



VERKOOPTÉCHNISCHE OMSCHRIJVING

Project	16 appartementen Brooklyn Heights
Bouwnummers	Bnr. 9 t/m 24
Ontwikkelaar	Dura Vermeer Bouw & Vastgoed Hengelo BV
Aannemer	Dura Vermeer Bouw & Vastgoed Hengelo BV
Architect	M3H Architecten
Datum	24-06 2026

B **BROOKLYN**
HEIGHTS



VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

Algemeen

De 16 appartementen van dit project zijn onderdeel van de 'Brooklyn Heights' te Almere. Deze appartementen zijn ontworpen door M3H architecten te Amsterdam.

1.1 - Architectonische visie

Bij het ontwerp van de 16 appartementen is gekozen voor een samenhangend en rustig straatbeeld, gekenmerkt door een duidelijke horizontale geleding. De architectuur wordt bepaald door een combinatie van lichte baksteen en doorlopende gevelbanden in een contrasterende groen kleur, waardoor het gebouw een sterk, herkenbaar karakter krijgt. De gevels zijn verfijnd uitgewerkt met onder andere verdiepte entrees, loggia's en afgeronde hoeken, die zorgen voor eigentijdse uitstraling.

Om de verscheidenheid aan materialen en kleuren van het appartementencomplex in een verkooptechnische omschrijving juist en duidelijk te verwoorden, is ervoor gekozen om de kleuren en materialen van het exterieur van het appartementencomplex en die van de bergingen alleen te vermelden in de kleur- en materiaalstaat. Deze kleur- en materiaalstaten zijn aan deze technische omschrijving toegevoegd. In de tekst van deze technische omschrijving wordt op inzichtelijke wijze een volledig beeld van het appartement gegeven waarin onder meer de materiaaltoepassing van de hoofddraagconstructie, buitengevels en daken, installaties, de afwerking van de appartementen alsmede de inrichting van het terrein worden toegelicht.

1.2 - BBL en SWK

Het project wordt uitgevoerd volgens de eisen van het BBL, Besluit Bouwwerken Leef-omgeving (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 IIA 2024. Het appartement dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. De op de tekeningen weergegeven buitenbergingen, tuinhekwerken, beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

In het BBL worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op de 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:

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

1) Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn zo ontworpen dat daglichttoetreding op een enkele enigszins in het geding komt. Daarom wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een 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 appartementencomplex achter de entree. 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 omliggende 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 appartementen. 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 u toch de mogelijkheid te geven u woning te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze momenten is het bouwterrein toegankelijk voor toekomstige bewoners. De kopersbegeleider van Dura Vermeer nodigt u 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 badkamer. Deze arceringen zijn indicatief en geven niet de exacte werkelijkheid weer. In de uitvoering kan de tegelverdeling afwijken van hetgeen op de tekening is gesuggereerd. Zaagwerk bij randen, hoeken en aansluitingen is daarbij vaak onvermijdelijk en maakt onderdeel uit van de praktische uitvoering.

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.

1.8 - Huishoudelijk afval

In het plangebied worden ondergrondse verzamelcontainers toegepast voor huishoudelijk afval (restafval, GFT en papier). De appartementen worden niet voorzien van individuele minicontainers op eigen terrein.



Alle bewoners van Europakwartier Oost maken gebruik van deze ondergrondse afvalvoorzieningen. Eventuele toekomstige wijzigingen in het gemeentelijk afvalbeleid vallen buiten de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

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 het appartementencomplex bevindt zich een bodemafsluiting van zand. Onder de bestrating wordt een zandbed aangebracht van circa 100 mm dik. De collectieve tuin wordt aangevuld met grond afkomstig van de kavel. Door verschillende peilhoogten van de omliggende bebouwing wordt de tuin enigszins glooiend uitgevoerd.

2.2 - Buitenriolering

Het appartementencomplex wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuilwater. Het vuilwater wordt via meerdere standleidingen afgevoerd naar het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater van het hoofdgebouw en de balkons wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren en aangesloten op de schoonwaterriolering. Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het gemeentelijk riool.

2.3 - Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op betonnen prefab palen en balken volgens berekening en tekeningen van de constructeur/leverancier.

2.4 - Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevels van het appartementencomplex worden uitgevoerd in schoonmetselwerk. Enkele gevelvlakken worden geaccentueerd door toepassing van een afwijkend metselverband en/of voegkleur. Daarnaast worden bepaalde delen van de gevel subtiel geaccentueerd door het metselwerk terug liggend of juist vooruitstekend uit te voeren. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming te voorkomen en de duurzaamheid te waarborgen. De kleuren van de stenen en het voegwerk zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

De woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen van de voor-, achter- zijgevels worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen. Tussen het binnenspouwblad en het gemetselde buitenspouwblad bevindt zich een spouw, die grotendeels wordt voorzien van isolatie. Een en ander conform verkooptekeningen.

