



# VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

|              |  |                                                                                                    |
|--------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Project      |  | <b>26 woningen NoorderHorizon, fase III</b>                                                        |
| Bouwnummers  |  | Bnr. 101 t/m 109, 116 t/m 126 rijwoningen;<br>Bnr. 98 t/m 99, 110 t/m 111, 113 t/m 114 tweekappers |
| Ontwikkelaar |  | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV                                                                       |
| Aannemer     |  | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV                                                                       |
| Architect    |  | BDG architecten, Weusten Liedenbaum architecten en AAS architecten                                 |
| Datum        |  | 21 maart 2025                                                                                      |

## Inhoud

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Algemeen.....                                                | 3  |
| 1.1 - Architectonische visie .....                           | 3  |
| 1.2 - BBL en SWK .....                                       | 3  |
| 1.3 - Peil .....                                             | 4  |
| 1.4 - Wijzigingen tijdens de bouw .....                      | 4  |
| 1.5 - Veiligheid tijdens de uitvoering.....                  | 4  |
| 1.6 - Arceringen.....                                        | 4  |
| 1.7 - Werkzaamheden door derden.....                         | 4  |
| Ruwbouw.....                                                 | 5  |
| 2.1 - Grondwerk.....                                         | 5  |
| 2.2 - Buitenriolering .....                                  | 5  |
| 2.3 - Fundering.....                                         | 5  |
| 2.4 - Gevels, buitenwanden en dragende wanden.....           | 5  |
| 2.5 - Vloeren .....                                          | 5  |
| 2.6 - Metaalwerken.....                                      | 6  |
| 2.7 - Daken .....                                            | 6  |
| 2.8 - BENG en isolatiewaarden.....                           | 7  |
| Afbouw.....                                                  | 8  |
| 3.1 - Algemeen .....                                         | 8  |
| 3.2 - Trappen .....                                          | 8  |
| 3.3 - Binnendeurkozijnen en-deuren.....                      | 8  |
| 3.4 - Hang- en sluitwerk.....                                | 8  |
| 3.5 - Schilderwerk.....                                      | 8  |
| 3.6 - Vensterbanken .....                                    | 8  |
| 3.7 - Buitenkozijnen, -deuren en ramen .....                 | 9  |
| 3.8 - Beglazing.....                                         | 9  |
| 3.9 - Binnenwanden .....                                     | 9  |
| 3.10 - Vloerafwerking.....                                   | 9  |
| 3.11 - Plafond- en wandafwerking en overige aftimmering..... | 9  |
| Installaties.....                                            | 10 |
| 4.1 - Algemeen .....                                         | 10 |
| 4.2 - Binnenriolering.....                                   | 10 |
| 4.3 - Waterinstallatie .....                                 | 10 |
| 4.4 - Mechanische ventilatie (MV).....                       | 10 |
| 4.5 - Verwarming.....                                        | 10 |
| 4.6 - Elektrische installatie.....                           | 11 |
| Afwerking keuken, toilet en badkamer.....                    | 12 |
| 5.1 - Keuken.....                                            | 12 |
| 5.2 - Tegelwerk.....                                         | 12 |
| 5.3 - Sanitair .....                                         | 12 |
| Terrein.....                                                 | 13 |
| 6.1 - Bergingen.....                                         | 13 |
| 6.2 - Erfafscheidingen .....                                 | 13 |
| 6.3 - Bestratingen.....                                      | 13 |
| 6.4 - Beplanting.....                                        | 13 |
| 6.5 - Parkeren.....                                          | 13 |
| 6.6 - Veiligheid .....                                       | 13 |
| 6.7 - Buitenverlichting.....                                 | 14 |
| Oplevering en verkoopdocumentatie.....                       | 14 |
| 7.1 - Garantie- en waarborgregeling SWK.....                 | 14 |
| 7.2 - Verkoopdocumentatie .....                              | 14 |
| 7.3 - Verzekeringen.....                                     | 16 |
| 7.4 - Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen.....       | 16 |
| 7.4 - Wet bescherming persoonsgegevens .....                 | 17 |
| 7.5 - Belangrijk .....                                       | 18 |

## Algemeen

De 26 woningen van dit project zijn onderdeel van de 'NoorderHorizon' te Zuidhorn. Deze woningen zijn ontworpen door een drietal architecten: BDG architecten te Zwolle; Weusten Liedenbaum te Arnhem en AAS architecten te Groningen.

### 1.1 - Architectonische visie

Bij het ontwerpen van de woningen is bewust gekozen voor een gevarieerd beeld, maar daarbij is wel gezorgd voor rust in het straatbeeld. Het aanbod van verschillende types en de positionering van de woningen dragen hieraan bij. Deze aandacht voor het beeld is ook meegenomen in de inrichting. Zo worden de erfgronden bijvoorbeeld voorzien van groene hagen af en toe aangevuld met een stalen hekwerk.

Om de verscheidenheid aan materialen en kleuren van de woningen in een verkoop technische omschrijving juist en duidelijk te verwoorden, is ervoor gekozen om de kleuren en materialen van het exterieur van de woningen en bergingen alleen te vermelden in de kleur- en materiaalstaat. Deze kleur- en materiaalstaten zijn per groep van woningen aan deze technische omschrijving toegevoegd. In de tekst van deze technische omschrijving is met name de hoofddraagconstructie, de afwerking in de woning en de inrichting van het terrein vermeld.

Mochten ondanks alle zorgvuldigheid toch nog tegenstrijdigheden ontstaan tussen de verkooptekeningen, technische omschrijving en kleur- en materiaalstaten, zal uiteindelijk het ontwerpteam, vanuit de ontwerpvisie van het plan het besluit maken over de gewenste uitvoering.

