



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Grondgebonden woningen, Project Thuis Veenderij in Veenendaal
Datum 31-10-2022

Blok A: bouwnummer 40 t/m 45
Blok B: bouwnummer 46 t/m 49 + 501 & 502
Blok C: bouwnummer 51 t/m 61
Blok D: bouwnummer 11 t/m 18
Blok E: bouwnummer 25 t/m 32
Blok F: bouwnummer 33 t/m 39

Woningtypes A1k (Oost) - B (Best)
Woningtypes A1k (Oost) - B (Best)
Woningtypes A1k (Oost) - B (Best)
Woningtypes Bk - B (Best)
Woningtypes A1k - A1 (Oost) - A2 (West)
Woningtypes A1k - A1 (Oost) - A2 (West)

Inhoud

1. Algemene bepalingen	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 Koopaanemingsovereenkomst en Notariële akten	5
1.7 Koopsom V.O.N.	6
1.8 Belastingen	6
1.9 Betalingsverplichting en rentevergoedingen	6
1.10 Hypotheek	6
1.11 Notaris	6
1.12 Meer-/minderwerk	7
1.13 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	7
1.14 Milieuvriendelijk en zuinig	7
1.15 Bouwbesluit	8
1.16 Veiligheid tijdens uitvoering	8
1.17 Veiligheid na oplevering	8
1.18 Verzekering	9
1.19 Bouwnummers/woningtype/huisnummering	9
1.20 Parkeervoorzieningen	9
1.21 Maatvoering op tekening	9
1.22 Limitering garantie	9
1.23 Beglazing	9
1.24 Afvalinzameling	9
1.25 In gebruik name woning	9
1.26 Politie Keurmerk Veilig Wonen	11
1.27 Wet Kwaliteitsborging	12
2. Technische Bepalingen	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	14

2.8	Binnenwanden	15
2.9	Prefab beton	15
2.10	Houten draagconstructies.....	15
2.11	Kozijnen, ramen en deuren	16
2.12	Houten trappen en hekken	16
2.13	Dakbedekking	16
2.14	Beglazing	17
2.15	Natuur- en kunststeen	17
2.16	Wand- & plafondafwerkingen	17
2.17	Dekvloeren.....	18
2.18	Metaalwerken/kunststof	18
2.19	Binnen timmerwerk	19
2.20	Schilderwerk	19
2.21	Meterkast	19
2.22	Behangwerk.....	19
2.23	Goten, dakranden, luifels en hemelwaterafvoeren.....	19
2.24	Waterinstallatie	19
2.25	Sanitair.....	20
2.26	Verwarmingsinstallatie	21
2.27	Ventilatievoorziening	21
2.28	Elektrische installatie	22
2.29	Telecommunicatie-installatie	23
2.30	Installatiegeluid	23
2.31	Schoonmaken en oplevering	23
3.	Kleur- en Materiaalstaat	24
3.1	Exterieur	24
3.2	Interieur.....	25
3.3	Terrein	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 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 26,27,28,29,30,31,32,34,36,37 en 38 (een deel van) de Hal aangemerkt als onbenoemde ruimte in het verblijfsgebied.

Om aan de daglichteisen te voldoen zijn bij bouwnummers 27,28,29,31,32,36 en 37 de oppervlakte van verblijfsgebied 2 (slaapkamers) gereduceerd met de zogenaamde krijtstreepmethode. Na krijtstrepen wordt voldaan aan de 55%-eis.

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 gemeoid 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 koopaannemingsovereenkomst 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 Olenz notarissen. 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 in het hoofdstuk meer- en minderwerk in de koperscontractmap.

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 keukens aangeduid als de woon-, slaapkamers en keukens aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd.

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

3) De berging wordt in de basis niet gerekend tot gebruiksoppervlakte woning met een woonfunctie, maar wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte woning als overige gebruiksfuncties.

1.16 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 inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

1.17 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 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 Parkeervoorzieningen

De woningen hebben geen eigen parkeerplaats, wel kan er gebruikt worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen op het eiland. De ligging van de parkeerplaatsen zijn opgenomen op de verkooptekeningen.