2.5 - Vloeren

De begane grondvloer van het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder deze vloer bevindt zich een beperkte, geventileerde ruimte, bereikbaar via minimaal één inspectieluik in hydrofoorroimte en één inspectieluik ter plaatse van de entrees van de appartementen op de begane grond. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte. De verdiepingvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren.

2.6 - Prefab beton

De balkons en galerijplaten worden uitgevoerd als prefab betonelementen en voorzien van een antislipprofiel aan de bovenzijde. De trappen in het trappenhuis worden eveneens uitgevoerd in prefab beton en afgewerkt met een antislipprofiel. De constructies worden uitgevoerd conform de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

2.7 - Metaalwerken

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopeningen worden, indien nodig, stalen of betonnen lateien toegepast. Voor de ondersteuning van metselwerkvlakken worden waar noodzakelijk geveldragers aangebracht, een en ander conform opgave van de constructeur. Bij enkele bouwnummers worden, conform de verkooptekeningen, stalen kolommen toegepast, waarbij de kopplaat onder het plafond in het zicht blijft. De postkasten, het bellentableau, de huisnummeraanduidingen bij de entree-deuren van de appartementen en bergingen, evenals de bewegwijzering in de algemene ruimten, worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

Stalen onderdelen die in aanraking komen met de buitenlucht worden behandeld ter verduurzamingen, indien in het zicht, voorzien van een poedercoating op kleur. Stalen onderdelen die niet direct aan de buitenlucht worden blootgesteld, worden voorzien van een grondverf en, indien zichtbaar, dekkend afgewerkt. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een kleurcoating. De kleuren van de in het zicht blijvende metalen onderdelen zijn vastgelegd in de kleur- en materiaalstaat. Leidingen en kanalen blijven onbehandeld.

2.8 - Daken

Het platte dakvlak van het appartementencomplex worden geïsoleerd uitgevoerd en voorzien van bitumineuze dakbedekking. De platte daken van de buitenbergingen worden uitgevoerd met ongeïsoleerde houten dak elementen, eveneens voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium afdekkap, betonnen afdekkband of daktrim met kleurcoating conform de kleur- en materiaalstaat. Waar noodzakelijk worden de platte daken voorzien van een nood overstort in de gevel ten behoeve van de afvoer van hemelwater. De daken worden, waar noodzakelijk, voorzien van dak doorvoeren ten behoeve van installaties. Het dak is bereikbaar via een dakluik vanuit het centrale trappenhuis. Tevens worden aanlijnvoorzieningen aangebracht ten behoeve van veilig onderhoud.

2.9 - Goten

Het hemelwater op het platte dak wordt opgevangen en doormiddel afschot op het platte dak wordt het water naar achterzijde van het appartementencomplex gebracht. De hemelwaterafvoeren van het appartementencomplex worden uitgevoerd in aluminium of kunststof, conform de kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn van kunststof in een standaard grijze kleur. Op de verkooptekening zijn de hemelwaterafvoeren weergegeven als "hwa". De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op de verkooptekening. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het hwa-riolering van de Gemeente.

2.9 - BENG en isolatiewaarden

Met een BENG-berekening wordt de energieprestatie van een woning bepaald. BENG 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 appartementencomplex. De mate waarin een woning goed geïsoleerd is en dus zo min mogelijk warmte verliest wordt uitgedrukt in een waarde; de Rc-waarde. De (gemiddelde) isolatiewaarden van de schil zijn als volgt:

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

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 en balustraden

De trappen in het appartementencomplex worden uitgevoerd in prefab beton. Langs de wanden van de trappen worden metalen leuningingen aangebracht. Aan de open zijden van de trappen en ter plaatse van vides worden metalen lamellenhekwerken geplaatst, behalve daar waar men boven komt.

