



heiloo
buitengoed
wonen tussen
duin en bos

Technische omschrijving
Vrijstaande woningen en villa's

Type F1/F2, G1/G2, J en K1/K2
Bouwnummer 26, 27, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48,
49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65,
75, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 87, 88

Inhoudsopgave

Inleiding	3
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	5
1. Algemeen	5
2. Grondwerk	5
3. Buitenriolering en Hemelwaterafvoer (HWA)	6
4. Bestrating en terreininventarisatie	7
5. Funderingen	7
6. Gevels	8
7. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen	9
8. Ruwbouwtimmerwerken	10
9. Kozijnen en hang- en sluitwerk	10
10. Daken	12
11. Trappen, hekwerken en leuningen	12
12. Beglazing	13
13. Schilderwerk	13
14. Wand-, plafond- en vloerafwerking	13
15. Keuken	15
16. Metaalwerken	15
17. Gas	16
18. Binnenriolering	16
19. Waterinstallaties	16
20. Sanitair	17
21. Verwarmingsinstallatie	17
22. Ventilatievoorzieningen	19
23. Elektrische installatie	20
24. Schoonmaken en oplevering	24
25. Veiligheid tijdens de uitvoering	24
26. Wijzigingen tijdens de bouw	24
Enkele aandachtspunten	25
Afwerkstaat binnenruimten woning (alle woningen)	26

Inleiding

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld en vormt een onderdeel van uw koop- aannemingsovereenkomst en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen. Met het uitbrengen van deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc. In de technische omschrijving wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

ALGEMEEN

Voorschriften

De van toepassing zijnde voorschriften:

- Het Bouwbesluit (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals: Kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld het energie- en het waterleidingbedrijf);
- Brandweer
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Deze voorwaarden zijn zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020" inclusief garantiesupplement modules IF en IIS.

Deze voorschriften gaan altijd vóór op de technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen. Vanwege deze voorschriften kan het voorkomen dat er wijzigingen in de contracttekeningen of technische omschrijving moeten worden aangebracht. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Voor meer informatie over de overheidseisen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instantie van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving woningen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimte, etc.

Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Bekend als:	Benaming volgens Bouwbesluit:
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree/ portaal / overloop	Verkeersruimte
Berging / bergruimte / garage	Bergruimte
Toilet of wc	Toiletruimte
Badkamer / douche	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Meterkast / Technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Zolder / Vliering / kasten	Onbenoemde ruimte

Krijtstreep-methode en onbenoemde ruimte

Volgens het Bouwbesluit dienen de verblijfsruimtes te voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van daglichttoetreding. De minimale daglichttoetreding wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van de verblijfsruimte. Sommige vertrekken krijgen te weinig licht in relatie tot het oppervlak van deze verblijfsruimte. Voor die vertrekken passen we de zogenaamde krijtstreepmethode toe. Deze krijtstreepmethode geeft aan welk deel van de kamer 'officieel' verblijfsruimte mag heten en welk deel dan onbenoemde ruimte wordt. Dit betekent dus niet dat deze kamer geen daglicht krijgt, maar dat een bepaald gedeelte van de kamer te weinig licht krijgt om officieel verblijfsruimte te mogen heten. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

Constructie

Uit constructieve noodzaak kunnen er onderdelen in de constructie verwerkt worden die zichtbaar zijn in de woning (bijvoorbeeld staal bij de trappen, dakkappen en stalen liggers/lateien bij brede overspanningen of kozijnopeningen). Deze constructieve onderdelen staan aangegeven op verkoopcontracttekening mits die worden toegepast en/of in het zicht komen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving van het nieuwbouwproject "Buitengoed" te Heiloo bevat informatie over de woningtypen in al hun variaties. Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op de door u gekozen variant.

1. Algemeen

De woning wordt gebouwd volgens het vigerende bouwbesluit geldend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwen)

Sinds 1 januari 2021 gelden de BENG-eisen voor nieuwbouw. Deze regels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte (BENG 1), het fossiele energieverbruik (BENG 2) en aan de opwek van hernieuwbare energie (BENG 3). De woningen voldoen aan de wettelijk vastgestelde normen.

De isolatiewaarden zijn:

- begane grondvloerconstructie $R_c > 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- buitengevels $R_c > 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- dakconstructie $R_c > 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Hoog rendement isolatieglas met een U-waarde van $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Installatietechnisch zijn de woningen uitgevoerd met:

- een bodem-warmtepomp
- laag temperatuur vloerverwarming in de verblijfsruimtes op de begane grond, de eerste verdieping (type F, G, J en K) en tweede verdieping (type F en G)
- gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinsysteem (WTW) met toe- en afvoer.
- PV panelen op het dak conform verkoopcontracttekening.

2. Grondwerk

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met dan wel door de gemeente. De hoogtes van het maaiveld en straatwerk ten opzichte van peil zijn indicatief en kunnen nog wijzigen. Het peil van de berging kan afwijken ten opzichte van peil van de woning.

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de aanleg van de funderingen, kabels en leidingen en bestratingen. Onder de aangebrachte bestratingen binnen uw erfgrans wordt zand aangebracht met een dikte van circa 100 mm. Het gedeelte van de tuin dat niet wordt bestraat wordt aangevuld met uitkomende grond en geëgaliseerd. Er wordt geen tuinaarde of potgrond toegepast.

Als bodemafsluiting onder de woning wordt zand tussen de funderingsbalken toegepast.

Zetting

Ondanks een zorgvuldige voorbereiding is het mogelijk dat de bouwkevel of een deel daarvan waarop de woning wordt gebouwd, gezien de samenstelling daarvan, gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting. Ook de (vrijstaande) berging is onderhevig aan zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingsnelheid hangt af van de samenstelling van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied, waarbij u zich dient te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden. Deze zettingen maken het nodig maken dat bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van u als koper te worden uitgevoerd.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms water in de kruipruimte en/of berging. Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Dura Vermeer Bouw midden West is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Kabels en leidingen

In de voor-, achter- en kopgeveltuinen lopen kabels en leidingen. De posities van deze kabels en leidingen staan indicatief op de installatietekeningen die bij oplevering overhandigd zullen worden. Wij adviseren u dringend deze informatie te raadplegen en voorzichtig te zijn met graafwerkzaamheden.