1.21 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.

1.22 Limitering garantie

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

1.23 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. Via het meer- en minderwerktraject kan de Verkrijger via het klantportaal 'VOLGJEWONING' een meerprijs opvragen voor het toepassen van veiligheidsbeglazing in de woning. Het wel of niet toepassen van veiligheidsbeglazing is geheel voor rekening en risico van Verkrijger.

1.24 Afvalinzameling

Afvalinzameling geschied conform de eisen van Gemeente Veenendaal.

1.25 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 krimp-scheuren 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 m²K/W te bedragen. Krimp- en zettingsscheuren in de dekvloer zullen zich na oplevering door zetting van de woning en droging van bouwmaterialen te allen tijde openbaren. De Ondernemer is niet aansprakelijk voor dergelijke scheurvorming. De leverancier van de vloer- en wandafwerking die van de 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.

1.26 Politie Keurmerk Veilig Wonen

Het toegepaste hang en sluitwerk (sloten, scharnieren en schilden) voldoet aan de eisen van het bouwbesluit (weerstandsklasse II). Uw woning en berging voldoen aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

1.27 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 garanties

Gebruikershandleidingen installaties:

- WTW-unit
- PV-panelen en omvormer
- Opstookprotocol: verwijzing naar protocol eigen vloerenleverancier

Onderhoudsadviezen:

- Binnendeuren
- Beglazing en gevels
- Houten kozijnen
- WTW-Unit
- PV-panelen en omvormer
- Sanitair

Energie label:

- Energie label

Revisietekeningen:

- Optietekeningen + meterkastlijst
- Revisie Verwarming
- Revisie Mechanische Ventilatie
- Revisie Riolering en waterleidingen
- Revisie Elektra
- Revisie PV-panelen

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 zowel de woning als berging. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Veenendaal. 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 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). Het hemelwaterrioolstelsel wordt per 2 woningen gecombineerd aangesloten.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie op de begane grond & in de badkamer op de eerste verdieping (woningtype A);
- toiletcombinatie op de begane grond (woningtype B);
- fonteincombinatie;
- keukenspoelbak;
- Wastafelcombinatie;
- Doucheput;
- wasmachine opstelplaats;
- Condens afvoer WTW unit.

In de achterpaden worden straatkolken en een hemelwaterriool aangebracht van kunststof.

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, 120 cm breed, zonder betonnen opsluitband, conform situatietekening.

Buitenberging

De buitenbergingen worden uitgevoerd als on-geïsoleerde prefab houten berging 3,0 x 2,0 meter (bouwnummer 11) en prefab houten berging 3,0 x 2,5 meter (bouwnummer 12 t/m 61). De wanden van de berging worden bekleed met fijn bezaagde rabat delen van verduurzaamd vuren, niet geschilderd & horizontaal aangebracht. De bergingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloer. Het dak bestaat uit een lessenaar dak (Bouwnummer 11 een plat dak) met sedum-kruidendak. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening.

Om te voorkomen dat er een vochtprobleem ontstaat worden er voldoende ventilatie voorzieningen in de berging gemaakt. Dit om schimmelvorming te voorkomen. In de berging heerst hetzelfde klimaat qua temperatuur en luchtvochtigheid als buiten. De hemelwaterafvoer van de bergingen worden geloosd op het achterpad waardoor het hemelwater via de aanwezige straatkolken wordt afgevoerd. Aan de buitenberging wordt een buitenlichtpunt inclusief armatuur aangebracht.