### 1.2 - BBL en SWK

Het project wordt uitgevoerd volgens de eisen van het BBL, Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit 2012). Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van het SWK. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren de bepalingen van het SWK. De garantievoorwaarden SWK 2024 en de aanvullende garantie modules I 2024 en IIB 2024.

In het BBL worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het BBL wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid volgt hieronder een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

| <b>benaming</b>              | <b>functie</b>                |
|------------------------------|-------------------------------|
| woonkamer en keuken          | verblijfsruimte               |
| slaapkamer                   | verblijfsruimte <sup>1)</sup> |
| badkamer                     | badruimte                     |
| toilet                       | toiletruimte                  |
| entree/hal, overloop en trap | verkeersruimte                |
| meterkast                    | meterruimte                   |
| berging                      | bergruimte                    |
| techniekruimte en zolder     | onbenoemde ruimte             |

#### <sup>1)</sup> Krijtstreepmethode

*Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn zo ontworpen dat daglichttoetreding op een enkele plaats enigszins in het geding komt. Daarom wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimten (in dit geval de slaapkamer) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.*

### **1.3 - Peil**

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het huis achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm boven het omliggend maaiveld bevinden, tenzij anders weergegeven.

### **1.4 - Wijzigingen tijdens de bouw**

Wijzigingen tijdens de bouw om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk maken, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk kenbaar via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

### **1.5 - Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om je toch de mogelijkheid te geven je woning te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze momenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De kopersbegeleider van Dura Vermeer nodigt je online via MijnThuis uit voor deze kijkmiddagen.

### **1.6 - Arceringen**

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft onder andere straatwerk, de gevels en tegels in het toilet en – badkamers. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk ter plaatse van randen en hoeken is onvermijdelijk.

### **1.7 - Werkzaamheden door derden**

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

## **Ruwbouw**

### **2.1 - Grondwerk**

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Onder de begane grondvloer van de woningen bevindt zich een bodemafsluiting van zand. Onder de bestrating wordt een zandbed aangebracht van circa 100mm dik. De tuinen worden aangevuld met grond afkomstig van de kavel. Door verschillende peilhoogten van de woningen worden de tuinen enigszins glooiend uitgevoerd.

### **2.2 - Buitenriolering**

De woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor het hemelwater en het vuilwater. De houten bergingen worden voorzien van een hemelwaterafvoer. Bij bergingen grenzend aan het achterpad, wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op de riolering van het achterpad. De hemelwaterafvoer van de overige bergingen wordt aangesloten op de schoonwaterriolering van de woning. Beide rioleringen worden in kunststof uitgevoerd en aangesloten op het gemeenteriool.

De dakgoten en de hemelwaterafvoeren van de woning zijn van aluminium. De kleur wordt uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn van kunststof in een standaard grijze kleur.

### **2.3 - Fundering**

De woningen worden gefundeerd op betonnen prefab palen en balken volgens berekening en tekeningen van de constructeur/leverancier. De fundatie van de betonvloeren van de bergingen wordt tevens door de berekeningen van de constructeur bepaald.

### **2.4 – Gevels, buitenwanden en dragende wanden**

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk. Enkele gevelvlakken krijgen een accent in de vorm van een andere kleur en enkele gevelvlakken krijgen een accent waarbij het metselwerk vooruitstekend wordt uitgevoerd. Gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De kleuren van de stenen en het voegwerk zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

In de gevel van bouwnummer 98 en 114 wordt een cluster van vijf nestkasten aangebracht voor de gierzwaluw. Deze nestkasten worden ingemetseld en de invliegopening is weergegeven op de verkooptekening.

De binnenspouwbladen worden gemaakt van beton. Tussen het binnenspouwblad en het gemetselde buitenspouwblad bevindt zich een spouw, die grotendeels wordt voorzien van isolatie.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als (spouw)muurconstructie van prefabbeton. De binnenspouwbladen van de voor-, achter- zij- en tuitgevels worden eveneens uitgevoerd in prefabbeton. Een en ander conform verkooptekeningen.

### **2.5 – Vloeren**

De begane grondvloer van de woning is een betonnen systeemvloer met isolatie, die wordt voorzien van een vloerluik. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met prefab betonnen kanaalplaatvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloerplaten blijven in het zicht. De vloer van de houten buitenberging is een betonvloer zonder kruipruimte.

## 2.6 - Metaalwerken

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopeningen worden, indien nodig, stalen lateien aangebracht. Een en ander volgens opgave van de constructeur. Bij de vloerluiken achter de entree deur wordt een stalen vloermatomranding aangebracht.

In de verdiepingvloeren wordt een stalen raveelijzer opgenomen voor de ondersteuning bij de trapgaten. De stalen ondersteuningsprofielen zijn, indien nodig, thermisch verzinkt. In geval van buitenzichtwerk, worden de stalen ondersteuningsprofielen voorzien van een kleurcoating conform kleur- en materiaalstaat.

## 2.7 - Daken

De schuine dakvlakken van de woningen worden afgewerkt met keramische dakpannen. Het type en de kleur van de dakpan staat omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Onder deze dakpannen komen geïsoleerde dakelementen. De onderzijde van de dakelementen op zolder bestaan uit een vochtbestendige spaanplaat.

De houten dakelementen van het schuine dak worden ondersteund door houten knieschotten met dezelfde beplating als de dakplaten. De knieschotten, inclusief beplating, zijn onderdeel van de dakconstructie en mogen daarom niet verwijderd worden. In de beplating wordt een deel uitneembaar uitgevoerd voor (beperkte) bereikbaarheid van de ruimte achter het knieschot. De exacte plaats van de knieschotten is mede afhankelijk van de kapvorm van de woning en wordt mede bepaald door de constructeur.