Ter plaatse van de balkons, galerijen en binnentrappen worden eveneens metalen hekwerken toegepast. De hekwerken langs de galerijen en balkons aan de achterzijde worden uitgevoerd als metalen striphekwerken met balusters. De stalen vluchtrap wordt uitgevoerd als een metalen wenteltrap met verdiepingsbordessen en een dragende spil, conform de verkoop-tekeningen. De trap is voorzien van stalen treden met perforaties en wordt uitgevoerd zonder stootborden. Langs de trap wordt een metalen hekwerk met leuning aangebracht. De kleuren en materialen van de trappen en hekwerken uitgevoerd in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

3.3 - Binnendeurkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, uitgevoerd met bovenlicht, met uitzondering van technische ruimte, hier komt een paneel in. Op de begane grond worden de kozijnen uitgevoerd zonder bovenlicht. Onder de kozijnen de toiletten en de badkamer komt een kunst- of hardsteen dorpel. De overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. De meterkastdeur wordt voorzien van kunststof ventilatieroosters. De deuren van de toiletten en 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. De deuren waarvoor geluidwerende eisen gelden, worden uitgevoerd conform de verkooptekeningen.

3.4 - Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen, inclusief de deur van de buitenberging, wordt uitgevoerd in deugdelijke kwaliteit en voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), minimaal weerstandsklasse II. Het appartementencomplex wordt voorzien van een moedersleutelplan. Dit houdt in dat iedere woning met één sleutel toegang heeft tot zowel de algemene toegangsdeuren als de eigen entreedeur(en) van het appartement.

De algemene toegangsdeuren van het appartementencomplex worden waar noodzakelijk, voorzien van deurdrangers, conform de geldende voorschriften en de op tekening aangegeven posities.

3.5 - Schilderwerk

Buitenschilderwerk:

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, waarbij de kleur aan de binnenzijde hetzelfde is uitgevoerd als de kleur aan de buitenzijde.

Binnenschilderwerk:

De binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Leidingen in zicht worden niet geschilderd.

3.6 - Vensterbanken

De borstweringen van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen.

3.7 - Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartementencomplex en buitenbergingen worden uitgevoerd in hout. De ramen zijn voorzien van draai-/kiepbeslag. De kleurstelling van de kozijnen, ramen en deuren is vastgelegd in de kleur- en materiaalstaat. Kozijnen die tot aan de vloer doorlopen worden aan de binnenzijde voorzien van een kunststenen onderdorpel, welke niet wordt geschilderd. Aan de buitenzijde worden de kozijnen voorzien betonnen raamdorpels, conform de kleur- en materiaalstaat. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van kierdichting. De voordeur van ieder appartement op de begane grond is voorzien van een brievengleuf.

3.8 - Beglazing

In alle glasopeningen van de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen, met uitzondering van de buitenbergingen en het atelier, wordt isolerende HR++ beglazing toegepast. Bij enkele woningen wordt, conform de BENG berekening, zonwerende beglazing aangebracht. In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt, indien van toepassing, enkel blank glas toegepast.

3.9 - Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in het appartement, 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

Algemene ruimten

De algemene verkeersruimten worden voorzien van een cementdekvloer, afgewerkt met een tegelvloer en -plint conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de algemene toegangsdeuren op de begane grond, wordt een schoonloopmat aangebracht.

Appartement

De vloeren van de appartementen op de begane grond en ter plaatse van de natte ruimten worden voorzien van een op de ondergrond gehechte cementdekvloer. De vloeren van de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd met een zogenoemde 'zwevende' cementdekvloer.

Een 'zwevende' dekvloer is aangebracht op een isolatielaag en ligt los van de onderliggende betonconstructie. Hierdoor wordt geluidsoverdracht naar onderliggende appartementen beperkt en wordt het contactgeluid zoveel mogelijk voorkomen. 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 $R_{c0,09} \text{ m}^2 \text{ K/W}$, om een goede werking van het systeem te kunnen garanderen. Laat u hierover goed informeren door uw leverancier.

Houd bij de keuze voor de vloerafwerking rekening met contactgeluid richting onderburen. De vloerafwerking moet zijn voorzien van voldoende geluidsisolatie om contactgeluid te voorkomen. IN het reglement van de VvE zal hierover ook het een en ander worden opgenomen. Hieronder staat welke maatregelen zelf genomen dienen te worden;

- Niet in de vloer boren of spijkeren in verband met de aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen;
- De vloerafwerking vrijhouden van wanden, kozijnen en leidingen in verband met akoestische isolatie naar burens;
- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen e.d.) dienen middels geschikte kit, lijm of een vergelijkbaar middel op de dekvloer te worden aangebracht;
- Bij parket- en laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Losliggend parket/laminaat op een folie of dampscherm is toegestaan, mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 mm. Let erop dat de folie en de vloerafwerking geschikt zijn voor vloerverwarming/-koeling;
- Plinten die op de wand worden bevestigd dienen in akoestisch opzicht vrij te blijven van de vloerafwerking. Plinten dienen de vloerafwerking niet op te klemmen en de naad dient indien nodig afgekit te worden. Plinten mogen geen star contact veroorzaken tussen afwerkvloer, wanden, kozijnen, leidingen en dergelijke;
- Het toepassen van losliggende vloerafwerking wordt sterk afgeraden, omdat dit bij een 'zwevende' dekvloer kan leiden tot extra geluidsoverlast (klankkast-effect);
- Let bij het plaatsen van keukens en dergelijke op dat geen starre koppeling ontstaat tussen de 'zwevende' dekvloer en de wanden.

Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer, ontstaan krimp-scheurtjes. Deze krimp-scheurtjes 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 vloeren-leverancier hiervan op de hoogte te stellen.

3.11 - Plafond- en wandafwerking en overige aftimmering

Algemene ruimten

De plafonds en wanden van de centrale entree, het trappenhuis, en de algemene verkeersruimten worden afgewerkt met spuitwerk van fijne structuur. Conform de kleuren en materiaalstaat. De wanden van technische ruimten zoals de hydrofoorroimte, flat- en CVZ-kast blijven onafgewerkt. Waar nodig worden plafonds voorzien van akoestische voorzieningen ter beperking van nagalm.

Appartement

Alle lichte scheidingswanden in de appartementen 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 techniekruimte. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1,5 mm zijn toegestaan. Tevens zijn luchtbellens en andere onregelmatigheden tot 5 mm toegestaan. De wanden boven het tegelwerk in het toiletten 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 op de vliering 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 kozijnen dergelijke. Deze worden in de grondverf gezet en verder niet afgewerkt. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Installaties

4.1 - Algemeen

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, stadsverwarmings- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn inbegrepen in de VON prijs van de woning. Voor telefoon, internet en/of televisie wordt een aansluiting in de meterkast aangebracht voor een door de koper aan te vragen abonnement.

De individuele water- en elektrameters en de afleverset worden vóór oplevering door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst. In verband met de vrije energiemarkt bent u vrij in de keuze van een energieleverancier. U dient hiervoor tijdig een contract af te sluiten, zodat levering van elektriciteit vanaf het moment van oplevering is gewaarborgd. De levering van water en stadsverwarming wordt vóór oplevering van de woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat de woning niet standaard wordt voorzien van een aansluiting voor telefonie, CAI en/of glasvezel voor telefonie, internet en televisie. Leveranciers zijn niet verplicht iedere woning automatisch aan te sluiten. 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 installatieonderdelen zoals handdoekradiator, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, rookmelders en dergelijke.

4.2 - Brandbestrijdingsinstallaties

De appartementen worden voorzien van rookmelders. De rookmelders staan op de plattegronden aangegeven. Deze zijn aangesloten op het lichtnet en staan met elkaar in verbinding.

De centrale entree en voordeuren van de appartementen worden waar noodzakelijk, voorzien van deurdrangers, conform de geldende voorschriften en op de tekening aangegeven posities.

4.3 - Binnenriolering

Algemene ruimten

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. De hydrofoorroimte wordt voorzien van een uitstortgootsteen.

Appartement

De binnenriolering is van kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De afvoeren van de toilet, de badkamer, de keukenopstelplaats (afgedopt), vaatwasser (afgedopt) de wasmachine, WTW-installatie en de afleverset van de stadsverwarmingsinstallatie worden hier op aangesloten.

Het toilet is een vrij hangende toilet 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 technische ruimte.

4.4 - Water installatie

Algemene ruimten

Vanaf de centrale wateraansluiting in de hydrofoorroimte wordt een koudwaterleiding aangebracht naar de individuele meterkasten en CVZ-kast:

Vanaf de CVZ-kast worden de volgende collectieve koud wateraansluitingen aangesloten

- uitstortgootsteen (hydrofoorroimte)
- buitenkraan (collectieve binnentuin)

De collectieve wateraansluitingen zijn uitsluitend bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik, zoals bijvoorbeeld de beregening en het onderhoud van de collectieve binnentuin, en mogen niet worden gebruikt voor privédoeleinden. Het gebruik en beheer van deze voorzieningen worden nader vastgelegd in de VvE reglementen.