Tuinafscheidings zoals op verkooptekening aangegeven

- Alle woningen krijgen standaard een haag (ca. 80 cm hoog) in de voortuin/zijtuin en/of staalmethekwerk (ca. 180 cm hoog) achter de woning als scheiding privé/openbaar. E.e.a. conform situatietekening;
- Bij alle woningen ter plaatse van het staalmethekwerk wordt een stalenframe poort voorzien van houten delen;
- Er wordt geen tuinafscheiding aangebracht op de scheiding tussen de kavels onderling.
- Er worden pikketten op de hoeken van ieder perceel aangebracht welke de erfgrans aangeven;
- Achterpad/ brandgang grenzend aan uw achtertuin (bouwnummer 11 t/m 18, 32, 33 en 40 t/m 45, 46 t/m 49, 501 t/m 502 & 51 t/m 55). Deze bestrating wordt in grijze betontegels afmeting 30x30cm gerealiseerd. De overige bouwnummers worden de achterpad/brandgang door derden gerealiseerd.
- Tussen de bouwnummers 32 en 33 wordt een gemetselde tuinmuur aangebracht voorzien van twee tuinmuurpoorten van hardhout.

2.5 Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen is gekozen voor een fundering op mortelschroefpalen met gewapend betonnen funderingsbalken en stroken. 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 kanaalplaatvloeren.
- 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

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen

De woningscheidende wanden, de binnenbladen van de spouwmuren van de voor-, achter- en kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen behouders voor de binnenbladen ter plaatse van de tuitgevel op de tweede verdieping.

Gevelmetselwerk

De buitenspouwbladen van de gevels worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd in baksteen, zogenaamd schoonmetselwerk. Het metselwerk wordt opgezet in wildverband. Bij een aantal woningen worden metselwerkaccenten aangebracht doormiddel van horizontale en verticale verspringingen in ribbelverband. De kleuren van de bakstenen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Gevelisolatie

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

Voegwerk buitengevel woningen

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met een doorgestroken verdiepte voeg in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw. Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk 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 materiaal. Dit zal in de loop van de tijd verminderen.

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.

Raamdorpels

De onder aansluiting van de gevelkozijnen op het metselwerk wordt uitgevoerd met betonnen waterslagen van standaard afmetingen, kozijn breed.

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.

Nestkasten

In het metselwerk worden op een aantal plaatsen vogelneststenen verwerkt. Op de geveltekeningen staat aangegeven bij welke gevels en bij welke bouwnummers dit van toepassing is.

2.8 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton van 70 en/of 100 mm dik. Ter plaatse van de trappenkast in de hoekwoningen worden stabiliteitswanden toegepast van kalkzandsteen.

Het binnenspouwblad ter plaatse van de tuitgevels op de tweede verdieping (bouwnummers 26,30,34 en 38) is opgebouwd uit geïsoleerde houtskeletbouw wand voorzien van hoogwaardige isolatie en heeft een thermische weerstand van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

2.9 Prefab beton

In prefab beton worden uitgevoerd:

- De begane grondvloer bestaande uit een ribcassettevloer;
- De verdiepingsvloeren van kanaalplaatvloeren;
- Diverse betonnen muurafdekkers;
- Prefab betonnen bergingsvloeren.

2.10 Houten draagconstructies

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

Woning met Schuine kapconstructie

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 schroefbaar inspectie luik aangebracht. De schroefgaten worden niet afgewerkt. De binnenbeplating van de kap bestaat uit een bruine/groene houtspaanderplaat die niet nader wordt afgewerkt. De prefab dakkap is voorzien van hoogwaardige isolatie en heeft een thermische weerstand van $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De naden van de kappen worden afgewerkt middels een strook in dezelfde kleur als de onderplaat.

Dakvenster

In het hellend dak van alle woningen (met uitzondering van bouwnummers 11 ,25, 39 ,40, 45, 46, 502,51, & 61) wordt één klein formaat tuimeldakraam voorzien van triple 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. De definitieve positie wordt bepaald door Dura Vermeer i.v.m. posities van dak doorvoeren en PV-panelen.

Erkers

De platdakconstructie ter plaatse van de erker (bouwnummer 25) wordt uitgevoerd met houten balklaag voorzien van dakisolatie met een warmteweerstand van $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Pergola

De pergola's ter plaatse van de voorgevels bestaande uit kolommen en balken worden uitgevoerd in hout (bouwnummers 33 t/m 35, 46 t/m 48 en 55 t/m 58)

2.11 Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hout, met uitzondering van de schuifpui op de begane grond, deze is van aluminium en de woningtoegangsdeur en kozijn zijn van hardhout.