### Bouwnummers 98-99 (Weusten Liedenbaum architecten)

Langs de onderzijde van het pannendak wordt een aluminium goot geplaatst voorzien van een hemelwaterafvoer van eveneens aluminium. Deze afvoer wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. De goten worden waterpas aangebracht, daar kan dus water in blijven staan.

### Bouwnummers 113-114 (BDG architecten)

Langs de onderzijde van het pannendak aan de achterkant van de woning, wordt een aluminium goot geplaatst. Aan de voorzijde van de woningen worden verholten goten van aluminium toegepast. De afvoer wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. De goten worden waterpas aangebracht, daar kan dus water in blijven staan.

### Bouwnummers 101 t/m 105, 106 t/m 109, 110-111, (AAS architecten JS)

Langs de onderzijde van het pannendak aan de achterkant en de voorkant van de woning, wordt een aluminium goot geplaatst. Aan de kop- en tuit-gevels worden verholten goten van aluminium toegepast. De afvoer wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. De goten worden waterpas aangebracht, daar kan dus water in blijven staan.

### Bouwnummers 116 t/m 118, 119 t/m 121, 122 t/m 126 (AAS architecten MJ)

De dak beëindiging aan de kopgevels worden met gevelpannen uitgevoerd. Langs de onderzijde van het pannendak aan de achterkant en de voorkant van de woning, wordt een aluminium goot geplaatst. De afvoer wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning. De goten worden waterpas aangebracht, daar kan dus water in blijven staan.

## 2.8 - BENG en isolatiewaarden

Sinds 1 januari 2021 is de EPC-berekening vervangen voor de BENG-berekening, dat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur en warmwatergebruik. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. Met andere woorden het gebruik van de koelkast, het koken, de televisie, verlichting en dergelijke wordt niet gecompenseerd. De BENG-waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil van het huis. De (gemiddelde) isolatiewaarden van de woningschil zijn als volgt:

| Onderdeel           | Isolatiewaarde                         |
|---------------------|----------------------------------------|
| Begane grondvloer   | $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Gevel metselwerk    | $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Schuin dak (pannen) | $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Glas                | (HR++ glas)                            |
| Berging             | ongeïsoleerd                           |

Alle woningen krijgen de beschikking over PV-panelen. Op de woningen uit deze Verkoop Technische Omschrijving worden zoveel panelen geplaatst dat het gebouw gebonden deel van de energie voor 100% wordt gecompenseerd. (In het besluit Bebouwde Omgeving is op een minimum gesteld van 50%). Let op, het kiezen van bepaalde meerwerkopties hebben invloed op de berekening. De definitieve berekening zal in die gevallen dus lager uitkomen.

## Afbouw

### 3.1 – Algemeen

In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk. Onder 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat. In de kleur- en materiaalstaat aangegeven onderdelen en materialen kunnen daarom onderling kleine verschillen vertonen van kleur.

### 3.2 – Trappen

De levensloopbestendige woningen (bnr 106 en 107) worden uitgevoerd met een houten dichte trap, zonder trapkast op de begane grond. De onder kwart wordt dichtgezet middels een paneel. De onderzijde van de trap, ter plaatse van de badkamer, wordt tevens aan de onderzijde dichtgetimmerd.

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in hout, voorzien van 1 laag grondverf. De woningen met een voorentree (trap in de hal), worden uitgevoerd met een dichte trap, zonder trapkast op de begane grond. De woningen met een zijentree (trap vanuit de woonkamer), is deels een open trap. De onderste treden zijn dicht, achter het paneel onder van dit trapdeel zit de vloerverwarmingsverdeler. De trap naar de zolder is een open trap. Langs de muren van de vaste trappen worden aan de buitenzijde van de trap houten leuningen aangebracht. Aan de open zijden van de trappen op de verdiepingen komen traphekken, behalve daar waar men boven komt. Daar waar op tekening weergegeven, wordt een dicht paneel van plaatmateriaal in het traphek geplaatst. De kleuren en materialen van de trappen staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

### 3.3 - Binnendeurkozijnen en-deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, uitgevoerd met bovenlicht, met uitzondering van de meterkastdeur, hier komt een paneel in. Onder de kozijnen van het toilet en van de badkamer komt een kunststeen dorpel. De overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. De deuren van het toilet en van de badkamer worden voorzien van een vrij/bezetslot en deurkrukken; de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten en deurkrukken.

Bij de woningen met zijentree (trap vanuit de woonkamer) wordt de deur van slaapkamer 3, in verband met de geluidsweringeisen, uitgevoerd met een stofdorpel, valdorpel en ventilatierooster.

### 3.4 - Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen, inclusief de deur van de buitenberging, is van deugdelijke kwaliteit en voldoet aan de eisen van het BBL. De buitendeuren van de woning en de buitenberging worden voorzien van gelijk-sluitende cilinders. Dat betekent dat ze met één sleutel zijn af te sluiten. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, met uitzondering die van de buitenbergingen, worden voorzien van tochtprofielen.

### 3.5 - Schilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, buitendeuren en ramen van de woning en van de buitenberging worden fabrieksmatig dekkend geschilderd in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Bij oplevering tijdens de winterperiode, wordt het buitenschilderwerk later afgeschilderd, zodra het weer dit toelaat. Later afschilderen van het buitenschilderwerk geeft de koper geen recht betaling van (een gedeelte van) de koopsom aan te houden.

### 3.6 - Vensterbanken

De borstweringen van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen (type Bianco C o.g. gezoet, d=20 mm). Uitzondering vormt het raamkozijn in de badkamer. Hier wordt de borstwering afgedekt met wandtegels. Onder de raamkozijnen met gemetselde

borstweringen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen met een overstek van circa 2 cm.

### **3.7 - Buitenkozijnen, -deuren en ramen**

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hout. De ramen zijn bedienbaar met het zogenaamde draaikiep beslag. De kleur van de ramen, deuren en kozijnen staat in de kleur- en materiaalstaat. De deurkozijnen krijgen een kunststeen onderdorpel. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van enkele kierdichting.