3. Buitenriolering en Hemelwaterafvoer (HWA)

De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden rioleringsstelsel, dit betekent dat er een rioleringsbuis is voor huishoudelijk afvalwater en een rioleringsbuis voor de afvoer van hemelwater.

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd volgens omschrijving op de verkoopcontracttekening.

Buitenriolering

U bent na oplevering verantwoordelijk voor het riool van uw woning tot en met de aansluiting op het hoofdriool.

Hemelwaterafvoer

Vanaf de dakgoot worden HWA's naar de bovengenoemde grondleiding(en) gebracht. De posities van de hemelwaterafvoeren zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door installateur.

4. Bestrating en terreininventarisatie

Terreinverharding:

Het toegangspad naar de voordeur wordt uitgevoerd in grijze betontegels 600x400mm. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden uitgevoerd als half verharding middels grastegels. Het onderhoud en de instandhouding hiervan is uw verantwoordelijkheid. De bestrating en inrichting van het openbaar gebied vallen buiten deze technische omschrijving.

Erfafscheiding

Daar waar de erfafscheiding met het naastgelegen kavel in de praktijk niet duidelijk is wordt deze aangegeven met behulp van perkoenpaaltjes. Indien op uw kavel hagen of andere planten/bomen (groen) worden aangebracht zijn deze aangegeven op de verkoopcontracttekening zijnde de situatietekening. De erfafscheidingen grenzend aan de Kennemerstraatweg en de Lage laan zijn voorzien van een verhoging met grond (een talud) met daarop een haag en bomen conform de situatietekening. Zoals ook in uw koopcontract is opgenomen dient o.a. deze groene omzoming van het plan door u in stand te worden gehouden.

Het planten van "groen" is afhankelijk van het plantseizoen. Het kan daarom voorkomen dat deze nog niet voor oplevering aangebracht zijn. Het "groen" wordt in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht ten tijde van de oplevering. Het om deze reden ontbreken van het "groen" kan niet lijden tot opleverpunten. Het "groen" valt niet onder SWK-garantie.

Bergingen

Op de kavel wordt een ongeïsoleerde en onverwarmde houten berging geplaatst volgens de situatietekening. De berging bestaat uit:

- Een lichtgewicht betonvloer
- Buitenwanden stijl- en regelwerk van verduurzaamd hout, waar nodig verzwaaard
- Bekleed met hout in kleur conform de kleur- en materiaalstaat op tekening
- Een houten kozijn en deur zonder glasopening dekkend geschilderd in kleur volgens kleur- en materiaalstaat
- De deur wordt voorzien van hang- en sluitwerk met cilinderslot
- Een houten plat dak voorzien van enkel-laagse dakbedekking en een daktrim

5. Funderingen

De woningen worden onderheid met betonpalen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken aangebracht. Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente controleert de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden, dit heeft geen gevolgen voor de bovenliggende constructie.

6. Gevels

Algemeen

De gevel wordt opgebouwd als spouwmuurconstructie. Men spreekt van een spouwmuurconstructie wanneer de binnen- en buitengevel (het binnen- en buitenspouwblad) van elkaar gescheiden zijn door middel van een spouw. De spouw is de ruimte tussen de binnen- en buitengevel en vervult een belangrijke functie voor de waterkering, ventilatie en isolatie van de woning. De isolatie bestaat uit minerale wol. De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de isolatiewaarde, die is afgestemd op de energieprestatie waaraan de woning moet voldoen.

Buitengevel

De buitenspouwbladen worden uitgevoerd in een combinatie van baksteen metselwerk met houten gevelbekleding, zoals weergegeven op de verkoopcontracttekening. Het voegwerk wordt uitgevoerd in een kleur zoals weergegeven op de verkoopcontracttekening. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren in de spouw. Open stootvoegen zijn verticale voegen, die niet gevuld zijn met metselmortel.

De woningen zijn conform de verkoopcontracttekening naast metselwerk uitgevoerd met duurzaam hout. Voor het onderhoud hiervan verwijzen we naar de opleverdocumenten. Het naturel hout zal op natuurlijke wijze vergrijzen en is onderhoudsarm. De zwarte houten geveldelen zijn voorzien van een coating. Deze gevel zal moeten worden onderhouden.

Hout is een natuurproduct en kan door temperatuurverschillen werken of iets krom trekken. Om dit in de lengte van de delen op te vangen worden de delen iets los van elkaar gehouden (stuiknaden).

Daar waar er in geval van brand risico kan zijn voor brandoverslag wordt gevelbekleding toegepast die voldoet aan brandklasse B. Deze houten delen kunnen er anders uit zien dan de niet brandvertragende delen.

In de gevels van een aantal woningen van type F & G met houten gevelbekleding worden verticale houten balken aangebracht. Van de woningen waar dit wordt aangebracht is dit verwerkt op de verkoopcontracttekening.

In de gevels worden bij een aantal woningen nestkasten verwerkt. Waar nestkasten worden toegepast staat dit aangegeven op de verkoopcontracttekening of geveltekening.

De wanden (zijwangen en voorzijde) van de dakkapellen worden uitgevoerd in houtskelet-bouw elementen en aan de buitenzijde voorzien van een houten gevelbekleding.

De dakoverstekken en boeidelen worden uitgevoerd in een onderhoudsarme beplating zoals rockpanel of gelijkwaardig.

Dilataties en voegwerk

Ter voorkoming van scheurvorming worden in het gevelmetselwerk tevens de nodige dilataties aangebracht. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Door weersomstandigheden tijdens of na het metselen en voegen 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 enigszins afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

7. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen

Begane grondvloer

De begane grond wordt uitgevoerd als een betonnen systeenvloer, die aan de onderzijde is voorzien van isolatie. Voor toegang tot de kruipruimte wordt in de begane grondvloer een sparing voor een inspectie-luik gemaakt.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingvloeren worden gemaakt van systeenvloeren van beton, met V-naden aan de plafondzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van plafond-spuitwerk.

