

ALGEMENE BEPALINGEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ZANGVOGEL FASE 1A

INHOUD

1.	INLEIDING	1
2.	WONINGTYPEN	1
3.	VOORBEHOUD WIJZIGINGEN	1
4.	OMGEVINGSVERGUNNING NIET GEKOZEN OPTIES	2
5.	AANDUIDING FUNCTIE BERGING	3
6.	OPSTAPHOOGTE	3
7.	DAGLICHTTOETREDING	3
8.	KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST	3
9.	KOOPSOM V.O.N.	3
10.	BELASTINGEN	4
11.	BETALINGSVERPLICHTING EN RENTEVERGOEDINGEN	4
12.	HYPOTHEEK	4
13.	NOTARIS	4
14.	MEER-/MINDERWERK	5
15.	STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)	5
16.	MILIEUVRIENDELIJK EN ZUINIG	6
17.	BOUWBESLUIT	7
18.	VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING	7
19.	VEILIGHEID NA OPLEVERING	7
20.	VERZEKERING	8
21.	BOUWNUMMERS	8
22.	MAATVOERING OP TEKENING	8
23.	BEGLAZING	8
24.	IN GEBRUIKNAME WONING	8
25.	BIJLAGEN	9

1. INLEIDING

Deze technische omschrijving vormt een contract tussen verkoper (ondernemer) en u als koper (koper). In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De koper koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staat weergegeven op de contracttekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, et cetera van de woning worden beschreven in de technische omschrijving. Deze bescheiden zijn opgenomen in de koperscontractmap, welke het contract vormt tussen ondernemer en koper, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van de woning.

2. WONINGTYPEN

Voor een overzicht van de diverse woningtypen verwijzen wij u naar de situatietekening.

3. VOORBEHOUD WIJZIGINGEN

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen en omschrijvingen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen en de technische omschrijving in de Koperscontractmap vóór ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met de makelaar. De tekeningen van de inrichting van de openbare ruimte betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering en invulling van groenstroken, voet- en fietspaden,

parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen, opstelplaatsen vuilcontainers, verkeer remmende maatregelen en voorzieningen t.b.v. riolering is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer Bouw Zuid West BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Dura Vermeer Bouw Zuid West BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd. Het bestemmingsplan kunt u opvragen bij de gemeente.

De informatie in deze algemene bepalingen, in de technische omschrijving en op de contracttekeningen is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning. De koper zal hierover door informatiebrieven worden geïnformeerd. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De juiste plaats kan in werkelijkheid afwijken. Tijdens de bouw van uw woning worden er kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om de woning in te meten.

De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine/droger, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst. Dit is ook van toepassing op de impressies van de ingerichte tuinen.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening. Een artist-impression is een benadering van het toekomstige plan. De woning (ontwerp, materialen, kleuren, etc.) kan in werkelijkheid afwijken van de artist-impression. Aan de artist impression kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de Koperscontractmap was de omgevingsvergunning nog niet verstrekt. U wordt hierover door ons geïnformeerd.

4. OMGEVINGSVERGUNNING NIET GEKOZEN OPTIES

De gemeente en/of Dura Vermeer Bouw Zuid West BV behoudt zich het recht voor om de Omgevingsvergunning gedeeltelijk in te trekken, voor zover deze betrekking heeft op opties welke niet door de koper worden gekozen c.q. worden gerealiseerd. Dit betekent dat u (koper) voor vergunning plichtige opties, die u zelf na oplevering van de woning wilt realiseren, apart een vergunning zal moeten aanvragen bij de gemeente.

5. AANDUIDING FUNCTIE BERGING

Op de contracttekeningen staat een berging aangegeven. De berging voldoet standaard aan de eisen van een berging, maar niet aan de eisen welke het bouwbesluit stelt aan de functie garage. Wanneer u de ruimte gaat gebruiken als garage (opstelruimte voor een motorvoertuig) in plaats van als berging zal veiligheidshalve ook extra ventilatie moeten worden toegevoegd.

6. OPSTAPHOOGTE

In verband met een later door de koper aan te brengen vloerafwerking ontbreekt een opstaphoogte van maximaal 0,02 m ter plaatse van de toegang tot de woning, en wordt daarmee niet voldaan aan Bouwbesluit 2012 artikel 4.27. Dit onderdeel is derhalve uitgesloten van de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 alsmede alle directe en indirecte vervolgschade en het niet voldoen aan de garantienorm ter zake.

Op de te verstrekken waarborgcertificaten zal onder de kop 'Bijzondere bepalingen' worden vermeld 'Gelimiteerde regeling' (inzake toegankelijkheid binnenruimte).