De kozijnen worden voorzien van de nodige voegafdichting en vochtkering stroken voor een goede waterdichte en luchtdichte aansluiting met de gevel. Alle draaiende/schuivende kozijndelen van de woning, mits bereikbaar, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Bouwbesluit, inbraakwerendheid-klasse 2.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeur van de woning is een geïsoleerde deur voorzien van een glasopening en wordt voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag. In de deur wordt een brievenleuf aangebracht.

Hoogteverschil (ter plaatse van de schuifpui) tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur bedraagt ca. 35 mm. Er is van uitgegaan 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 schuifpui voorschrijft.

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.

2.12 Houten trappen en hekken

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping bij woningtype A wordt uitgevoerd als een dichte trap en bij woningtype B als een open trap. Onder de trap bij woningtype A zal, zoals aangegeven op de tekeningen, een trapkast worden gemaakt. De trap van de eerste naar de tweede verdieping is uitgevoerd als een open trap. Langs de wanden wordt een houten leuning gemonteerd. De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout. De stootborden van de dichte trap bij woningtype A van de begane grond naar de eerste verdieping zijn vervaardigd van beplating. Langs het trapgat op de tweede verdieping wordt deels dicht traphek toegepast, conform de verkooptekening.

2.13 Dakbedekking

Woningen met een hellend dak

De dakelementen hebben een thermische weerstand van $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Op de dakelementen worden keramische vlakke dakpannen aangebracht, inclusief nokvorsten e.d., kleur volgens de kleuren materiaalstaat. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd.

Erker met plat dak

Het platte dak van de erker wordt geïsoleerd en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking voorzien van aluminium daktrim.

2.14 Beglazing

De gevelkozijnen, draaiende en schuivende delen en entree deur worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR+++ (triple) beglazing. In de deur van de berging wordt gelaagd ongeïsoleerd veiligheidsglas toegepast. Bij bouwnummer 33 & 35 wordt op de 1^e verdieping ter plaatse van de openslaande deuren een (doorvalveilig) beglaasd frans balkon gerealiseerd.

2.15 Natuur- en kunststeen

De dorpels van de badkamer (t.p.v. douchehoek en binnendeurkozijn) en de dorpel onder het binnendeurkozijn van het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. 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. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht, maar wordt het wandtegelwerk doorgezet. De onderdorpel van de voordeurkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

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 onderliggende ruimten, blijven in het zicht.

Wandafwerking

Alle niet-betegelde en niet-gespoten wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt behoudens de meterkast, trapkast en technische ruimte. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden in de nieuwe woning voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt het (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan.

Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m² is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

Vloertegels

In de toilet- en badruimte worden vloertegels aangebracht in de afmeting van ca. 15cm x 15cm kleur grijs. De vloer wordt gevoegd met een waterdichte, grijze voeg. De randen van de vloer worden gekit met siliconenkit. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. De douchehoek wordt op afschot gelegd en voorzien van een dorpel, conform verkooptekening.

Wandtegels

Op de wanden van de toilet- en badruimte worden wandtegels aangebracht in de afmeting van ca. 20 cm x 25 cm kleur wit mat en liggend verwerkt. Het tegelwerk wordt in de badkamer ca. 1700 mm hoog en ter plaatse van de douchehoek ca 2200 mm hoog. Het tegelwerk wordt in het toilet tot ca. 1500 mm hoogte toegepast. Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een zilvergrijs waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen t.p.v. kozijnen worden gekit.

De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van aluminium hoekstrip in de kleur wit. Boven het wandtegelwerk bij het toilet op begane grond en de badkamer wordt spuitwerk toegepast.

2.17 Dekvloeren

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

De dekvloeren van de woning voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de NEN 2741 Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op de 50cm en 7mm op 2m1 . 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 (m² K/W) zijn. Bij een leverancier voor uw vloerafwerking vindt u deze waarde in de technische gegevens. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst.