Appartement

Vanaf de individuele watermeter in de individuele meterkast wordt een koudwaterleiding aangebracht naar de volgende punten:

- closet en fontein
- wastafel en douche in de badkamer;
- keuken opstelplaats (afgedopt);
- vaatwasser (afgedopt);
- Wasmachine opstelplaats;
- afleverset stadsverwarming;
- vulkraan verwarming installatie;

De warmwaterleiding wordt vanaf de afleverset van de stadsverwarming in de meterkast aangesloten op de:

- wastafel en douche in de badkamer;
- keuken opstelplaats (afgedopt);

De warmwatervoorziening van de woning is aangesloten op de stadsverwarmingsinstallatie en voldoet aan de garantievoorwaarden van SWK. De capaciteit van de warmwatervoorziening wordt aangeduid met een CW klasse (Comfort Warmwater). Deze klasse geeft het comfortniveau en de capaciteit van warm tapwater aan. Hoe hoger de CW klasse, hoe groter de hoeveelheid warm water die gelijktijdig beschikbaar is. De appartementen worden in basis uitgevoerd met CW-klasse 4. Afhankelijk van de gekozen kopersopties kan een hogere CW klasse noodzakelijk zijn.

Optioneel kan worden gekozen voor een afleverset met CW5- of CW6 capaciteit.

In onderstaande tabel is een advies opgenomen voor de benodigde CW klasse.

CW4: Douche + wastafel + keuken

CW5: Douche + 2 wastafels + keuken

CW5: Bad + wastafel + keuken

CW5: Bad + douche + wastafel + keuken

CW5: Bad + douche + 2 wastafel + keuken

CW6: Stortdouche (of 2 douches) + wastafel + keuken

Er is slechts een beperkte mogelijkheid om de afleverset te verzwaren, afhankelijk van de maximale capaciteit van het tussenstation. Het verhogen van de CW klasse is derhalve alleen mogelijk onder voorbehoud van beschikbare netcapaciteit.

4.5 – Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

Algemene ruimten

De algemene ruimten worden geventileerd door middel van natuurlijke ventilatie. De luchttoevoer vindt plaats via zelfregulerende ventilatieroosters in de buitenkozijnen, terwijl de luchtafvoer plaatsvindt via doorvoeren in het dak. De inpandige bergingen worden eveneens voorzien van natuurlijke ventilatie, waarbij de luchttoevoer en -afvoer plaatsvinden via kanalen die zijn opgenomen in de leidingkokers en worden aangesloten op doorvoeren in het dak.

Appartement

Het appartement ventileert op basis van mechanische luchtaanvoer en luchtafvoer met warmteterugwinning een zg. WTW-installatie. Dit houdt in dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt benut om de aangevoerde verse lucht voor te verwarmen voordat deze de verblijfsruimten wordt ingeblazen. Het ventilatiesysteem kan niet volledig worden uitgeschakeld. Het wordt zodanig ingeregeld dat een goed en gezond binnenklimaat wordt gewaarborgd. De luchttoevoer en -afvoer vindt plaats via kunststof ventielen in het plafond en/of de wand en via de vrije ruimte onder de binnendeuren. Het aantal en de positie van deze ventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en worden definitief vastgesteld aan de hand van de berekeningen van de installateur. De ventielen zijn via kanalen en slangen aangesloten op de mechanische ventilatie unit (WTW unit) in de technische ruimte. De kanalen en slangen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingschachten. Nabij de WTW unit blijven de afvoerkanalen in het zicht. Op de WTW unit is een afzuigventiel aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de technische ruimte. Het toevoer- en afvoerkanaal van de WTW unit wordt aangesloten op een collectieve leiding met doorvoer via het dak en de gevel. De hoofdbediening van de WTW-installatie wordt geplaatst in de woonkamer/keuken, naast de thermostaat. In de keuken is toepassing van een afzuigsysteem met recirculatiefunctie verplicht; aansluiting op het ventilatiesysteem is in verband met vervuiling niet toegestaan.

4.6 - Verwarming

De appartementen worden aangesloten op stadsverwarmingsinstallatie met een CW-Klasse 4. Dit is een individueel regelbare installatie, zowel voor de verwarming als voor het warme water. In de appartementen wordt vloerverwarming toegepast. De temperatuurregeling vindt plaats middels thermostaten in de woonkamer en de slaapkamer(s). De leidingen van de verwarmingsinstallatie worden zoveel mogelijk in de vloer weggewerkt. De positie van de vloerverwarmingsverdeler wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen van het betreffende bouwnummer. De te behalen temperaturen in de woning zijn conform de SWK-garantieregeling. Laagtemperatuur vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige verwarming van de vertrekken. Het systeem werkt traag, de reactietijd na wijziging van de temperatuur instelling of na luchten in de winter is vrij lang, 'even' opstoken zoals u mogelijk kent van een traditionele CV-installatie is er niet meer bij. Nachtverlaging is niet nodig of zelfs af te raden. Het is aan te bevelen om de temperatuur zoveel mogelijk op een vast waarde in te stellen en per keer een beperkte verstelling te doen. De badkamer wordt ook voorzien van vloerverwarming. Om voldoende verwarmingsvermogen te krijgen wordt deze aangevuld met een elektrische handdoekradiator. De vloerverwarming heeft een beperkt vermogen en wordt niet voorzien van een eigen thermostaat, maar gaat aan op het moment dat er een warmtevraag in het appartement is.