### **3.8 - Beglazing**

In alle glasopeningen van de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen wordt isolerende HR++ beglazing aangebracht met uitzondering van het glas in de bergingsdeur, dit is gelaagd glas.

### **3.9 - Binnenwanden**

De lichte scheidingswanden, die zich bevinden op de begane grond en verdiepingen in de woningen, worden uitgevoerd in gasbeton. De achterwand van de meterkast wordt bekleed met een houten paneel voor de montage van de meters van de nutsbedrijven.

### **3.10 – Vloerafwerking**

De vloeren in de woning worden voorzien van een cementdekvloer met uitzondering van de betegelde gedeelten en de gedeelten achter de knieschotten. De gedeelten achter de knieschotten zijn onafgewerkte ruwe vloeren.

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. De, na oplevering aan te brengen, vloerafwerking mag een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_{c0,05} \text{ m}^2 \text{ K/W}$ , om een goede werking van het systeem te kunnen garanderen. Laat je hierover goed informeren door je leverancier.

Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer, ontstaan krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de aangebrachte afwerkvloer (tegelvloer, grindvloer, natuursteenvloer, enzovoort). Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij adviseren om de vloerenleverancier hiervan op de hoogte te stellen.

### **3.11 – Plafond- en wandafwerking en overige aftimmering**

Alle lichte scheidingswanden in het huis worden behangklaar opgeleverd volgens “oppervlakte beoordelingscriteria voorwanden opgebouwd uit cellenbeton of gipsblokken, Groep 2, uitgegeven door het Technisch Bureau Afbouw, met uitzondering van de meterkast en de techniekruimte. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1,5 mm zijn toegestaan. Tevens zijn luchtbellen en andere onregelmatigheden tot 5 mm toegestaan.

Alle betonwanden in het huis worden opgeleverd volgens “oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen” afwerkingsgroep 6. Onregelmatigheden zijn toegestaan tot 1 mm. In de aangebrachte dunpleister zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm. Kleurverschil is ook toegestaan.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met spuitwerk van fijne structuur volgens “oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen” afwerkingsgroep 4. De wanden en het plafonds in de meterkast, techniekruimte en zolder worden onafgewerkt opgeleverd. De v-naden blijven in het zicht. Een en ander zoals beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Waar nodig worden houten aftimmeringen aangebracht bij de kozijnen, trapgaten e.d. De dak elementen en de knieschotten worden afgetimmerd met MDF-stroken. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

## Installaties

### 4.1 - Algemeen

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog door ons worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals handdoekradiator, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, rookmelders en dergelijke indien noodzakelijk kan Dura Vermeer besluiten de installatie op punten aan te passen ten opzichte van de contracttekeningen.

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de V.O.N.-prijs inbegrepen. Voor telefoon, internet en/of televisie wordt een aansluiting in de meterkast aangebracht voor een door de koper aan te vragen abonnement.

### 4.2 - Binnenriolering

De binnenriolering is van kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De afvoeren van het toilet, de keuken (afgedopt), de badkamer, de wasmachine en MV-installatie worden hier op aangesloten.

De toiletten zijn vrij hangende toiletten met een inbouwreservoir, waar tevens de afvoerleiding van de riolering in is weggewerkt. Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt uit de vloer. De binnenriolering wordt ontluicht via een doorvoer door het dak. De aansluitleidingen en sifons in de badkamer en op het toilet blijven in het zicht. De overige leidingen worden weggewerkt, m.u.v. de installaties op zolder en het leidingwerk achter de keuken.

### 4.3 – Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- closet en fontein in het toilet;
- keukenkraan;
- vaatwasser;
- wastafel en douche in de badkamer;
- indien van toepassing closet in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine.

De warmwatervoorziening van de woning is onderdeel van de warmtepomp en voldoet aan de garantievoorzieningen van het SWK. In de informatie bij de koop van de woning is een eenvoudige gebruikershandleiding opgenomen voor het gebruik van warmwater voorraad.

### 4.4 - Mechanische ventilatie (MV)

De woning ventileert op basis van natuurlijke luchtaanvoer en mechanische luchtafvoer met CO2 sturing. De aanvoer vindt plaats via zelfregelende aluminium ventilatieroosters op het glas in een aantal kozijnen van de woonkamer/ keuken en de slaapkamers. De roosters worden op het glas geplaatst. Positie en aantal van de roosters worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen. De luchtafvoer vindt plaats via afzuigpunten in de wand of het plafond van de keuken, toiletruimte en badkamer en een afzuigpunt op de MV-unit voor de opstelplaats van de wasmachine.

Daar waar de MV-unit hangt, lopen de afvoerkanalen in het zicht. Het afvoerkanaal van de ventilatie-unit naar buiten wordt aangesloten op de dakdoorvoer. De hoofdbediening van de MV-installatie (met geïntegreerde CO2 sensor), wordt geplaatst in de woonkamer, naast de thermostaat. In de hoofdslaapkamer wordt een CO2 sensor aan de wand gemonteerd.

### 4.5 - Verwarming

De woningen worden voorzien van een lucht-water-warmtepompinstallatie voor de verwarming en warm water. De warmtepomp krijgt ook een koelmodule, waarmee (in de zomer) actief gekoeld kan worden. De warmtepomp wordt in de techniekruimte geplaatst.

De installatie bestaat uit vloerverwarming, een warmtepomp en een buitenunit. De buitenunits worden in of buiten de berging geplaatst. Indien de buitenunits buiten de berging worden geplaatst, komt er een Kokowall op de erfgrans ter plaatse van de buitenunits. Een en ander conform verkooptekening. Op de gevel van de woning wordt een buitenvoeler geplaatst.

