



## Technische omschrijving

### ZuiderLei fase 3 te Rosmalen - gemeente 's-Hertogenbosch

27 woningen Thuis aan de Waterkant

WONINGTYPE A | OOIEVAAR

WONINGTYPE B | PELIKAAN

WONINGTYPE C | WATERHOEN

WONINGTYPE D-D1 | ZEEAREND

WONINGTYPE E | ZWAAN

17 oktober 2019 DEFINITIEF

# INHOUDSOPGAVE

## A ALGEMEEN

1	Inleiding	3
2	Bouwbesluit en EPC	3
3	Ruimtebenamingen	3
4	SWK 2014	4

## B TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1	Peil van de woning	5
2	Grondwerk	5
3	Buitenriolering	5
4	Terreinverharding, terreininrichting en beplanting	5
5	Funderingen	5
6	Vloeren	5
7	Casco en wanden	5
8	Gevelafwerking en metselwerk	6
9	Daken	6
10	Kozijnen, ramen en deuren	6
11	Staalconstructie	7
12	Trappen en aftimmerwerk	7
13	Plafond-, wand -en vloerafwerking	7
14	Tegelwerk	7
15	Keukeninrichting	8
16	Schilderwerk	8
17	Binnen riolering	8
18	Goten en hemelwaterafvoeren	8
19	Waterinstallatie	8
20	Sanitair	8
21	Verwarmingsinstallatie	9
22	Ventilatievoorzieningen	9
23	Elektrische installatie en Zonnepanelen	9
24	Telecommunicatievoorzieningen	10
25	Schoonmaken en oplevering	10
26	Wijzigingen tijdens de bouw	10

## C AFWERKSTAAT 11

## D KLEUR- EN MATERIAALSTAAT 12

## E OVERZICHT SANITAIR 14

## F ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE 15

## G STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK) 19

Garantie- en waarborgregeling

## A. ALGEMEEN

### 1. Inleiding

Het project ZuiderLei is onderdeel van de nieuwe woonwijk De Lanen te 's-Hertogenbosch.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op 27 royale woningen die binnen dit plan worden gerealiseerd.

In deze technische omschrijving treft u de specificaties aan van de materialen, afwerking en uitrusting. Het is mogelijk uw woning met behulp van een keuzelijst en diverse indelings- en uitbreidingsvarianten zoveel mogelijk naar uw eigen wensen aan te passen of in te richten. De woningen zijn ontworpen door agNova Architecten.

Alle woningen zijn op de situatietekening(en) aangegeven met bouwnummers.

De inhoud van zowel de verkooptekeningen, als van de technische omschrijving is met grote zorg samengesteld. Er kunnen tijdens de bouwwerkzaamheden echter kleine maatverschillen ontstaan.

De genoemde maten in de verkooptekeningen en technische omschrijving zijn dan ook circa maten.

Aan de (online)brochure en andere project gerelateerde uitingen kunnen geen rechten worden ontleend. Zij maken geen onderdeel uit van de koop- en de aannemingsovereenkomst.

De woningen worden gerealiseerd conform het Bouwbesluit dat ten tijde van de omgevingsvergunning van toepassing is.

### 2. Bouwbesluit en EPC

Uw woning voldoet aan alle eisen die in het Bouwbesluit aan nieuwbouwwoningen worden gesteld. Dit geldt dus ook voor de eisen op gebied van energiezuinigheid. Hieronder vallen onder andere de minimale isolatiewaarden voor gevels, vloeren en daken, en de zogenaamde EnergiePrestatie-Coëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe lager het energieverbruik van de woning.

Volgens het Bouwbesluit mag de EPC maximaal 0,4 bedragen. Uw woning voldoet ruimschoots aan deze eis, deze voldoet namelijk aan EPC 0,0 wat vanaf 1 juli 2020 zal veranderen naar BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

### 3. Ruimtebenamingen

In het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken vastgelegd; zo wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal maar over respectievelijk verblijfs- en verkeersruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de 'ingeburgerde' en gangbare aanduidingen. Om u toch volledig te informeren treft u onderstaand de benamingen aan zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

<i>Benaming hier gehanteerd</i>	<i>Benaming Bouwbesluit</i>
- Woonkamer, eetkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (vbr)
- Entree, overloop	Verkeersruimte (vkr)
- Berging, zolder, trapkast	Bergruimte (br)/ onbenoemde ruimte
- Toilet	Toiletruimte
- Badkamer	Badruimte
- Meterkast, - technische ruimte	Technische ruimte

#### **4. SWK/GWR 2014**

De garantie- en waarborgregeling zal geschieden volgens SWK/GWR 2014, hierna te noemen SWK.