2.18 Metaalwerken/kunststof

Hang- en sluitwerk

De cilinders van de sloten van de buitendeuren, de buitenbergingsdeur en de tuinpoort worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke woning worden zes sleutels geleverd. De schuifpui en voordeur worden voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag. Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De binnendeuren worden voorzien van sloten, aluminium deurkrukken en aluminium schilden. Alle binnendeuren worden voorzien van een loopslot, met uitzondering van toilet- en badkamerdeuren, deze worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot zonder deurkruk. De deurgreep voor de entree deur van de woningen wordt uitgevoerd in aluminium.

Huisnummerbord

De woningen worden voorzien van een huisnummerbord van RVS ca. 15 cm hoog. Conform huisnummerbesluit Gemeente Veenendaal.

Vloerluik

Er wordt geen vloerluik aangebracht.

Dakdoorvoeren

Er worden prefab kunststof dakdoorvoeren ten behoeve van Warmteterugwinning Unit (WTW) en rioolontluchting op het dak geplaatst. De locatie van de dakdoorvoeren op de verkooptekening is indicatief.

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 woningtoegangsdeur en -kozijn wordt voorzien van een dekkend verfsysteem. De trapbomen, -hekken en -spillen worden één keer dekkend geschilderd. De muurleuning wordt transparant afgelakt. De traptreden en de stootborden van de trappen worden 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 woningtoegangsdeur- en kozijn wordt in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

2.21 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.

2.22 Behangwerk

De wanden worden niet voorzien van behang.

2.23 Goten, dakranden, luifels en hemelwaterafvoeren

Goten

De dakgoten worden uitgevoerd als plafondgoot van aluminium bij bouwnummers 25 t/m 39. Ter plaatse van de bouwnummers 11 t/m 24, 40 t/m 61, 501 & 502 worden dakgoten uitgevoerd als mastgoot van aluminium.

Dakranden

De betimmering van de dakranden en overstekken worden uitgevoerd in Rockpanel o.g.

Luifels

De luifels worden in polyester uitgevoerd, de afmeting van de luifel volgens de verkooptekeningen. De Luifels worden toegepast bij bouwnummers 11 t/m 16, 26, 27, 30, 32, 38 t/m 41, 44, 45, 501, 502, 51, 54, 60 en 61.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in kunststof, kleur standaard grijs. Deze hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.

2.24 Waterinstallatie

Eventueel in het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons worden in chroom uitgevoerd.

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.

Koud waterleiding

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine opstelplaats;
- keuken afgedopt (incl. vaatwasser aansluiting);
- wastafelcombinatie;
- douche;
- toiletcombinatie op de begane grond en op de 1^e verdieping (woningtype A);
- toiletcombinatie op de begane grond (woningtype B);
- fonteincombinatie toilet begane grond.

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken afgedopt;
- wastafelcombinatie;
- douche.

2.25 Sanitair

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit, Merk Villeroy & Boch. Doordat u een complete woning heeft gekocht, is het mogelijk om de badkamer/toiletruimte casco af te nemen (gelimiteerde garantie).

De tekening van uw toilet en badkamer is een schematische weergave van de locatie van het aan te brengen sanitair. In de woning wordt aangebracht:

Toilet begane grond

- Villeroy & Boch O Novo closet (basis) met diep spoel, closetzitting met deksel type Villeroy & Boch O.novo;
- Wisa Xs inbouwreservoir m/frame xs, staal;
- Wisa XS bedieningsplaat, type Agros, kleur wit;
- Villeroy & Boch O Novo fontein (basis) met HansGrohe Logis fonteinkraan (basis) chroom;
- Plugbekersifon en stop Viega chroom.

Badkamer

- Villeroy & Boch O Novo closet (basis) met diep spoel, closetzitting met deksel type Villeroy & Boch O.novo (alleen bij woningtype A);
- Wisa Xs inbouwreservoir m/frame xs, staa (alleen bij woningtype A);
- Wisa XS bedieningsplaat, type Agros, kleur wit (alleen bij woningtype A);;
- Villeroy & Boch O Novo wastafel 60 cm. (basis) met HansGrohe Logis wastafelmengkraan (basis) chroom;
- Plugbekersifon en stop Viega chroom;
- Swallow Standaard spiegel 57x40, horizontaal op wand geplaatst;
- HansGrohe Ecostat S douchecombinatie set 20costate 1001 cl combi (basis) met ecosmart chroom;
- Doucheput 15cm x 15cm R.V.S.;
- Douchehoek ca. 90x90cm, Tegeldikte verdiept en op afschot, aan één zijde voorzien van een dorpel.