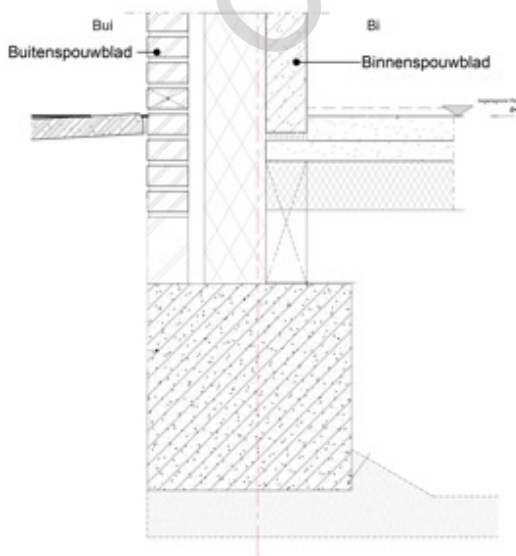
De vlieringsvloer bij type J & K wordt uitgevoerd in een houten balklaag met underlayment beplating aan de bovenzijden en gipsbeplating aan de onderzijde (plafond). De naden tussen de beplating worden dichtgesmeerd en het plafond wordt vervolgens afgewerkt met spuitwerk.

Wanden

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

Bouwmuren tussen de woningen zijn uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De wanden worden in verband met maximaal te produceren lengtes opgedeeld, hierdoor kan een stuitnaad zichtbaar zijn in de woning. Binnenspouwbladen ter plaatse van muurkapellen en een aantal in type J en type K worden uitgevoerd in houtskeletbouw elementen.

De exacte dikte van de spouwmuuren en de dragende binnenwanden volgen uit de berekeningen. Hierdoor kunnen geringe maatafwijkingen ten opzichte van de tekeningen ontstaan.



Binnenwanden

De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden uitgevoerd in gasbeton of gips. Deze worden aangebracht op de begane grondvloer, 1e & op de 2e verdiepingvloer (behoudens type J & K), met een dikte zoals aangegeven op tekeningen. De exacte dikte van de binnen spouwmuren en de dragende (ankerloze) binnenwanden volgen uit de berekeningen. Hierdoor kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan. De wanden in de woning worden niet afgewerkt met plinten. Indien er in uw woning stabiliteitswanden zijn toegepast (zie verkoopcontracttekening) is het van belang dat deze wanden gehandhaafd blijven.

8. Ruwbouwtimmerwerken

Algemeen

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende elementen. Het dak wordt ondersteund door knieschotten, de hoogte van de knieschotten kan per woningtype/situatie verschillen. Omdat deze knieschotten onderdeel uitmaken van de constructie mogen ze niet worden verwijderd of worden aangepast. Er mag dus ook niet zelf een luik worden gemaakt. Indien installaties zich achter het knieschot bevinden wordt het knieschot wel voorzien van een uitneembaar luik om de achterliggende ruimte bereikbaar te maken (de ruimte achter het knieschot wordt niet voorzien van een dekvloer).

Opvang constructie

Daar waar nodig wordt de dakconstructie ondersteund door stalen spanten en/of door houten (gelamineerde) liggers. De houten (gelamineerde) liggers worden in basis niet verder afgewerkt. Mocht dit toch op enigerlei wijze benodigd zijn, wordt u hierover geïnformeerd. Eventuele stalen spanten worden voorzien van een verflaag.

De constructie van de veranda's worden uitgevoerd in massieve houten kolommen en liggers op betonpoeren. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

Isolatiemateriaal

De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de benodigde isolatiewaarde, die is afgestemd op de energieprestatie waaraan de woning voldoet.

Verlaagd plafond

Ter plaatse van de verkeersruimte (overloop) op de 2^e verdieping bij type F & G wordt een verlaagd plafond toegepast waarboven (uit het zicht) de installaties zoals ventilatiekanalen worden aangebracht voor de ruimtes op deze verdieping.

9. Kozijnen en hang- en sluitwerk

Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout.

Waar vast glas, draaikiep of kiepramen worden toegepast staat dit aangegeven op de verkoopcontracttekening of geveltekening.

Het raam van de badkamer zal worden uitgevoerd als uitsluitend kiepraam ter voorkoming van opklimbaarheid.

Buitendeuren

De entree deur van de woning is een vlakke samengestelde deur met glasopening(en), de deur naar de bijkeuken en de deur van de berging worden uitgevoerd zonder glasopening, allen zoals aangegeven op tekening. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer/afwerkvloer bij de voordeur en bijkeukendeur is ca. 35 mm. U dient er zorg voor te dragen dat de vloer ter plaatse van een toegang een hoogteverschil heeft met het aansluitende terrein niet groter dan 20 mm.

Dakraam

Dakramen worden aangebracht conform de verkoopcontracttekening.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeuren zijn stompe deuren, ca. 2,3m hoog. De deuren zijn afgewerkt conform de 'Afwerkstaat binnenruimte'. De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte houten kozijnen. De ruimte onder de deur is afhankelijk van de technische installatie en kan oplopen tot ca. 30 mm vanaf dekvloer. Boven de kozijnen (behalve bij de meterkastdeur) loopt de wand door. In verband met eisen van de nutsbedrijven wordt de meterkastdeur en bovenliggend paneel mogelijk met ventilatievoorzieningen uitgevoerd, in de vorm van sleuven en/of roosters. De slaapkamerdeur van slaapkamer 1 in de type G woningen krijgt een rooster in verband met de ventilatie eisen uit het bouwbesluit.

Omdat een aantal binnendeuren de overgang zijn van een verblijfsgebied naar een techniekruimte (bijvoorbeeld de deur van de bijkeuken naar de woonkamer) worden deze deuren uitgevoerd als geluidsreducerende deuren. Deze zijn vermeld op de verkoopcontracttekeningen.