##### **Waar staat SWK voor:**

SWK geeft voor elke nieuwbouwkooptwoning, die door de aangesloten ondernemer wordt aangemeld, een waarborgcertificaat af. Dit waarborgcertificaat biedt de koper een dekking tegen risico's zoals omschreven in de algemene informatie SWK (bijgevoegd bij uw contract). Wanneer een situatie als omschreven zich voordoet tijdens de bouwperiode, dan biedt het waarborgcertificaat dekking om de woning af te bouwen. Gebeurt dit tijdens bewoning, dan zorgt SWK onder bepaalde voorwaarden voor het oplossen van de klachten. Dit is formeel de waarborg die aan het waarborgcertificaat kan worden ontleend.

De garantie is officieel de belofte van de ondernemer aan de koper dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen die zijn vastgelegd in de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Eigenlijk zou men kunnen zeggen dat SWK de garantie- verplichtingen van de ondernemer verzekert door middel van de eerdergenoemde waarborg. De bij SWK aangesloten bedrijven zijn verplicht de garantienormen te hanteren.

##### **Voorrang SWK-bepalingen:**

Alle werkzaamheden zullen worden uitgevoerd volgens deze technische omschrijving en de afwerkstaat, alsmede volgens de eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de geldende overheids- en gemeente- regels en -normen en de bepalingen en voorschriften van de nutsbedrijven. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving en de afwerkstaat is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard- voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Voor garantie, garantietermijnen etc. wordt verwezen naar de hiervoor geldende regelingen van het SWK. Het boekwerk 'SWK/ GWR 2014' bevat deze regelingen en is bij de contract documentatie opgenomen. De inrichting van de tuin en/of erfafscheidingen vallen niet onder de SWK-garantie en de daarbij horende "5% regeling" of borgstellingregeling.

##### **Uit- en aanbouwen en erfdiensbaarheden**

In de koperskeuzelijst worden opties aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de uitbouwopties is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Zelfs indien u zelf geen uitbouw kiest, raden wij u wel aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers invloed op uw woning/kavel hebben. Er vindt geen verrekening plaats als de verkrijger van de naastgelegen woning wel voor de uitbouw heeft gekozen.

Maakt de verkrijger tijdens de bouw van naastgelegen woning geen gebruik van de mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheden'. Er moet dan wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

## B. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 1. Peil van de woning

Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (bouwkundige afwerkvloer). De juiste maat wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente 's-Hertogenbosch.

### 2. Grondwerk

Onder grondwerk wordt verstaan de te verrichten nodige grondwerken voor de funderingen, leidingen en eventuele bestratingen. Ter plaatse van de begane grondvloer komt geen kruipruimte. De tuinen worden afgewerkt met circa 25 centimeter beteelbare grond. Nadere inzichten en metingen kunnen mogelijk leiden tot kleine aanpassingen waar het aansluitingen en oplossingen bij kavelgrenzen betreft.

### 3. Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast, wat betekent dat het hemelwater en vuilwater apart worden afgevoerd. Het hemelwater wordt bij alle woningtypen via een bovengronds systeem (molgoten) afgevoerd op de aanwezige watergangen. De uitvoering geschiedt volgens de plaatselijke voorschriften.

### 4. Terreinverharding, terreininrichting en beplanting

#### **Terreininrichting openbaar gebied:**

- De inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente gerealiseerd en behoort niet tot de woning.

#### **Toegang tot de woning:**

- Ter plaatse van achterdeur en de deur van de garage worden 2 betontegels van 40x60cm aangebracht.
- Ter plaatse van de voordeur naar de veranda en het terras van de veranda worden 'Schellevis' betontegels van 50x50cm aangebracht conform verkooptekening.

#### **Tuin en garage:**

- Er wordt standaard geen beplanting aangebracht, anders dan vermeld op verkooptekening.
- Alle woningen worden standaard voorzien van een houten (ongeïsoleerde) garage 6 x 3 meter in de achtertuin, deels vervaardigd uit FSC hout. De kanteldeur in de garage voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk.

#### **Tuinafscheidings zoals op verkooptekening aangegeven:**

- Alle woningen krijgen standaard een haag (ca. 120 cm. hoog) in de voortuin/zijtuin en een gaashekwerk met Hedera (ca. 180 cm. hoog) achter de woning als scheiding privé/openbaar.
- De woningen op kavels 1,4,5,9,10,13,14,17,18,20,21,23,24 en 27 krijgen langs de zijdelingse erfgrans een gaashekwerk met Hedera .
- Per woning wordt een houten poort voor de toegang naar de parkeerplaats aangebracht.
- Er wordt geen tuinafscheiding aangebracht op de scheiding tussen de kavels onderling.

### 5. Funderingen

De woningen worden gefundeerd op palen. De afmeting van de fundering e.d. wordt door de constructeur bepaald aan de hand van sonderingonderzoeken, berekeningen en funderingsadviezen.