Techniekrimte

- Wasmachinekraan.

2.26 Verwarmingsinstallatie

In dit woningbouwproject wordt uw woning duurzaam verwarmd en gekoeld via een collectief energiesysteem. Dit gebeurt vanuit het energiehuis langs de Rondweg-oost. Warmte en koude worden opgeslagen in de bodem en met warmtepompen en een warmtekrachtcentrale, via ondergrondse leidingen bij u thuis gebracht. DEVO staat voor Duurzame Energie Veendaal-oost en is de energieleverancier die dit verzorgt tot in de meterkast. In uw meterkast wordt een zogenoemde afleverset geplaatst. Uw eigen vloerverwarmingssysteem wordt hierop aangesloten. Daarnaast voorziet DEVO de woning van warm tapwater. En omdat u uw vloer niet alleen kunt verwarmen in de winter, maar ook (passief) koelen in de zomer, woont u hier het hele jaar door comfortabel. In de meterkast zal een schakelaar worden aangebracht waarmee u kunt schakelen tussen koelen en verwarmen van uw woning. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van DEVO, <https://www.devo-veenendaal.nl/>.

De verwarming van de individuele ruimten geschiedt d.m.v. vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming). In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht voor het bij verwarmen van de ruimte. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in elke verblijfsruimte. De verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst afhankelijk van het woningtype in de trapkast of onder de open trap op de begane grondvloer 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;
- Badkamer 22 graden;
- Verkeersruimten 18 graden;
- Toilet onverwarmd (er wordt wel een lus gelegd)
- Slaapkamers 22 graden.
- Zolder (onbenoemde ruimte) 18 graden.

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rc-waarde van $\leq 0,09$ m²K/W.

2.27 Ventilatievoorziening

De woning wordt mechanische geventileerd. Dit mechanisch systeem maakt gebruik van warmterugwinning; 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 schematisch weergegeven op de verkooptekening.

De plaats en aantal afmetingen van de aan – en afzuigpunten zijn indicatief en kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekening. Door middel van een draadloze bediening sensor in de badkamer en 2 stuks CO² sensoren (woonkamer en hoofdslaapkamer) wordt het ventilatiesysteem automatisch geregeld. U kunt het systeem tijdelijk handmatig bedienen met het bedieningspaneel in de woonkamer.

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 berging, 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 groepen namelijk:

- 3 installatieautomaten ten behoeve van de verlichting en de algemene wandcontactdozen;
- 1 installatieautomaat ten behoeve van wasmachine;
- 1 installatieautomaat ten behoeve van droger (bouwnummers 25 t/m 39, 40, 45, 46, 502, 51 en 61;
- 1 installatie automaat ten behoeve van vaatwasser;
- 1 installatieautomaat ten behoeve van. Fornois (2x230V);
Bovenstaande groepen worden aangesloten op 2 aardlekschakelaars.
- 1 installatieautomaat ten behoeve van PV-installatie, dit betreft een comformaat (combinatie installatieautomaat en aardlekschakelaar) waarop geen andere groepen kunnen en mogen worden aangesloten.

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
- bedrukker naast voordeur : 120 cm
- koelkast : 30 cm

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

De woning wordt tevens voorzien van een PV systeem op het dak. Het PV systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom die gebruikt wordt voor energieverbruik van de warmtepompinstallatie en ventilatiesysteem. Het PV systeem wordt uitgevoerd in een zogenaamd op-dak-systeem, wat betekent dat de zonnepanelen gemonteerd worden op de dakpannen uw woning.

