactdoos wasmachine : 125 cm
- beldrukker naast voordeur : 120 cm
- koelkast : 30 cm

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

## Rookmelders

De woning is voorzien van een rookmeldinstallatie. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De aangegeven plaatsen op de tekening zijn indicatief.

### **2.29 Telecommunicatie-installatie**

De woning wordt standaard aangesloten op het centraal antennesysteem. 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 300 mm 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 Materiaalstaat

#### 3.1 Exterieur

<b>Algemeen</b>		
<b>Buitenzijde:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
- Accentsteen	Baksteen (wildverband)	Marowijne zwart voeg: grijs
- Gevelsteen plint	Baksteen (wildverband)	Marowijne zwart voeg: grijs
- Gevelsteen berging aan woning	Baksteen (wildverband)	Marowijne zwart voeg: grijs
- Dakbedekking berging aan woning	bitumineus met grind	zwart
- Kanteldeur	Staal	ombergrijs
- HWA	PVC	Grijs
- Pannen	Sneldek pannen	Antraciet
- Raamdorpels	Beton	Naturel
- Spekbanden	Beton n	Naturel
- Voordeur	Kegro 9432	Ombergrijs
- Luifel voordeur	Polyester	Wit
- Deur (losse) berging	Hout	Ombergrijs
- Goten	polyester	Wit
- Daktrim	Aluminium	blank
- Losse berging	Hout	geïmpregneerd naturel
- Kozijn losse berging	Hout	Wit
- Dakrand erker	Polyester	Wit

  

<b>Woningen 'rood' – Bouwnummers: 05, 06, 09, 15 t/m 18, 22 t/m 24, 27, 28, 31, 32</b>		
<b>Buitenzijde:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
- Gevelsteen	Baksteen 'Dommelrood'	voeg: grijs
- Stalen lateien	Staal	kwartsgrijs
- Kozijnen	Hout	wit
- Achterdeur	Hout	wit
- Ramen	Hout	wit
- Kozijnen erker	Hout	wit

  

<b>Woningen 'geel' – Bouwnummers: 07, 08, 10, 11, 13, 14, 20, 21, 25, 26, 30</b>		
<b>Buitenzijde:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
- Gevelsteen	baksteen 'Edinburgh'	voeg: grijs
- Stalen lateien	Staal	kwartsgrijs
- Kozijnen	Hout	wit
- Achterdeur	Hout	wit
- Ramen	Hout	wit

  

<b>Woningen 'zwart/wit' – kavel: 12, 19, 29</b>		
<b>Buitenzijde:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
- Gevelsteen	baksteen 'Marowijne zwart'	voeg: grijs
- Gevelsteen	Steen getext	wit
- Stalen lateien in witte gevels	Staal	wit
- Stalen lateien in zwarte gevels	Staal	kwartsgrijs
- Kozijnen	Hout	kwartsgrijs
- Achterdeur	Hout	kwartsgrijs
- Ramen	Hout	kwartsgrijs
- Kozijnen erker	Hout	kwartsgrijs

### 3.2 Interieur

Omschrijving	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Binnendeuren	Opdekdeur	Wit	
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Wit	
Deurkrukken en schilden	Aluminium	Naturel	Geanodiseerd
Dorpel badkamer	Kunststeen	Antraciet	Afm. 40 x 20 mm
Dorpel toilet	Kunststeen	Antraciet	Afm. 40 x 20 mm
Vensterbank	Kunststeen	Wit	Bianco-C gezoet
Trappen	hout	wit	gegrond
Trappleuning	Grenen	Blank gelakt	Rond
Onderzijde dakplaat	Melamine spaanplaat	Naturel bruin	
Wandtegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Procasa Wit, mat	Afm. 20cm x 25cm
Vloertegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Procasa alomd grey, mat	Afm. 45cm x 45cm
Sanitair	Keramisch	Wit	
Elektrische radiator in de badkamer	Stalen handdoek radiator	Wit	
Elektrisch schakel materiaal en contactdozen	Kunststof	Wit	