### 6. Vloeren

#### **Begane grond:**

De begane grondvloeren worden uitgevoerd in een geïsoleerde ribcassettevloer en afgewerkt met een bouwkundige afwerkvloer.

#### **Verdiepingen:**

- De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een betonnen plaatvloer en afgewerkt met een bouwkundige afwerkvloer.
- De V-naden blijven bij alle plafonds zichtbaar.  
De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van deze vloerelementen en is niet overal gelijk.

### 7. Casco en wanden

#### **Casco:**

- Woningsscheidende wanden bestaan uit een ankerloze (m.u.v. stabiliteitsverankering) spouwmuur van kalkzandsteen lijmelementen, dikte conform opgave constructeur. Daar waar het technisch noodzakelijk is worden in de wanden dilatatievoegen aangebracht.
- De binnenspouwbladen worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen voorzien van de benodigde sparingen en ankers ten behoeve van het metselwerk en de kozijnen. Uitgezonderd binnenspouwbladen van de doorgetrokken voorgevel van type C op de 2<sup>de</sup> verdiepingvloer, deze worden als houtskeletbouw wanden uitgevoerd.
- Daar waar conform opgave constructeur nodig, worden ter plaatse van de trap stabiliteitswanden geplaatst, uitgevoerd in prefab beton.

**Binnenwanden:**

- De als zodanig op tekening aangegeven niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, dikte conform tekening.

**8. Gevelafwerking****Gevelafwerking:**

- De buitengevels worden uitgevoerd conform de gevel- tekening met deels een gebakken gevelsteen en deels onderhoudsvriendelijke gevelbekleding met een houtlook. De kleur, formaat en metselverband is overeenkomstig de kleurenstaat (bijlage E).
- In het gevelmetselwerk worden daar waar nodig dilataties aangebracht. Deze staan niet op de verkooptekeningen aangegeven.
- In de spouw komen spouwankers en spouwisolatie.

**Voegwerk:**

- Het schoonmetselwerk wordt gevoegd. De kleur van de voeg is overeenkomstig de kleurenstaat (bijlage D).

**Waterslagen:**

- De buitenkozijnen worden voorzien van waterslagen volgens opgave architect.
- Waterslagen gelden niet voor de kozijnen die tot op de begane grond doorlopen.

**Veranda:**

- De veranda wordt uitgevoerd met stalen kolommen en liggers/hoeklijnen gemoffeld in kleur overeenkomstig de kleurenstaat (bijlage E). Tussen de bovenliggers worden houten delen - zogenaamde lamellen - schuin geplaatst t.b.v. zonwering.
- Tussen de kolommen wordt een hekwerk geplaatst in kleur gemoffeld overeenkomstig de kleurenstaat (bijlage E).

**9. Daken****Hellende daken:**

- De schuine daken bestaan uit geïsoleerde dakelementen, volgens advies fabrikant/ leverancier waarop keramische dakpannen worden gelegd. De dakplaten worden aan de binnenzijden niet afgewerkt (kleur bruin).
- Op de 2e verdiepingvloer (zolder) worden dragende knieschotten toegepast ter ondersteuning van de dakelementen. Deze zijn, per zijde, voorzien van een afschroefbaar luik. N.B. Deze dragende knieschotten mogen derhalve nimmer verwijderd worden. De knieschotten worden niet afgewerkt (kleur bruin).
- Daar waar spanten of liggers worden aangebracht op zolder zullen deze in het zicht blijven.
- Op de daken worden dakdoorvoeren van de technische installaties middels dakdoorvoeren naar buiten gevoerd, positie nader te bepalen.
- De goot- en geveloverstekken worden betimmerd met een onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal. Kleur conform kleurenstaat bijlage E.

**Platte daken:**

- De platte daken van de zij-uitbouwen worden uitgevoerd als betonnen plaatvoeren. De daken worden geïsoleerd en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en daktrim.

**10. Kozijnen ramen- en deuren****Buitenkozijnen en ramen:**

- De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen van de woning zijn waar nodig voorzien van tochtprofielen in de sponningen ter plaatse van draaiende of bewegende delen. De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Via de koperskeuzelijst is het mogelijk de beglazing te wijzigen in beglazing welke aan NEN 3569 voldoet.

**Buitendeuren:**

- De voordeuren (woning-entree deuren) worden samengesteld uit een HDF-plaat gevuld met PU-vulling. In de voordeur bevindt zich een brievenleuf. Bij de voordeur van iedere woning wordt een huisnummerbordje aangebracht conform de voorschriften van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tevens bevindt zich nabij de voordeur een beldrukker.
- Schuifdeuren met een opening groter dan 1500mm hebben vanwege hun grote glasoppervlak een zwaarder glaspakket. Een schuifdeur van 1800mm breed weegt ca. 190kg. Middels kopersopties is het mogelijk lichterbedienbare schuifdeuren of draaideuren te kiezen.