De hoeveelheid, afmetingen & positie van de PV panelen wordt definitief vastgesteld nadat de BENG-berekeningen van uw woning zijn gemaakt.

Rookmelders

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

2.29 Telecommunicatie-installatie

De woning wordt standaard aangesloten op het glasvezelnet. 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 30 cm boven de afwerkvloer.

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

Omschrijving	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Metselwerk	Baksteen WF	Paars, rood of bruin kleur*	Wildverband, met metselwerk accenten
Voegwerk metselwerk	Mortel	Grijs	voeg terugliggend glad, doorstrijk
Kozijnen	Hardhout	RAL 7006 **	
Voordeur	Geïsoleerde vlakke deur	RAL 7006 **	Deur met 1 glasopening of 2 glasopeningen, afhankelijk van het bouwnummer.
Ramen	Hardhout	RAL 9006 **	
Deurkrukken, schilden en briefplaten	Aluminium	Naturel	Geanodiseerd
Onderdorpel voordeur	Kunststeen	Zwart	
Schuifpuien	Aluminium	RAL 7006	
Waterslagen onder buitenkozijnen	Prefab beton	Grijs	
Lateien	Staal	RAL 7006	Verzinkt en gecoat
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs	Rond
Dakranden en overstekken	Rockpanel o.g.	RAL 7006	
Dakgoten, plafondgoot	Aluminium	RAL 7006	
Dakgoten, mastgoot	Aluminium	RAL 7036	
Luifel voordeur	Polyester o.g.	RAL 7006	
Dakbedekking hellende daken,	Keramische dakpannen	Zwart, mat	Vlakke uitvoering
Dakbedekking platte daken, erker	Bitumen	Zwart	
Daktrim t.p.v erker	Aluminium	RAL 7036	
Pergola, kolommen en balken	Hout	Grijs	
Wandarmatuur	Roger Pradier Brick o.g.	Antraciet	Ter plaatse van voordeur
Dakdoorvoer	Kunststof	Zwart	
PV panelen	opdak systeem	Zwart	Met donkere omlijsting

** Schilderwerk kozijnen en voordeuren, binnen en buiten dezelfde kleur

* zie geveltekeningen voor de kleur van het metselwerk van uw woning (bouwnummer)

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
Dorpel douche	Kunststeen	Donkergrijs	
Vensterbank	Kunststeen	Wit	
Trappen	hout	RAL 9010	
Trapleuning	Grenen	Blank gelakt	Rond
Onderzijde dakplaat	Melamine verlijmde spaanplaat	Naturel bruin	
Wandtegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Wit, mat	Afm. 20cm x 25cm
Vloertegels badkamer en toilet	Keramische tegels	Grijs, mat	Afm. 15cm x 15cm
Sanitair	Keramisch	Wit	
Elektrische radiator in de badkamer	Stalen handdoek radiator	Wit	
Elektrisch schakel materiaal en contactdozen	Kunststof	Wit	

3.3 Terrein

Omschrijving	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Gevel van de buitenberging	Verduurzaamd vuren rabatdelen	naturel	Horizontaal aangebracht
Ventilatioerooster t.b.v. de buitenberging	Aluminium	Blank	Geanodiseerd
Kozijn van de berging	Hardhouten	RAL 7006	Binnen en buiten de zelfde kleur
Deur van de berging	Hardhouten deur	RAL 7006	Binnen en buiten de zelfde kleur
Wandarmatuur berging	Kunststof, type n.t.b.	wit	Schemer geschakeld
Wandarmatuur achtergevel	Kunststof, type n.t.b..	wit	Naast schuifpui
Dakafwerking van de berging	Hout v.v. sedum kruiden afwerking		
Dakgoot van de berging	Kunststof	Grijs	
Hemelwaterafvoeren van de berging	PVC	Grijs	Rond
Pad naar voordeur	Betontegels	Grijs	
Pallas hekwerk	Metaal	RAL 9005	
Schuttingspoort	Stalen frame met hout	Frame Ral 9005	
Beplatingen	Beukhagen		
Huisnummerbord	Aluminium	RVS	Cijfers ca. 15 cm hoog