Op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping wordt vloerverwarming toegepast voor de verwarming van de woning. Bij de levensloopbestendige woningen (bnr 106 en 107) wordt de verdeler van de vloerverwarming in de techniekruimte geplaatst. Bij de overige woningen wordt de verdeler van de vloerverwarming voor de begane grond onder de trap geplaatst en voor de verdieping op zolder in de technische ruimte. Aanvullend wordt in de badkamer een elektrische handdoekradiator aangebracht. De te behalen temperaturen in de woningen zijn conform de SWK-garantieregeling.

Er komt een thermostaat in de woonkamer, hiermee kan de temperatuur in de woonkamer/ keuken worden ingesteld. In de overige kamers wordt ook een thermostaat geplaatst. Iedere thermostaat kan zelf de warmtepomp aansturen.

#### 4.6 - Elektrische installatie

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere bedrade groepen, naar diverse aansluitpunten. In de basis wordt de meterkast voorzien van twee aardlekschakelaars en een aardlekautomaat ten behoeve van PV. Iedere aardlekschakelaar heeft ruimte voor 4 groepen. In de basis worden reeds 8 groepen gebruikt. Wil je meer elektra op aparte groepen, dan dient de meterkast te worden uitgebreid met een extra optionele aardlekschakelaar. De meterkast bestaat in basis uit de volgende groepen:

- Drie groepen ten behoeve van elektra algemeen;
- Een groep ten behoeve van de wasmachine;
- Een groep ten behoeve van de vaatwasser;
- Een groep ten behoeve van elektrisch koken (Perilex: 2 x 230V);
- Een groep ten behoeve van de (combi-)oven;
- Een groep ten behoeve van de warmtepomp
- Aansluiting t.b.v. de PV-panelen
- Beltrafo

Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke, worden horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal met uitzondering van de buitenberging, meterkast, schakelaar ter plaatse van de zolder en bij de warmtepomp, mechanische ventilatie en wasmachineopstelling, waar opbouw materiaal en -leidingwerk wordt toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de verkooptekening. Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke worden in basis uitgevoerd met Busch-Jaeger Balance Si. In de woonkamer bevindt zich een loze leiding met inbouwdoos en afdekplaat. Optioneel kan deze worden afgemonteerd met een CAT 6-aansluiting.

Circa hoogtematen in mm van de aansluitpunten boven de vloer zijn:

|                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| Wandcontactdozen en loze leidingen verblijfsruimten en zolder:                | 300  |
| Wandcontactdoos kooktoestel                                                   | 450  |
| Wandcontactdoos koelkast:                                                     | 300  |
| Wandcontactdoos recirculatiekap:                                              | 2250 |
| Wandcontactdozen aanrecht:                                                    | 1200 |
| Overige wandcontactdozen:                                                     | 1050 |
| Lichtschakelaars:                                                             | 1050 |
| Thermostaat/ MV-bediening:                                                    | 1500 |
| Wandlichtpunt op de 2 <sup>e</sup> verdieping afhankelijk van type kap vanaf: | 2100 |
| Buitenlichtpunt voorgevel (met armatuur)                                      | 1800 |
| Buitenlichtpunt achtergevel (zonder armatuur)                                 | 2100 |

De installatie voldoet aan de voorschriften van het Energiebedrijf. Alle woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie bij de voordeur.

## Afwerking keuken, toilet en badkamer

### 5.1 - Keuken

De woningen worden, na de bouwkundige oplevering, voorzien van een keuken conform de verkoopdocumentatie van showroom THUIS. Naast de standaard keukeninrichting is er een uitgebreide keuzemogelijkheid bij showroom THUIS. Meer informatie hierover vind je in jouw digitale woondossier ([mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl)). Wanneer je de keuken niet afneemt via THUIS, ontvang je een retourbedrag van keuken € 3.000, -. Het leidingwerk wordt dan op de basis positie aangebracht.

### 5.2 - Tegelwerk

De woningen worden standaard voorzien van tegelwerk in het toilet en de badkamer. De wandtegels worden in het toilet aangebracht tot ca. 1,5 m boven de vloer en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. De wand- en vloertegels vallen in de vlakheidsklasse groep 2, van de uitvoeringsrichtlijn voor het aanbrengen van wand- en vloertegelwerk in reguliere toepassingen.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek onder afschot naar de afvoer aangelegd, waarbij het hoogteverschil in het tegelwerk aan de zijkant wordt opgevangen met een dorpel. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit, conform de standaard van showroom THUIS. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van hoekprofielen, conform de standaard van showroom THUIS.

Naast de standaard tegels is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij showroom THUIS. Meer informatie hierover vind je in jouw digitale woondossier ([mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl)).

### 5.3 – Sanitair

De woningen zijn standaard uitgevoerd met sanitair. Het sanitair wordt nader omschreven in de brochure van showroom THUIS. Naast het standaard sanitair is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van sanitair bij showroom THUIS. Meer informatie hierover vind je in jouw digitale woondossier ([mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl)).

Wanneer je kiest om geen sanitair en tegelwerk af te nemen via THUIS, ontvang je een retourbedrag van € 4.000, - voor een casco badkamer en € 1.200, - voor een casco toilet. Let op, de keuze voor casco heeft invloed op de Wet Kwaliteits Borging. Door deze optie heeft de woning ten tijde van oplevering geen gereedmelding t.b.v. de WKB. De gereedmelding t.b.v. de WKB kan alsnog worden verkregen als de badkamer/toilet na afronding gekeurd wordt door de WKB-kwaliteitsborger van dit project. Hiervoor dient koper zelf zorg te dragen.