Het kozijn van het toilet en de badkamer wordt voorzien van een kunststenen dorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Hang- en sluitwerk

- De ramen en deuren in de gevel, berging en poort worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKG-inbraakveiligheids categorie twee sterren (SKG**). Voor de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.
- De woningtoegangsdeur wordt voorzien met een kerntrekbeveiliging cilinder of beslag.
- De binnendeuren in de woningen zijn afgehangen aan scharnieren en worden voorzien van sloten en deurkrukken, conform afwerkstaat.
- De binnendeuren in de woningen worden voorzien van sloten en deurkrukken:
 - o Woonkamer en slaapkamers loopslot
 - o Badkamer en toiletruimte vrij- en bezetslot
 - o Trapkast kastslot
 - o Meterkast kastslot
 - o Techniekruimte loopslot

Sleutelplan

De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend,

- De voordeur
- De bijkeukendeur
- De deur(en) in de achter- en zijgevel
- De bergingsdeur

10. Daken

Hellende daken van de woningen en de veranda's worden voorzien van keramische dakpannen en waar nodig PV-panelen op de dakpannen van de woningen, conform de verkoopcontracttekening.

De platte daken van de woningen (indien aanwezig) worden geïsoleerd, de platte daken van de bergingen zijn ongeïsoleerd en beiden worden afgewerkt met een 2-laagse dakbedekking. Met afschot naar de op tekening aangegeven hemelwaterafvoer.

De onderzijde van de dakelementen en de knieschotten van de woningen bestaan uit een constructieve beplating.

De onderzijde van de dakelementen van de veranda's bestaan uit houten balken en beplating. Beiden onafgewerkt in naturel hout.

De onderzijde van het dakoverstek van type J & K bestaan uit onderhoudsarme beplating van bijv rockpaneel of gelijkwaardig in kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat op de verkooptekening staat omschreven. De boeidelen en dakoverstekken worden uitgevoerd in onderhoudsarme beplating van bijv rockpaneel of gelijkwaardig in kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat staat omschreven.

Alle aansluitingen van de houten draagconstructie met betonen/of metselwerk worden behandeld. Alle verankeringsmiddelen waarbij de houten dakelementen aan de constructie worden bevestigd worden uitgevoerd in verzinkt staal. De benodigde afvoerleidingen van de mechanische ventilatie en de rioolontluchting worden door de kapconstructie naar buiten gevoerd.

11. Trappen, hekwerken en leuningen

- De trappen en hekwerken binnen de woning worden in vurenhout uitgevoerd.
- De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap.
- De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open trap (type F en G). Bij de types J en K is dit een vlioztrap naar de vliering.
- De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout.
- Waar nodig wordt de trap voorzien van een traphek met houten ronde spijlen of dicht paneel ter voorkoming van opstapbaarheid conform bouwbesluit.
- Langs de wanden wordt een ronde houten leuning gemonteerd.
- Waar nodig wordt de trap voorzien van lepe hoeken.
- Ter plaatse van het trapgat worden de kopse kanten van de verdiepingsvloerplaten afgetimmerd met MDF beplating.

12. Beglazing

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen worden voorzien van triple isolatieglas. Alle beglazing lager dan 850 mm ten opzichte van vloerniveau wordt in letselbeperkend glas uitgevoerd volgens NEN3569. De erker van Type J is voorzien van zonwerend glas om te voldoen aan de bouwbesluiten.

13. Schilderwerk

Algemeen

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast.

Buiten schilderwerk

De houten gevelkozijnen, ramen en deuren zijn dekkend afgelakt in kleur zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. De binnen- en buitenkleur van de kozijnen zijn gelijk.

De zwarte houten geveldelen zijn voorzien van een fabrieksmatige coating. Deze gevel zal moeten worden onderhouden. Voor het onderhoud hiervan verwijzen we naar de opleverdocumenten.

Gevelmetselwerk: De gemetselde gevel van bouwnummer 32 zal worden voorzien van schilderwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat in de koperscontracttekening. Deze gevel zal moeten worden onderhouden. Voor het onderhoud hiervan verwijzen we naar de opleverdocumenten.

Binnen schilderwerk

De trap treden worden fabrieksmatig gegrond. De traphekken, trapboom en trapgatbetimmering worden dekkend geschilderd en de muurleuning wordt transparant afgelakt. De kleuren staan vermeld in de 'Afwerkstaat binnenruimte'.

De binnendeuren en -kozijnen en de elektrische radiator in de badkamer worden in de fabriek al volledig voorzien van een kleurafwerking. Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van de woning te voorzien van een nadere afwerking.

14. Wand-, plafond- en vloerafwerking

Wandafwerking

Alle wanden worden afgewerkt zoals omschreven in de 'Afwerkstaat binnenruimte'.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat na oplevering een verdere afwerking door de bewoner plaatsvindt. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor behang u koopt, niet alle behangsoorten zijn geschikt, laat u hierover goed informeren.

Plafondafwerking

Alle plafonds worden afgewerkt zoals omschreven in de 'Afwerkstaat binnenruimte'. De V-naden c.q. vellingkanten van de betonvloeren blijven in het zicht.

Zolderafwerking

De dakkappen worden afgewerkt met een plaat. De plaat wordt met een regelmatig patroon op de sporen geniet. De nietgaatjes blijven in het zicht. De element- en wandnaden worden voorzien van een wit gegronde houten aftimmerlat (onafgewerkt). Zie hieronder een foto ter illustratie.



Vloerafwerking

Cementgebonden afwerkvloer

De vloeren van de woning worden afgewerkt conform de 'Afwerkstaat binnenruimte'. De cementdekvloer krijgt een dikte van circa 60 tot 80 mm.

De vloer van de meterkast bestaat uit een kunststof vloerplaat en voldoet aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen conform NEN2747-01, tabel 2a vlakheidsklasse 4. Dit is een NEN norm eis die voorschrijft wat het maximaal toelaatbare hoogteverschil mag zijn in de vloer. Het maximaal toelaatbare hoogteverschil is afhankelijk van de afstand tussen de twee meetpunten, bij een afstand van 2 meter mag er een maximaal hoogteverschil van 7mm zijn.

Tegelwerk in de badkamer en toilet

- De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden standaard voorzien van keramische vloertegels. Zie de afwerkstaat voor de kleur en afmeting.
- De tegels worden verlijmd op dekvloer en in de douchehoek worden de tegels in mortel aangebracht.
- Schakelaars, contactdozen, kranen, putten en dergelijke worden niet op de kruising van tegels ingewerkt.
- De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wanden. Dat wil zeggen dat de naden van de vloertegels niet aansluiten op de naden van de wandtegels. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot aangelegd.
- De douchehoek wordt voorzien van één kunststeen dorpel.