4.7 - Elektrische installatie

Algemene ruimten

De centrale entree (voor en achterzijde), het trappenhuis, de galerijen, tuinverlichting en buitenberging worden voorzien van verlichtingsarmaturen geschakeld middels een astronomische klok, merk en type conform de kleur- en materialenstaat. Op elke verdieping van de algemene ruimten wordt, ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden, een wandcontactdoos aangebracht. De hydrofoorroimte wordt voorzien van een onderhouds-wandcontactdoos en een verlichtingsarmatuur met aanwezigheidsdetectie. Aansluitpunten ten behoeve van de installaties worden bepaald door installateur.

Appartement

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verspreid over meerdere bedrade groepen diverse aansluitpunten. In basis wordt de meterkast voorzien van drie aardlekschakelaars, waarbij per aardlekschakelaar ruimte is voor maximaal vier groepen. De basis elektrische installatie bestaat uit onderstaand aantal groepen. Indien uitbreiding met extra groepen gewenst is, dient dit als kopers optie te worden gekozen en zal de meterkast hierop worden aangepast.

- Drie groepen ten behoeve van elektra algemeen;
- Een groep ten behoeve van de wasmachine;
- Twee groep ten behoeve van elektrisch koken i.c.m. geïntegreerd afzuiging (Perilex: 2 x 230V) 7,36KW;
- Een groep ten behoeve van magnetron/oven/koelkast
- Een groep ten behoeve van de vaatwasser;

Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke, worden horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal met uitzondering van de buitenberging, technische ruimte, meterkast, en bij de afleverset, ventilatie installatie en wasmachineopstelling, waar opbouw materiaal en -leidingwerk wordt toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de verkooptekening. De plaatsing is indicatief en kan enigszins afwijken met de tekening. Dit in verband met geluidsvoorschriften tussen ruimtes onderling uit het BBL. Om geluidlekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke worden in basis uitgevoerd met Busch-Jaeger Balance Si. In de woonkamer(s) en hoofdslaapkamer bevindt zich een loze leiding met inbouwdoos en afdekplaat, posities en aantallen conform de verkooptekening van het betreffende bouwnummer. Optioneel kan deze worden afgemonteerd met een CAT 6-aansluiting. Circa hoogtematen in cm van de aansluitpunten boven de vloer zijn:

Wandcontactdozen en loze leidingen verblijfsruimten:	30
Overige wandcontactdozen:	105
Lichtschakelaars:	105
Thermostaat/ ventilatiesturing:	150
Buitenlichtpunt voordeur BG (met armatuur)	210
Buitenlichtpunt achterdeur BG (met armatuur)	210
Buitenlichtpunt balkons (met armatuur)	210
Aansluitpunten (elektra) toilet, badkamer en keuken conform O-tekening	
Aansluitpunten ten behoeve van de installaties worden bepaald door installateur	

De inpandige bergruimte van bnr C4-17 & C4-21 worden voorzien van een opbouw wandcontactdoos en een plafondlichtpunt, welke wordt aangesloten op de meterkast van de betreffende woning.

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

4.8 - Telecommunicatie installatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een videofooninstallatie. Bij de hoofdentree wordt een entreepaneel geplaatst met een huisnummeroverzicht. Via de videofooninstallatie kan de hoofdentree vanuit de appartementen op de verdieping worden bediend.

Alle appartementen worden voorzien van een bedrade deurbel naast de voordeur.

4.9 - Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping. De deuren zijn automatisch en telescopisch. De lift is aan de binnenzijde afgewerkt met onderhoudsarme materialen. In de lift wordt een leuning en een spiegel aangebracht. De afmeting van liftkooi voldoet als brancardlift.

4.10 - Glazenwasinstallatie

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing dient van binnenuit gewassen te worden, vanaf het balkon, galerij en/of een bijvoorbeeld een hoogwerker vanaf het maaiveld.

Afwerking keuken, toiletten en badkamer

5.1 - Keuken

De woningen worden niet standaard voorzien van een keuken. Het leidingwerk en de aansluitpunten worden aangebracht conform de basisopstelling (O-tekening) van de keuken, behorend bij het betreffende bouwnummer. Het verplaatsen van deze situering is mogelijk tegen een eventuele meerprijs. Voor de keukeninrichting kunt u terecht bij showroom THUIS of een andere showroom naar eigen keuze. Nadere informatie hierover is opgenomen in het digitale woondossier (mijnthuis.duravermeer.nl).