## Terrein

### 6.1 - Bergingen

#### Houten bergingen

Alle woningen krijgen een houten, ongeïsoleerde buitenberging. De buitenwanden van de houten bergingen bestaan uit houten stijl- en regelwerk met een bekleding van vuren houten rabatdelen, volgens kleur en materiaalstaat. Indien van toepassing worden er ventilatieroosters geplaatst ten behoeve van de buitenunit van de luchtwaterwarmtepomp. De tussenwanden van de geschakelde bergingen onderling hebben een beplating van constructieplaat (OSB). Alle bergingen hebben een hardhouten deur met een glasopening voorzien van enkel mat glas. De bergingen staan op een ongeïsoleerde, betonnen vloer.

Het dak van de bergingen wordt voorzien van houten beplating en wordt aan de bovenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Hier bovenop komt een laag van sedum begroeiing. Elke berging wordt aangesloten op de elektra-installatie van de betreffende woning. Aan de buitenzijde van de bergingen wordt een verlichtingsarmatuur met een schemerschakelaar aangebracht.

### 6.2 - Erfafscheidingen

Langs de voortuinen van de woningen, op de grens met het openbare gebied, komt een lage haag. Bij de woningen, waarvan de achtertuin grenst aan de openbare straat worden hoge hagen, circa 180cm hoog geplaatst, langs de zijkant van de achtertuinen.

Alle achtertuinen, die grenzen aan het parkeerhof of achterpaden, krijgen een erfafscheiding van een metalen hekwerk voorzien van Hederabeplanting. Het gaashekwerk krijgt een hoogte van circa 180cm. De achtertuinen zijn bereikbaar via een houten poort in een metalen frame, die is opgenomen in deze erfafscheiding. Alle erfafscheidingen zijn op de situatietekening aangegeven.

### 6.3 - Bestratingen

Het pad naar de voordeur van de woningen wordt in bestrating van klinkers uitgevoerd.

### 6.4 - Beplanting

Voor alle beplantingen geldt dat ze worden geplant in het geschikte plantseizoen, dit kan per beplanting verschillen. Dit kan dus betekenen dat dit na oplevering wordt uitgevoerd. Indien de planten na oplevering geplaatst worden, dient u circa 50cm (breedte) ruimte vrij te houden voor de hagen en 30cm voor de hederas langs de metalen hekken. De hoogtes van de beplantingen, zoals weergegeven op de situatietekening, zijn instandhouding plichtig. Tijdens het plantseizoen worden planten geplaatst die nog niet de volledige hoogte hebben bereikt. Deze zullen naar verwachting na 1 à 2 groeiseizoenen de genoemde hoogtes hebben bereikt.

De toe te passen haagbeplanting kan in zijn soortkeuze mogelijk wijzigen, indien uit eerdere planontwikkelingen in de NoorderHorizon blijkt dat het niet of onvoldoende aanslaan van de beplanting daartoe aanleiding geeft.

### 6.5 - Parkeren

De bouwnummers 98-99, 101, 105, 106, 109, 110-111, 113-114, 116, 118, 119, 121, 122 en 126 hebben ieders twee parkeerplaatsen op eigen terrein deze parkeerplaatsen zijn instandhouding plichtig. De woningen 102, 103, 104, 107, 108, 117, 120, 123, 124 en 125 hebben geen parkeerplaats op eigen terrein, parkeren voor deze woningen dient plaatst te vinden op het openbaar terrein. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden bestraat met klinkers. De afvoer van het regenwater van de bestrating gaat via molgoten en straatkolken.

### 6.6 - Veiligheid

In de hal, op de overloop van de eerste (en tweede) verdieping en op zolder worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. De rookmelders worden onderling gekoppeld, waardoor alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

## 6.7 - Buitenverlichting

Bij de voordeur en achtergevel wordt een lichtpunt aangebracht. Bij de voordeur komt tevens een armatuur. Bij de woningen met een luifel wordt het armatuur in de luifel verwerkt. In de woningen zonder een luifel komt het armatuur op de muur naast de voordeur.

## Oplevering en verkoopdocumentatie

### 7.1 - Garantie- en waarborgregeling SWK

#### Onderhoudsperiode

Nadat de sleutels van de woning zijn overgedragen, gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode is er de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dienen conform de SWK-regeling schriftelijk gemeld te worden.

Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en Waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

#### Wat is SWK?

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 in geval 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 modelcontract. 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!

### 7.2 - Verkoopdocumentatie

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil (opstel) plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de brochure opgenomen perspectieftekeningen van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk en de indelingsmogelijkheden van de woning. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van ons te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

#### Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Door ondertekening van de koopovereenkomst gaat u met de ontwikkelaar een overeenkomst aan voor de levering van de grond en door ondertekening van de aannemingsovereenkomst gaat u met de aannemer een overeenkomst aan voor de bouw van de woning.

De originele overeenkomsten (dus het door beide partijen ondertekende exemplaar) worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de koop- en aannemingsovereenkomst is voldaan.

#### Vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn opgenomen:

De notariskosten inzake leverings- /eigendomsakte;

BTW, thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;

De kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de "Vrij op naam"-prijs de volgende kosten opgenomen:

- De grondkosten;
- De bouwkosten (incl. sanitair);
- De terreininrichting zoals in deze omschrijving genoemd.
- Het architectenhonorarium;
- De verkoopkosten;
- De gemeentelijke leges;
- De aansluitkosten ten behoeve van water en elektra;
- Kosten ten behoeve van het garantiecertificaat (SWK).

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

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Notariskosten voor de (eventuele) hypotheekakte;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering;
- Kosten voor levering van data en communicatie (telefoon, internet en televisie).

### Leveringsakte

De levering van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht in principe kan plaatsvinden.