Overige afwerkingen

- De overgang van toilet- en badruimte naar verkeersruimten wordt voorzien van een kunststeen dorpel
- Onder de overige deuren wordt geen stofdorpel (drempel) aangebracht.
- De wanden in de meterkast, de technische ruimte en de trapkast worden niet nader afgewerkt.
- Ter plaatse van gemetselde borstweringen komen onder de kozijnen betonnen raamdorpels.
Kleur conform verkoopcontracttekening.
- Ter plaatse van houten gevelbekledingen komen onder de kozijnen aluminium waterslagen.
- Aan de binnenzijde worden natuurstenen vensterbanken aangebracht, de vensterbanken steken ca. 30mm uit de wand (kleur- en materiaal conform afwerkstaat). Indien de badkamer is voorzien van een gevelkozijn dan vervalt de vensterbank hier en wordt tegelwerk voorzien.
- Bij kozijnen die verdiepingshoog zijn worden geen vensterbanken aangebracht.

15. Keuken

De woning is voorzien van een luxe en complete keuken, in de basisbrochure van THUIS vindt u de specificaties van deze keuken. Bij THUIS heeft u de mogelijkheid de keuken verder af te stemmen op uw specifieke wensen. Alle wijzigingen worden overzichtelijk opgenomen in een offerte die u rechtstreeks van THUIS ontvangt.

De keuken wordt na oplevering aangebracht in de woning maar valt wel onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Je bent dus altijd verzekerd van garantie en levering.

16. Metaalwerken

De volgende metaalwerken worden toegepast:

Lateien en geveldraggers

Waar noodzakelijk worden stalen lateien of stalen geveldraggers ten behoeve van de opvang van metselwerk aangebracht. Deze worden thermisch verzinkt en gepoedercoat (kleur conform verkoopcontracttekening of kleur- en materiaalstaat).

Stalen opvangconstructie

Afmetingen van de constructieve stalen opvangconstructies worden bepaald door de constructeur. De staalconstructies welke in het zicht blijven worden voorzien van een brandwerende aftimmering met behangklare afwerking. Zie afwerkstaat.

Hemelwaterafvoeren, goten en dakranden

De dakgoten worden uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoeren van de woning zijn van aluminium/metaal en worden met beugels bevestigd. De materialisering en de indicatieve positie staan aangegeven op de geveltekening. De uitwerking en berekening van de installatieadviseur kan verplaatsing of extra hemelwaterafvoeren tot gevolg hebben. De dakranden zijn van aluminium en gecoat in een kleur conform de verkoopcontracttekening.

Postbussen

Bij de woningen waar de voordeur meer dan 10 meter vanaf de erfgrens is gepositioneerd wordt er op de gevel een brievenbus geplaatst. Kleur en materiaal conform koperscontracttekening.

17. Gas

Deze woningen worden "gasloos" uitgevoerd en niet aangesloten op het gasleidingnet.

18. Binnenriolering

De woning wordt aangesloten op de hoofdriolering, conform de eisen van de gemeente. In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op eenontluchtingspijp in het dak. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- De spoelbak en vaatwasser in de keuken
- Closet en fontein in de toiletruimte(s)
- Closet, wastafel, douche en ligbadcombinatie (indien van toepassing) in badkamer.
- Wasmachine-opstelplaats (opbouw)
- Mechanische ventilatie box (condensafvoer)
- Warmtepompsysteem t.b.v. overdrukventiel (condensafvoer)

19. Waterinstallaties

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf. Het warm water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warmtepomp en bijbehorend voorraadvat. De standaard aansluitpunten van het sanitair en de keuken staan weergegeven op de 0-tekeningen van Thuis.

In de meterkast realiseert het nutsbedrijf een wateraansluiting met een watermeter. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

Koudwaterleidingen aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:

- Keuken
- Closet en fontein in de toiletruimte(s)
- Wastafel en douche in de badkamer (bad indien van toepassing)
- Wasmachine-aansluiting (opbouw)

Voor de bereiding van het warm tapwater wordt gebruik gemaakt van een voorraadvat (boiler). Deze woningen hebben in basis een tapwatervat van minimaal 137 liter of in geval van een bad in de basis 213 liter. Het tapwatervat is onderdeel van de warmtepomp. Met dit tapwatervat kunt u een flinke tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop. Bij een douchekop van 10 liter per minuut gebruikt u 6 liter van 60°C uit het tapwatervat en 4 liter koud water om de gebruikelijke douchetemperatuur van 38°C te bereiken. Omdat er in de woning ook een douchepijp WTW wordt toegepast, die warmte uit het afgevoerde douchewater terugwint, wordt er energie bespaard. Ten behoeve van de inspectie zit er een afschroefbaar paneel voor de douchepijp WTW. Uit het voorraadvat wordt echter ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen. Op de thermostaat kunt u instellen of de warmtepomp alleen 's nachts warm water maakt (eco stand) of ook overdag (comfort stand), dan warmt het voorraadvat weer op zodra er één derde van het

water is verbruikt. Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een 3-in-1 kokend water kraan te kiezen. Die levert direct warm of kokend water en haalt deze niet uit het voorraadvat, waardoor er meer warmwater beschikbaar is voor douche of bad.

Warmwatertapleidingen aangelegd vanaf de boiler naar de volgende voorzieningen:

- Keuken
- Wastafel en douche in de badkamer (bad indien van toepassing)

20. Sanitair

Het volgende basis sanitair wordt geleverd en gemonteerd:

Toilet begane grond:

- wandcloset met zitting en bedieningsplaat
- fontein met kraan

Badkamer:

- wastafel en onderkast met mengkraan, waarboven een spiegel
- douchescherm (geplaatst op dorpel)
- douchekraan met garnituur
- douchegoot met een douchepijp WTW
- bad (type G, J & K)
- badmengkraan met garnituur (Type G, J & K)

Toilet 1^e verdieping:

- wandcloset met zitting en bedieningsplaat

In de technische ruimte of in de bijkeuken wordt een wasmachinekraan aangebracht bestaande uit een verchromde tapkraan met beluchter, een kunststof handgreep, een kunststof afvoer met sifon en een kunststof rozet, kleur wit.

Leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weg-gewerkt. Indien noodzakelijk en ter plaatse van onbenoemde ruimten of techniekruimten kan hiervan worden afgeweken.

21. Verwarmingsinstallatie

Algemeen

De woning wordt voorzien van een individuele warmtepomp met bodemwarmte, een zogenaamde water-water warmtepomp. In de winter haalt de warmtepomp, in combinatie met de compressor van de warmtepomp, warmte uit de bodem en in de zomer wordt er warmte uit de woning teruggevoerd de bodem in, dit is belangrijk om de grondbron in evenwicht te houden (inkomende en uitgaande warmte). Dit gebeurt door de bodemlussen in de grond welke op de warmtepomp zijn aangesloten. In de zomer wordt koel water uit de bodemlussen rechtstreeks in de leidingen van de vloer gepompt en wordt de vloer gekoeld met uitzondering van de vloer ter plaatse van de badkamer, dit om eventuele condens-

vorming op de badkamervloer te voorkomen. De woning is bij een buitentemperatuur van -10°C , een bepaalde windsnelheid en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken volgens de normen te verwarmen tot minimaal 22°C (verblijfsruimten) en de badkamer tot 22°C . Om dit te berekenen wordt er door de installateur een warmteverliesberekening gemaakt volgens de hiervoor geldende normen.

Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco-installatie.

Verwarmingssysteem

Op de begane grond en de eerste verdieping (met uitzondering van onbenoemde ruimten en toilet) wordt vloerverwarming aangelegd volgens het zogeheten lage temperatuur systeem. Ook de tweede verdieping van types F en G zijn voorzien van vloerverwarming. De leidingen t.b.v. de vloerverwarming zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. In de badkamers bevindt zich te weinig beschikbaar vloeroppervlak om vloerverwarming toe te passen als hoofdverwarming van deze ruimte, met inachtneming van vloerverwarmingsvrije zones voor koud waterleidingen i.v.m. legionella-regelgeving. Wel wordt er een zogenoemde comfortlus als vloerverwarming aangebracht in de badkamers, waardoor de badkamervloer wat warmer aan voelt, maar wat niet voldoende is om de ruimte te kunnen verwarmen. In de badkamer wordt daarom extra een elektrische design handdoekradiator met een thermostaat toegepast.

Vloerverwarming is een systeem wat trager reageert dan dat u misschien gewend bent. Hierdoor functioneert het systeem het beste als er zo min mogelijk met de ruimtetemperaturen wordt gevarieerd.

De verdeler voor lage temperatuurverwarming staat op de plek zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening behorend bij uw woning. Het formaat van de verdeler is indicatief en hangt onder andere af van de gekozen meerwerkopties. Indien de verdeler in de trapkast is gesitueerd wordt deze niet afgewerkt. De locatie van uw thermostaten of een onbenoemde ruimte staat op de verkoopcontracttekening aangegeven.

De vloerverwarming en vloerkoeling werkt alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand welke lager is dan $R_c 0,09$ en in de badkamer maximaal $0,02 \text{ m}^2\text{K/W}$ dit zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken. In de praktijk zijn er dan nog tal van vloerafwerkingen mogelijk. Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de dekvloeren is het niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren.

Temperatuur per vertrek

Regeling per vertrek (Master/Master):

Voor de regeling van de slaapkamers wordt een master/master regeling van het fabricaat Itho Daalderop type Autotemp gemonteerd. De thermostaten worden geplaatst in iedere slaapkamer. Bij keuze voor verwarmen door de hoofdthermostaat is koelen in andere ruimten niet mogelijk. In de badkamer wordt geen thermostaat aangebracht, aangezien er een radiator incl. Thermostaat wordt geplaatst, welke de temperatuur regelt. De vloerverwarming van de badkamer draait altijd mee met de warmtevraag van de woonkamer. Bij koeling wordt de vloerverwarmingsgroep van de badkamer dicht gestuurd, om condensatie te voorkomen.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een vloerafwerking met een R_c -waarde van $< 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ en bij gesloten ramen en deuren (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging), is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden indien daarin een verwarmingselement is aangebracht, overeenkomstig met de eisen van SWK:

Woonkamer en keuken	22° C
Hal	18° C
Slaapkamers	22° C
Badkamer	22° C

Het toilet en de technische ruimte zijn niet voorzien van een verwarmingselement maar bevatten een comfort-lus waarmee de ruimte circa 15° C zal zijn.

De (vrijstaande) berging en de vliering die bereikbaar is door middel van een vlizo -trap zijn onverwarmd.

22. Ventilatievoorzieningen

De woning is uitgerust met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmt door middel van inblaas- en afzuigpunten. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde CO2 sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Op de CO2 sensor is ook een bedraade bediening aanwezig waarmee de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager gezet kan worden. De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof. Aantal en posities zijn afhankelijk van de gekozen opties e.d. hierdoor nog nader te bepalen. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast met koolfilter. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier adviseren.

Aandachtspunten:

- Sommige mensen denken dat je bij balansventilatie geen ramen open zou mogen zetten. Dat is een misverstand. Als je een raam open wil zetten, kan dat uiteraard.
- De ruimte onder de deuren dienen minimaal 20 mm vrij te zijn. Dit in verband met de luchtcirculatie in huis.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit (als de sirene gaat).

De meeste ventilatiekanalen kunnen in de betonnen verdiepingsvloeren worden ingestort en zijn daarmee weggewerkt.

Bij de vlieringsvloer van type J & K worden de ventilatiekanalen op de houten vloer aangebracht en dus in het zicht komen.

Er wordt zoveel mogelijk getracht deze kanalen langs de randen van de vloer te laten verlopen, echter kan het niet helemaal voorkomen worden dat een deel van de vloer niet gebruikt kan worden.

Regeling ventilatie

De locatie van de hoofdbediening van de mechanische ventilatie (WTW) staat op uw verkoopcontract-tekening aangegeven. Daarnaast is ook een extra bedraade bediening in de badkamer aanwezig. De vrijstaande berging wordt geventileerd middels roosters in de gevel (natuurlijke ventilatie).