5.2 - Tegelwerk

De woningen worden standaard voorzien van tegelwerk in de toiletten en de badkamer. De wandtegels worden in de toiletten aangebracht tot ca. 1,5 m boven de vloer en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in de toiletten en in de badkamer. De wand- en vloertegels worden niet-strokend 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 profiel. 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 u in uw digitale woondossier (mijnthuis.dura.vermeer.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 u in uw digitale woondossier (mijnthuis.duravermeer.nl).

Terrein

6.1 - Bergingen

Buiten bergingen

In basis worden alle woningen voorzien van een houten, ongeïsoleerde buitenberging. De bergingen worden voorzien van een hemelwaterafvoer. Bij bergingen grenzend aan het achterpad wordt de hemelwaterafvoer aangesloten op de riolering van het achterpad. De fundering van de prefab houten bergingen wordt uitgevoerd conform de berekeningen van de constructeur. De vloer van de bergingen wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde betonvloer zonder inspectieruimte. De buitenwanden van de bergingen bestaan uit houten stijl- en regelwerk met een bekleding van vurenhouten rabatdelen, conform de kleur- en materiaalaalstaat. De tussenwanden van geschakelde bergingen worden uitgevoerd met een beplating van constructieplaat (OSB). De bergingen worden voorzien van een hardhouten deur met een glasopening, uitgevoerd met enkel mat glas. Het dak van de houten bergingen wordt voorzien van houten beplating en wordt aan de bovenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Elke berging wordt aangesloten op de elektra-installatie van de betreffende woning. Aan de buitenzijde van de bergingen wordt een verlichtingsarmatuur conform de op de bergingstekening aangeven posities.

6.3 - Bestratingen

De voorzijde van het appartementencomplex wordt tot aan de erfgrans uitgevoerd met klinkerbestrating. Ter plaatse van de hoofdentree wordt dit afgewisseld met betontegels, waarmee de entree extra wordt geaccentueerd. In de collectieve binnentuin wordt eveneens klinkerbestrating toegepast, in combinatie met halfverharding in de vorm van padvast. Daarnaast wordt de buitenruimte ingericht met betonnen elementen, die deels in de bestrating zijn geïntegreerd en deels worden toegepast als zitelementen. De privéruimten van de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd met bestrating van betontegels.

6.4 - Beplanting

De collectieve binnentuin wordt ingericht met een gevarieerd en groen karakter, bestaande uit een combinatie van bomen, menghagen, struweel, vaste beplanting en kruidenrijk grasland. De bomen worden uitgevoerd als zowel meerstammige als solitaire exemplaren. Het struweel bestaat uit diverse heesterbeplantingen die in groepen worden aangeplant, waardoor een gevarieerd en natuurlijk beeld ontstaat. De beplantingsvakken worden ingericht met robuuste en klimaatadaptieve vaste planten en siergrassen, die zorgen voor een afwisselend beeld gedurende de verschillende seizoenen. Delen van de buitenruimte worden uitgevoerd als kruidenrijk grasland, bestaande uit een mengsel van kruiden en bloemen dat extensief wordt beheerd. Door een beperkte maaifrequentie wordt de biodiversiteit gestimuleerd. Langs de perceelsgrenzen wordt een erfafscheiding aangebracht, bestaande uit een metalen hekwerk met hедера beplanting. Het hekwerk heeft een hoogte van circa 1,80 meter. De collectieve binnentuin is bereikbaar via een houten poort in een metalen frame, geïntegreerd in deze erfafscheiding. De privéruimten van de begane grondappartementen worden afgeschermd door middel van een menghaag.

De bewoners zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van lichte onderhoudswerkzaamheden, waaronder het bewateren van de beplanting en het verrichten van kleinschalig onderhoud. Groot onderhoud, zoals maaien en snoeien, valt hier niet onder. De exacte afspraken omtrent beheer en gebruik worden nader vastgelegd in de VvE reglementen. De situering en exacte invulling van de beplanting is indicatief en kan bij nadere uitwerking en uitvoering worden aangepast. 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 circa 50cm (breedte) ruimte vrijgehouden te worden voor de hagen en 30cm voor de hедера langs de metalen hekken. 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.