### **U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.**

Voor de datum van notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

### Aanvraag hypotheek

Onze financiële adviseur Next Home kan u desgewenst behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

### Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Gedurende de bouw van uw nieuwe woning wordt u geïnformeerd over de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de aannemingsovereenkomst slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

### Consumentendossier

De Ondernemer stelt een consumentendossier beschikbaar aan de Verkrijger. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door haar uitgevoerde werkzaamheden. In de bijlage van deze technische omschrijving is de inhoudsopgave opgenomen.

## **7.3 - Verzekeringen**

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd middels een opstalverzekering. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

## **7.4 - Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen.**

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning. Een functionaris van Dura Vermeer zal de woning aan u opleveren c.q. de sleutels overdragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door de ondernemer als door de verkrijger ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een Nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit.

**LET OP:** deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

#### *Wat betekent dit voor u?*

Minimaal 14 dagen (het liefst eerder) voor de dag van oplevering moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteitsleverancier afloopt, kunt u ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

In uw koopovereenkomst staat per wanneer u de termijn grondkosten bent verschuldigd (peildatum). Zodra u de leveringsakte tekent, wordt deze termijn (met eventueel verschuldigde rente) met u verrekend. De termijnen van de aanneemsom zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de notariële overdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden en aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen tot de notariële overdracht. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente. Vanaf de peildatum dat de grond rentedragend wordt, is rente verschuldigd.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. De akte van levering van de grond van de ondernemer aan de verkrijger;
2. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

#### **7.4 - Wet bescherming persoonsgegevens**

Dura Vermeer Bouw Hengelo BV respecteert de privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die wordt verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij wordt meegedeeld dat daarop geen prijs wordt gesteld, zullen wij NAW-gegevens verwerken om te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekken wij gegevens aan derden zoals de Showroom THUIS. Dit zodat zij in staat worden gesteld kopers te benaderen en te interesseren voor producten die op persoonlijke situatie zijn toegesneden. U hebt het recht zich kosteloos te verzetten tegen het gebruik van uw persoonsgegevens. Op verzoek zullen wij gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich wenden tot Dura Vermeer Bouw Hengelo BV.

## 7.5 - Belangrijk

- De op de tekeningen weergegeven maten zullen uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Zoals reeds vermeld wordt er onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. De dikte van een wand kan daardoor in plaats van 10 cm wel eens 9 of 11 cm worden. Ook dit kan niet worden voorkomen en aldus geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
- Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode veel te ventileren. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan, omdat de woning immers is gebouwd uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij de wandafwerking en bijvoorbeeld in de beginperiode genoeg te nemen met het zogenaamde 'bouwbehang'. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Indien tekeningen en de technische omschrijving strijdig zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening. Deze tekeningen en technische omschrijving worden onderdeel van de aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst.
- De toegang van de woning, ter plaatse van de hal achter de naar binnendraaiende voordeur, overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het BBL is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm voor een later door de bewoner aan te leggen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het BBL wordt voldaan.
- Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een huis veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleverdatum. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en beter worden.
- Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard kopersoptielijst. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het BBL, de installatievoorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van het SWK.

|                          |                                |                |
|--------------------------|--------------------------------|----------------|
| Kleur en materiaalstaat  | Weusten Liedenbaum architecten |                |
| Bouwnummer               | 98-99                          |                |
| Onderdeel                | Materiaal                      | Kleur          |
| Gevel Bnr 98-99          | metselwerk baksteen            | oranjerood     |
| Voeg                     | metselmortel-iets verdiept     | donkergrijs    |
|                          |                                |                |
| Dakpannen                | keramisch                      | matzwart       |
| Betimmering dak overstek | Rockpanel                      | antraciet      |
|                          |                                |                |
| Lateien                  | staal                          | als metselwerk |
| Lekdorpel                | prefabbeton                    | naturel        |
|                          |                                |                |
| Kozijnen                 | hout                           | beige grijs    |
| Draaiende delen          | hout                           | ombergrijs     |
| Voordeur                 | hout                           | ombergrijs     |
|                          |                                |                |
| Hemelwaterafvoer         | aluminium                      | grijs          |
| Dakgoot                  | aluminium                      | grijs          |
|                          |                                |                |
| Gevel bergingen          | naaldhouten rabat delen,       | naturel        |
| Kozijn                   | hardhout                       | beige grijs    |
| Deur                     | hout                           | ombergrijs     |

|                         |                        |                |
|-------------------------|------------------------|----------------|
| Kleur en materiaalstaat | BDG architecten        |                |
| Bouwnummer              | 113 en 114             |                |
| Onderdeel               | Materiaal              | Kleur          |
| Gevel                   | metselsteen            | rood gesinterd |
| Accentvlakken           | metselsteen            | maasrood       |
| Voeg                    | metselmortel           | donkergrijs    |
|                         |                        |                |
| Dakpannen               | keramisch              | donkergrijs    |
| Dakrand                 | aluminium              | antraciet      |
|                         |                        |                |
| Lateien                 | staal                  | als metselwerk |
|                         |                        |                |
| Raamkozijnen            | hout                   | beige grijs    |
| Draaiende delen         | hout                   | beige grijs    |
| Deurkozijn              | hout                   | beige grijs    |
| Voordeur                | hout                   | beige grijs    |
|                         |                        |                |
| Dakgoot                 | aluminium              | antraciet      |
| Hemelwaterafvoer        | aluminium              | antraciet      |
|                         |                        |                |
| Gevel houten berging    | naaldhouten rabatdelen | naturel        |
| Kozijn berging          | hardhout               | beige grijs    |
| Deur berging            | hout                   | beige grijs    |