De benodigde afvoerleidingen van de mechanische ventilatie en de rioolontluchting worden door het dak gevoerd. Het binnenhalen van verse lucht moet op enige afstand van de rioolontluchting plaatsvinden. Hierdoor kan het zijn dat een luchtkanaal in de techniekruimte in het zicht komt.

Diversen

De installateur zal bij oplevering een stook- en gebruiksadvies verstrekken. Dit stookadvies zal in verband met scheurvorming in wanden en vloeren opgevolgd moeten worden.

Bij oplevering ontvangt u een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

23. Elektrische installatie

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast realiseren de nutspartijen een elektra-aansluiting met een elektrameter. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform de NEN 1010. Alle wandcontactdozen (wcd) zijn geaard. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in de wanden en de vloeren. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de technische ruimte en de (vrijstaande) berging/bergruimtes.

De plaats van de schakelaars, aansluitpunten voor een lichtpunt, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de verkoopcontracttekening. De werkelijke plaats kan afwijken in verband met wet- en regelgeving.

Loze leidingen worden uitgevoerd met een diameter van 19 mm en voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Groepen

Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en een aantal groepen voor de wooninstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 zwakstroom bel-installatie met transformator, geplaatst in meterkast
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. wasdroger
- 1 groep t.b.v. magnetron/oven
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine
- 1 gecombineerde groep t.b.v. elektrisch koken 2x230v
- 1 groep voor de WKO-installatie
- 1 groep voor de PV-panelen

Hoogte elektramateriaal

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd, gemeten vanaf bovenzijde afwerkvloer of maaiveld (buitenzijde) tot aan het hart van het elektramateriaal:

- Schakelaars op circa 1050mm (in de toiletruimte op 1350 mm)
- Wandcontactdozen op circa 300mm
- Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op circa 1050 mm
- Dubbele wandcontactdoos in de badkamer op circa 1050mm
- Wandcontactdoos voor de wasmachine op circa 1050mm
- Wandcontactdoos voor de wasdroger op circa 1050mm
- Kamerthermostaat op 1500mm
- Bediening WTW-unit in woonkamer en badkamer 1500mm
- De installaties in de keuken conform nul tekening keuken
- Wandcontactdozen in de keuken t.b.v. huishoudelijk gebruik op circa 1250mm
- Wandlichtpunten binnen 1800mm
- Wandlichtpunt boven de wastafel t.b.v. spiegel op circa 2100mm
- Beldrukker 1200mm
- Buitenlichtpunten achtergevel en bergingen (alleen bij berging type 1A, 2A, 2B en 2C) 2100mm
- Wandlichtpunt in buitenberging 2100mm
- Schakelaar / wandcontactdoos in buitenberging 1100mm

Type elektramateriaal

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in type Busch Jaeger Balance, horizontale montage.

Rookmelders

In de woningen zijn rookmelders opgenomen conform Bouwbesluit. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn voorzien van een batterij in geval van stroomuitval. De rookmelders zijn, indien er meerdere binnen uw woning aanwezig zijn, onderling gekoppeld. De locatie (bij benadering) van de rookmelders staan aangegeven op de verkoopcontracttekening.

Telecommunicatie-installatie

De woning wordt standaard aangesloten op een centraal antennesysteem en glasvezelsysteem, deze aansluitingen worden geplaatst in de meterkast.

Ten behoeve van een telefoon-, televisie-, of data-aansluitpunt wordt er vanuit de meterkast een UTP bekabeling excl afmontage naar de woonkamer aangebracht, zoals op de verkooptekening is aangegeven. Er worden geen splitter(s) of versterker(s) aangebracht. De locatie van uw telefoon-, televisie-, of data-aansluitpunt(en) staat aangegeven op de verkoopcontracttekening.

De aansluitingen voor telefoon, televisie en internet worden door uw leverancier pas in de meterkast afgemonteerd, nadat u een aanvraag voor een telefoon/televisie/internetaansluiting heeft aangevraagd bij een aanbieder.

Deze aanleg- een aansluitkosten zijn niet in de vrij-op-naam-prijs van uw woning inbegrepen.

Deurbel

Elke woning is voorzien van een draadloze deurbel installatie nabij de woningtoegangsdeur.

De locatie staat aangegeven op de verkoopcontracttekening.

Berging

De elektrische installatie in de berging blijft in het zicht (opbouw) en bestaat uit een lichtpunt, een gecombineerde schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

PV-panelen

Bij de bouwnummers welke standaard worden voorzien van PV-panelen op de daken van de woningen is dit indicatief aangegeven op uw verkoopcontracttekening. Het exacte aantal PV-panelen, het vermogen, de locatie en legpatroon worden nog nader bepaald omdat e.e.a. onder andere afhankelijk is van de door u te kiezen kopersopties.

De omvormer voor de PV-panelen die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom staat aangegeven op de verkoopcontracttekening.

Eigendom warmtepomp en zonnestroominstallatie.

De warmtepomp inclusief warm tapwater voorziening (boilervat) en het zonnestroom systeem vergen een goed beheer/onderhoud om optimaal te kunnen functioneren. Dura Vermeer brengt het systeem aan en is gerechtigde voor eventueel beschikbare subsidie. Het eigendom en beheer van deze installatieonderdelen is als huurvariant ondergebracht bij Klimaatgarant. Tot hun eigendom behoort dan de bron (de grond waar de zogenaamde "bodem lus" zich bevindt) tot en met de warmtepomp, tapwatervoorziening tot en met het boilervat en de eventuele zonnepanelen inclusief omvormer. Het is mogelijk om deze installatie-onderdelen te kopen, dan wordt het hiervoor genoemde uw eigendom.

24. Schoonmaken en oplevering

Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte en badruimte worden schoongemaakt en de ramen in de woning bewassen. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

25. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in het belang van de toekomstige bewoners zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen worden kijkmiddagen georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Door middel van nieuwsbrieven wordt u van deze kijkdagen op de hoogte gesteld.

26. Wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architecten en de adviseurs van dit plan.

De verkoopbrochure, artist impressies, de maquette en andere verkoopuitingen zijn geen contractstukken. Hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk aan u kenbaar via een 'nota van aanvullingen en wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.