6.5 - Parkeren

De woningen beschikken niet over een eigen parkeerplaats en maken gebruik van parkeer-gelegenheid in het openbaar gebied. Eventuele toekomstige wijzigingen in het parkeerbeleid, zoals de invoering van betaald parkeren, vallen buiten de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

6.6 - Veiligheid

In de hal van het appartement wordt een rookmelder geplaatst. Deze wordt op de elektrische installatie van het appartement aangesloten.

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.

Beschadigingen dienen uiterlijk bij oplevering van de woning te worden gemeld en kunnen na oplevering niet meer in behandeling worden genomen.

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 garantie-regeling 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 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, achterpaden 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 gemaakt. 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 en Vastgoed 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 en Vastgoed 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 appartementencomplex

Bouwnummers C4: 9 t/m 24

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Metselsteen (tegelverband)	Groen glanzend
Voeg	Metselmortel	Cementgrijs
Gevel	Metselsteen (halfsteens)	Wit/grijs
Voeg*	Metselmortel	Witgrijs
Gevelband	Beton	Naturel
Pui hoofdentree	Hout[BU1.1]	RAL 7006 - beigegrijs
Raamkozijnen	Hout	RAL 9002 - grijswit
Postkasten/bellentableau	Metaal	RAL 7006 - beigegrijs
Bewegwijzering	Metaal	Naturel
Draaiende delen	Hout	RAL 9002 - grijswit
Deurkozijn	Hout	RAL 9002 - grijswit
Voordeur	Hout	RAL 6013 - rietgroen
Lateien	Beton	Naturel
Waterslagen	Beton	Naturel
Dakrand	Beton	Naturel
Dak	Bitumen dakbedekking	Zwart
HWA (voorzijde)	Aluminium	Naturel
HWA (achterzijde)	Kunststof	Grijs
Balkon- en galerijbalustraden	Stalen lamelhekwerk	RAL 6013 - rietgroen
Wenteltrap	Stalen lamelhekwerk	RAL 6013 - rietgroen
Doorval-buis balkon	Metaal	RAL 9002 - grijswit
Wandarmatuur (deur)	Aluminium	Antraciet
Wandarmatuur (berging tuinzijde)	Aluminium	Antraciet
Wandarmatuur (berging achterpadzijde)	Kunststof	Wit
Huisnummerduiding	Aluminium	RAL 7021 - zwartgrijs

Kleur- en materiaalstaat interieur algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Trap	Beton	Naturel
Trapleuning/ balustraden	Stalen stripeleuning / lamelhekwerk	RAL 6013 - rietgroen
Wandafwerking	Spackspuitwerk	Wit
Betonplafond	Spackspuitwerk	Wit
Plafondpanelen	Geluidsabsorberend materiaal	Wit
Schakelmateriaal en wandcontactdozen	Kunststof	Wit
Plafondarmatuur	Kunststof rond	Wit
Vloertegels	Gebakken vloertegel 450*450mm	Antraciet
Voegkleur tegelwerk	Voegmortel	Antraciet

*De exacte kleurstelling wordt, op basis van een proefmuur met meerdere kleurvarianten, door de architect definitief vastgesteld.



Kleur- en materiaalstaat interieur appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren	Honingraad	Wit
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Dorpel badkamer/toilet	Hardsteen	Antraciet
Vensterbank	Kunststeen	Wit gespikkeld
Betonplafond	Spackspuitwerk	Wit
Schakelmateriaal en wandcontactdozen	Kunststof	Wit
Wandtegels	Conform opgave Thuis de Showroom	
Vloertegels		
Voegkleur tegelwerk		
Sanitair		
Elektrische handdoekradiator		

Kleur- en materiaalstaat terreininrichting

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Margezone (voorzijde)	Gebakken klinkers	Bruin Rood
Hoofd entree	Betontegels	Naturel
Bestrating collectieve tuin	Gebakken klinkers	Bruin Rood
Half verharding	Padvast	Naturel
Sierelementen	Betonelementen	Naturel
Bestrating privé gedeelte	Betontegel	Naturel
Achterpaden	Betontegels	Naturel
Staande verlichtingsarmatuur	Aluminium	Antraciet
Bomen	Diverse soorten	Soort afhankelijk
Struweel	Diverse soorten	Soort afhankelijk
Menghagen	Haag circa 60 cm hoog	Groen
Vaste planten	Diverse soorten	Soort afhankelijk
Kruidenrijk grasland	Nectar on het maimes	Soort afhankelijk

Erfafscheiding privé / (semi-)openbaargebied

Hekwerk	Dubbele staafmat 180 cm hoog met hедера	Antraciet
Poort	Stalen poort met houten planken	Antraciet (poort) Naturel (planken)
Haag privé / collectieve tuin	Haag circa 60 cm hoog	Groen