7. DAGLICHTTOETREDING

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep-methode'. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding.

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloerooppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in een gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

De woningen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

8. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de Koop-/Aannemingsovereenkomst(en) verplicht(en) de koper(s) zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich door ondertekening verplicht tot de levering van de grond en realisering van de woning. Nadat de overeenkomst(en) door beide partijen zijn ondertekend, ontvangen (beide) partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, op basis waarvan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

9. KOOPSOM V.O.N.

De koopsommen van de woningen zijn vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- Notariskosten inzake transportakte;
- Architecten- en constructeurshonorarium;
- Omgevingsvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en riolering;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden);
- Eventuele subsidies t.b.v. duurzaamheidsmaatregelen (zoals bijv. ISDE-subsidie).

Niet inbegrepen zijn:

- Entreekosten kabelexploitant;
- Entreekosten telefoonabonnement;
- Administratiekosten aanvraag levering water, gas en elektra;
- Tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

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

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

De warmtepomp met boiler, de bron onder de woning en de zonnepanelen met omvormer vormen geen onderdeel van de V.O.N.-prijs en zijn eigendom van Klimaatgarant. Deze installaties worden aan u verhuurd tegen een vaste vergoeding, welke in een separate huurovereenkomst wordt vastgelegd. U heeft de mogelijkheid deze installatie te kopen.

10. BELASTINGEN

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

11. BETALINGSVERPLICHTING EN RENTEVERGOEDINGEN

De koop- en aanneemsom wordt gesplitst in twee delen: de grondkosten en de aanneemsom.

De grondkosten is de koper in zijn geheel verschuldigd aan Dura Vermeer Bouw Zuid West BV per datum van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de koop- en aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht vanaf de datum, die genoemd wordt in artikel 5 lid 4 van de aannemingsovereenkomst tot aan de 'transportdatum' waarop de eigendomsakte bij de notaris wordt 'gepasseerd'.

De aanneemsom wordt gedeclareerd aan de koper(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de koop-/aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de koop-/aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

12. HYPOTHEEK

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de V.O.N.-prijs/ koopsom. Deze, wanneer verkrijger(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden. Hierover dient u zich verder te laten informeren door uw hypotheekadviseur.

13. NOTARIS

Voor de eigendomsoverdracht is door Dura Vermeer Bouw Zuid West BV een projectnotaris geselecteerd. De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. De koper(s) wordt/worden daartoe door de notaris uitgenodigd. Vóór de datum van overdracht ontvangt/ontvangen u van de notaris een afrekening waarop het totale, tot die datum verschuldigde bedrag is aangegeven en de tot dat moment verschuldigde rente.

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

- De akte van eigendomsoverdracht van de grond;
- De hypotheekakte.

14. MEER-/MINDERWERK

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn nagenoeg complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Binnen de gestelde grenzen zijn wij de koper(s) graag van dienst om voor oplevering de woonwensen in de woning uit te (laten) voeren. De mogelijkheden voor verschillende aanpassingen aan de woning zijn uiteengezet in de 'basiskeuzelijst meer- en minderwerk'. Voor de woningen betreft dit o.a. diverse woninguitbreidingen, geveelaanpassingen en indelingsvarianten van de plattegronden. Voor alle woningen zijn er diverse indelingen en afwerkingen van de badkamer en toiletruimte(n) mogelijk.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de keuken, sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels aan te passen. In de showroom Thuis te Haarlem is het standaard sanitair en tegelwerk te zien. Daarnaast heeft u de keuze uit een aantal sfeerpakketten.

Vanwege het procesmatige karakter van dit project, is het niet mogelijk om andere opties dan wel aanpassingen aan de woning, anders dan die in de basiskeuzelijst zijn vermeld, te kiezen. Individuele wijzigingen nemen wij niet in behandeling.

15. STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

De woningen worden gebouwd en verkocht met een garantie- en waarborgcertificaat van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen welke zijn ingeschreven. Het instituut hanteert strenge selectiecriteria, voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

De SWK is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Die partijen hebben zich in dit verband verenigd om kopers van nieuwbouwwoningen extra zekerheid te geven. Ook wil men het vertrouwen tussen bouwer en koper bevorderen. Zo is het SWK niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de ondernemer.