Enkele aandachtspunten

1. De verkoper behoudt zich het recht voor om kleine afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen, voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van de woning. Eén en ander conform artikel 3 van de algemene voorwaarden van SWK.
2. De artist impressions in de brochure en op de website zijn impressies en dus niet bindend voor de koop-en aannemingsovereenkomst. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
3. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in alle genoemde kleuren.
4. De koop-en aannemingsovereenkomst heeft voorrang ten opzichte van de technische omschrijving en de overige informatie over de verkoop.
5. De technische omschrijving heeft voorrang ten opzichte van de verkoopcontracttekeningen.
6. De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
7. De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.
8. Alle afspraken gemaakt met ons personeel en/of medewerkers betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van Dura Vermeer Bouw Midden West is verkregen.
9. De terreininrichting is illustratief op de tekening weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
10. Met de uitgave van deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.
11. Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

Informatie tekenwerk, foto's, schetsen en impressies

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto's, schetsen en impressies.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zoals lichtschakelaars, lichtaansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen en vloerluik e.d. zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken. Wij adviseren u voordat u iets bestelt de werkelijke maten op te meten tijdens de inmeetdag.

Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

Maatvoering

De opgegeven maten zijn circa maten. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de ruimtemaatvoering. Deze afwijkingen geven ook geen aanleiding tot verrekening.

Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een prominente rol in de ontwikkeling en bouw van de woningen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de woningen getroffen, zoals bijvoorbeeld een warmtepompinstallatie, WTW-systeem en isolerend glas, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt.

Erfgrens

De erfgrenzen zijn vastgelegd op de situatietekening en in bewaring gegeven bij de notaris.

Openbaar gebied

De inrichting buiten de erfgrenzen, het openbaar gebied, wordt uitgevoerd in opdracht van Dura Vermeer en daarna overgedragen aan de gemeente. De inrichting van dit gebied is indicatief op de situatietekening weergegeven (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend) en er kunnen nog wijzigingen in aangebracht worden. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'. Maatverschillen veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

Parkeren

Bij de woningen worden één of twee parkeerplaatsen op de kavel gerealiseerd. U bent verplicht deze parkeerplaats(en) in stand te houden. Bezoekers kunnen ook parkeren in het openbaar gebied.

Open haarden / en gashaarden

Uit duurzaamheidsoverwegingen worden er geen afvoerkanalen en aansluitingen ten behoeve van open haarden of gashaarden aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel worden gekozen.

Opstelplaats huisvuil

Voor het huishoudelijk afval verstrekt de gemeente containers. De aanbiedplaatsen vallen in het openbaar gebied en maken geen deel uit van de overeenkomst.

Bouwnummers

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 huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

Aansluitkosten

De volgende aansluitkosten zijn inbegrepen in de v.o.n. prijs:

- Riolering op het hoofd/gemeenteriool
- Het waterleidingnet
- Elektriciteitsmeter (inclusief eenmalige keuring)

Vloeren

De woning is voorzien van een cementgebonden dekvloer voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve systeem betonvloer. Wij wijzen erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel is te voorkomen door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer. Wij adviseren hier rekening mee te houden bij de keuze voor de vloerafwerking. Wanneer er interesse is in een gladde gehechte vloerafwerkingen zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden.

Wij zijn ervan uitgegaan dat uzelf als toekomstige bewoner een vloerafwerking aanbrengt met een maximale dikte van 15 mm. Tevens adviseren wij om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient de desbetreffende leverancier te verstrekken. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden: de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m².K/W en in de badkamer niet meer dan 0,02 m²K/W, anders werkt de vloerverwarming niet optimaal. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert raden wij ook hierin aan.

Afwerkstaat binnenruimten woning (alle woningen)

Voor kleuren en materialen aan de buitenzijde van de woning verwijzen we naar de verkoopcontracttekeningen waar de kleuren en materialisatie op aangegeven wordt.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk wit
Meterkast	Geen dekvloer	Behangklaar Niet afgewerkt (achterwand en zijwanden houten schot)	Niet afgewerkt
Toiletruimte	Keramische vloertegels Afm. 600x600mm (grijs)	Keramische wandtegels tot 1,50m en daarboven structuurspuitwerk wit Afm. 300 x 600mm wit.	Structuurspuitwerk wit
Badkamer	Keramische vloertegels, ter plaatse van douche- hoek liggen tegels op afschot Afm. 600x600mm (grijs)	Verwerking liggend. Keramische wand- tegels tot plafond Afm. 300 x 600mm wit. Verwerking liggend.	Structuurspuitwerk wit
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk wit
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk wit
Overloop 1 ^{ste} verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk wit
Overloop 2 ^e verdieping type F-G	Cementdekvloer	Behangklaar	- Structuurspuitwerk wit (onderzijde verlaagd plafond) - Overige plafonds on- derzijde dakplaat wit
Slaapkamers op de 1 ^e verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	- Structuurspuitwerk wit (betonplafonds) - Onderzijde dakplaat wit
Slaapkamers op de 2 ^e verdieping, type F-G	Cementdekvloer	Behangklaar	Onderzijde dakplaat wit
Zolder F-G	Cementdekvloer (niet achter het knieschot)	Behangklaar	Onderzijde dakplaat wit
Vliering J-K	Houten beplating	Niet afgewerkt	Onderzijde dakplaat onafgewerkt
Technische ruimte	Cementdekvloer	Niet afgewerkt	Structuurspuitwerk wit
Bijkeuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk wit

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Buitenberging	Beton glad afgewerkt	Houten geveldelen in kleur, eenzijdig metselwerk tpv benoemde bouwnummers	Onderzijde dakplaat onafgewerkt
Dakkapel	Nvt.	Behangklaar	Onderzijde dakplaat naden van de beplating afgewerkt

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenkozijnen en -deuren	Hout	Wit
Traptreden	Hout	Geground, wit.
Trapbomen, spil, hekwerk, aftimmering	Hout	Wit
Trapleuningen	Ronde houten leuning	Blank gelakt
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Aluminium	Blank
Vensterbanken	Marmercomposiet	Genuanceerd wit
Binnendeur dorpels	Holonite kunststeen	Antraciet
Schakelmateriaal electra	Kunststof	Wit
Afzuigventielen mechanische ventilatie	Kunststof	Wit

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