|                         |                        |                 |
|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Kleur en materiaalstaat | AAS architecten JS     |                 |
| Bouwnummer              | 101 t/m 111            |                 |
| Onderdeel               | Materiaal              | Kleur           |
| Gevel Bnr 101 t/m 105   | metselsteen            | bronsgroen bont |
| Gevel Bnr 106 t/m 109   | metselsteen            | oranjerood      |
|                         |                        |                 |
| Trasraam                | metselsteen            | bruinzwart      |
|                         |                        |                 |
| Voeg                    |                        |                 |
| Gevel Bnr 101 t/m 105   | metselmortel           | grijs           |
| Gevel Bnr 106 t/m 109   | metselmortel           | grijs           |
|                         |                        |                 |
| Trasraam                | metselmortel           | donkergrijs     |
|                         |                        |                 |
| Dakpannen               | keramisch              | donkergrijs     |
| Dakrand afdekker        | aluminium              | cremewit        |
|                         |                        |                 |
| Lateien                 | staal                  | als metselwerk  |
|                         |                        |                 |
| Kozijnen                | hout                   | cremewit        |
| Draaiende delen         | hout                   | cremewit        |
| Deurkozijn              | hout                   | cremewit        |
| Voordeur                | hout                   | cremewit        |
| Luifel bij voordeur     | aluminium              | cremewit        |
|                         |                        |                 |
| Dakgoot                 | aluminium              | cremewit        |
| Hemelwaterafvoer        | aluminium              | cremewit        |
|                         |                        |                 |
| Gevel houten berging    | naaldhouten rabatdelen | naturel         |
| Kozijn berging          | hardhout               | cremewit        |
| Deur berging            | hout                   | cremewit        |

| Kleur en materiaalstaat | AAS architecten MJ     |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Bouwnummer              | 116 t/m 126            |                        |
| Onderdeel               | Materiaal              | Kleur                  |
| Gevel                   | metselsteen            | Rood                   |
| Trasraam                | metselsteen            | Blauwrood genuanceerds |
|                         |                        |                        |
| Voeg                    |                        |                        |
| Gevel                   | metselmortel           | lichtgrijs             |
| Trasraam                | metselmortel           | grijs                  |
|                         |                        |                        |
| Dakpannen               | keramisch              | donkergrijs            |
| Gevelpan                | keramisch              | donkergrijs            |
|                         |                        |                        |
| Lateien                 | staal                  | als metselwerk         |
|                         |                        |                        |
| Kozijnen                | hout                   | cremewit               |
| Draaiende delen         | hout                   | cremewit               |
| Deurkozijn              | hout                   | cremewit               |
| Voordeur                | hout                   | cremewit               |
|                         |                        |                        |
| Dakgoot                 | aluminium              | grijs                  |
| Hemelwaterafvoer        | aluminium              | grijs                  |
|                         |                        |                        |
| Gevel houten berging    | naaldhouten rabatdelen | naturel                |
| Kozijn berging          | hardhout               | cremewit               |
| Deur berging            | hout                   | cremewit               |

| Kleur en materiaalstaat              | Interieur      |                        |
|--------------------------------------|----------------|------------------------|
| Onderdeel                            | Materiaal      | Kleur                  |
| Binnendeuren                         | honingraad     | wit                    |
| Binnendeurkozijnen                   | plaatstaal     | wit                    |
| Dorpel badkamer/toilet               | kunststeen     | antraciet              |
| Vensterbank                          | kunststeen     | wit gespikkeld         |
| Trap                                 | naaldhout      | wit                    |
| Trapleuning                          | hout           | blank gelakt           |
| Betonplafond                         | spackspuitwerk | wit                    |
| Dakplaat zolder                      | spaanplaat     | bruin of groen naturel |
| Schakelmateriaal en wandcontactdozen | kunststof      | wit                    |

| Kleur en materiaalstaat                                       | Terreininrichting                       |                                        |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Voor posities van de onderdelen zie de situatie tekening      |                                         |                                        |
| Onderdeel                                                     | Materiaal                               | Kleur                                  |
| Pad naar voordeur.                                            | klinkers                                | roodbruin                              |
| Parkeerplaats op kavel.                                       | klinkers                                | roodbruin                              |
|                                                               |                                         |                                        |
| Haag voorzijde                                                | haag circa 50 cm hoog                   | groen                                  |
|                                                               |                                         |                                        |
| Haag waar zij of achtertuin aan straat grenst                 | haag ca 180 cm hoog                     | groen                                  |
|                                                               |                                         |                                        |
| <b>Erfafscheiding privé / openbaar achter/ parkeerterrein</b> |                                         |                                        |
| Hekwerk                                                       | Dubbele staafmat 180 cm hoog met hедера | antraciet                              |
| Poort                                                         | stalen poort met houten planken         | antraciet (poort)<br>naturel (planken) |
| Opsluitbanden straatwerk                                      | beton                                   | naturel                                |

**Bijlage bij Technische omschrijving:  
Inhoud consumentendossier**

Bij de oplevering van uw nieuwe woning ontvangt u van ons een consumentendossier.  
Deze bevat:

**De bewoners infobrochure van Dura Vermeer**

Informatie over installaties comfortabel wonen  
Informatie over de overige onderdelen in uw nieuwe huis  
Onderhoudsoverzicht  
Kleur- en materialenstaat

**Kwaliteitsborging**

Verklaring kwaliteitsborger

**Service & Onderhoud:**

Informatie over Dura Vermeer Service & Onderhoud  
Groepenkaart  
Overzicht van onderaannemers/ leveranciers

**Gebruikershandleidingen installaties:**

Warmtepomp  
MV-box  
PV-panelen en omvormer  
Opstookprotocol

**Onderhoudsadviezen:**

Binnendeuren  
Beglazing en gevels  
Houten kozijnen  
Schuifpuien  
Dossier Volg je woning  
PV-panelen en omvormer  
Sanitair (keramiek en kranen)  
Keuken

**Energie label**

Energie label

**Tekeningen**

Optietekeningen + meterkastlijst  
Revisie vloerverwarming

**Keuringen**

Meetrapport MV (Mechanische Ventilatie)