Als u een woning met SWK-garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- De ondernemer garandeert dat de woning voldoet aan de door het SWK gestelde kwaliteitsnormen. Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor het constructieve deel van de woning geldt een langere termijn;
- De tekst van de gehanteerde koop-/aannemingsovereenkomst is conform het model dat door het SWK is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u als koper en de ondernemer duidelijk zijn vastgelegd;
- Als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer, biedt het SWK u als koper de zekerheid, dat de woning zal worden afgebouwd. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, keert het SWK tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit;
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan de koper het SWK vragen een uitspraak te doen die bindend is voor de koper en de ondernemer.

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, vraagt de ondernemer het garantie- en waarborgcertificaat voor u aan. Dit waarborgcertificaat wordt u na enige tijd rechtstreeks door het SWK toegezonden.

Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I E en module II P (exclusief art. 2) van toepassing. Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK-garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen op grond 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!

16. MILIEUVRIENDELIJK EN ZUINIG

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een meer prominente rol in de ontwikkeling en bouw van de woningen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de woningen getroffen, zoals bijvoorbeeld een warmtepompinstallatie, 2 zone WTW-systeem, douchepijp WTW, zonnepanelen en isolerend glas, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt.

Voorbeelden daarvan zijn:

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

Uit milieutechnische overwegingen worden geen voorzieningen aangebracht t.b.v. een rook(gas)kanaal van een open haard. Ook optioneel is dit niet mogelijk.

17. BOUWBESLUIT

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig was. Er wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming	Benaming volgens bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (1)
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Opstelruimte techniek/installaties	Technische ruimte (2)
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte (3)

- 1) *Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de 'krijtstreepmethode' genoemd. Voor een verblijfsruimte in woningtype D is van deze methode gebruik gemaakt.*
- 2) *De 2^e verdieping is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. Posities van de installatie nader te bepalen door installateur.*
- 3) *De berging wordt in de basis niet gerekend tot gebruiksoppervlakte woning met een woonfunctie, maar wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte woning als overige gebruiksfuncties. De ventilatiecapaciteit van de berging voldoet, vanwege zijn ligging binnen de thermische schil van de woning, niet aan de ventilatie eisen welke het bouwbesluit stelt aan de functie garage. De berging voldoet echter wel aan de ventilatie eisen zoals in het bouwbesluit wordt gesteld aan de functie berging.*

18. VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'Arbowet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel in-metingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen dan is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van uw kopersadviseur.

19. VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/ eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

20. VERZEKERING

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV verzekert de opstellen gedurende de bouw in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de koper de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper(s). Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

21. BOUWNUMMERS

Straatnamen, huisnummers en de bijbehorende postcode worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de koper verstrekt.

22. MAATVOERING OP TEKENING

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij in de toiletruimte en badkamer geen rekening gehouden met de wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de koper aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt de koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning door u zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. De koper ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

23. BEGLAZING

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is door de wetgever niet verplicht gesteld en wordt in dit project niet toegepast. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk. Optioneel is het wel mogelijk beglazing volgens deze norm toe te passen.

24. IN GEBRUIKNAME WONING

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Veelal kan de koper de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de kopers een onderhoudsbrochure ontvangen over onder andere het juist ventileren van de woning.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen.

Vloerafwerking bij vloerverwarming

Bij vloerverwarming en -koeling kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. U moet wel rekening houden met enkele voorwaarden. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rc-waarde. Deze wordt bepaald door de installateur maar mag in het algemeen maximaal 0,09 (m² K/W) zijn. Bij een goede leverancier vindt u deze waarde in de technische productgegevens. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst en zal het rendement van de vloerverwarming en -koeling negatief beïnvloeden.

Let op bij het leggen van vloerafwerkingen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Drainageleiding

Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk.

Werk in uitvoering

De woningen worden gerealiseerd op basis van een projectmatig bouwrouting met daarbij tijdsintervallen tussen diverse bouwactiviteiten en woningen. Na oplevering en het betrekken van uw woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere woningen binnen het project worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals parkeerplaatsen, bomen en groenzones, etc. rondom uw woning moet nog worden aangebracht.

Mede door een tijdsinterval of eventuele fasering kunnen er speciale voorzieningen getroffen worden voor de realisatie van terreininrichtingen die door de tijdsinterval of fasering op dat moment niet (geheel) uitgevoerd worden zoals bijvoorbeeld inritconstructies, tuinzones en bestratingen. Daar waar dit van toepassing is zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht.

Op de situatietekening is een stand opname weergegeven van het ontwerp van het openbaar gebied. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente definitief vastgesteld.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle woningen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering voorziet de VvE hierin en dient u zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

25. BIJLAGEN

- Technische omschrijving
- Kleur- materiaal- en afwerkstaat