**Binnenkozijnen en -deuren:**

- De binnenkozijnen inclusief meterkast en trapkast worden uitgevoerd als verdiepingshoge metalen montagekozijnen zonder bovenlicht. Bovendorpel als volle bovendorpel voorzien van plafondregel.
- De kozijnen op zolder en het kozijn van de berging op de 1<sup>ste</sup> verdieping bij de vrijstaande woning worden in verband met de schuine kap niet als verdiepingshoge kozijnen uitgevoerd. Alle binnenkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig gelakte opdekdeuren.

**Dakramen:**

- Woningtype type E krijgt in het schuine dak een tuimel dakvenster voorzien van HR++ beglazing t.p.v. de slaapkamer. Afmeting en positie conform verkooptekening.

**Hang- en sluitwerk:**

- Het hang- en sluitwerk aan de buitendeuren en -ramen wordt daar waar nodig uitgevoerd in weerstandsklasse 2 voor inbraakwerendheid (SKG\*\*), o.a. met metalen sluitkommen bij de buitendeuren. De binnendeuren worden voorzien van sloten, aluminium deurkrukken en aluminium schilden. Alle deuren worden voorzien van een loopslot, met uitzondering van toilet- en badkamerdeuren, deze worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.
- De deurgreep voor de entree deur van de woningen wordt uitgevoerd in aluminium. De brievenbus is een aluminium briefplaat met tochtwering.

**11. Staalconstructies**

- Boven grote sparingen, zoals raamkozijnen e.d. worden waar nodig hoekstalen geplaatst als draagconstructie voor de bovenliggende onderdelen, conform opgave constructeur. Voor zover staalconstructies in het zicht komen, worden deze in een dekkende kleurstelling afgewerkt conform bijlage E. Daarnaast zullen de nodige constructieve stalen profielen worden toegepast volgens opgave van de constructeur welke worden afgewerkt.

**12. Trappen en aftimmerwerk****Trappen:**

- De trap van begane grond naar verdieping en van de 1<sup>e</sup> naar de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. De trappen in de woning worden deels vervaardigd uit FSC vurenhout (fabrieksmatig geground). De trapleuningen worden uitgevoerd in hardhout op aluminium leuningdragers. Het trapgat wordt waar nodig afgezet met een houten spijlenhekwerk. De vloerranden ter plaatse van de trapgaten worden afgetimmerd met 12mm MDF. Trappen kunnen worden voorzien van zogenoemde 'lepe hoeken' voor de doorvoer van technische leidingen.

**Meterkast:**

- De meterkasten worden voorzien van meterborden waarop de installatie wordt afgemonteerd. Alle meterkasten worden uitgevoerd conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

**Plinten:**

- Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

**Overig:**

- Ter nadere beoordeling van de architect of aannemer worden waar nodig diverse kleine timmerwerken uitgevoerd.

**13. Plafond-, wand- en vloerafwerking****Plafondafwerking:**

- Alle betonplafonds van de woningen worden op de begane grond en verdiepingen voorzien van structuur spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast, en berging. De zogenaamde V-naden in de betonnen plafonds blijven in het zicht. Het plafond van de kap op de 1<sup>ste</sup> verdieping van de vrijstaande woning wordt voorzien van rachels en gipsplaten met structuur spuitwerk met uitzondering van het plafond in de berging.

**Wandafwerking:**

- De niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar (gereed om te behangen) afgewerkt (bijlage D). Welke wanden of wandgedeelten worden betegeld staat vermeld in de afwerkstaat (bijlage D).
- De wanden van de meterkast en de houten garages worden niet nader afgewerkt.
- Boven tegelwerk dat niet tot plafond loopt worden wanden afgewerkt met structuurspuitwerk.

**Vloerafwerking:**

- De vloeren in de woningen worden, met uitzondering van het betegelde gedeelte in de badkamer en het toilet, voorzien van een afwerkvloer. Achter de knieschotten wordt geen afwerkvloer voorzien.
- De betonvloer van vrijstaande garages wordt vlak afgewerkt.

**14. Tegelwerk****Wandtegels:**

- De wanden van toilet en badkamer worden afgewerkt met wandtegels volgens monster en hebben een formaat van 20 x 25 cm, staand geplaatst en wit gevoegd:
  - De wanden in de badkamer tot plafond.
  - De wanden in het toilet tot circa 135cm.
- De vloer- en wandtegels zullen niet strokend worden verwerkt.
- Neggekanten en vensterbanken worden meegetegeld, tot aan de aftimmering, indien er een raam in de badkamer zit.
- Alle vloeren met wandaansluitingen in tegelwerk, alsmede de verticale inwendige hoeken in het tegelwerk, worden voorzien van een kitvoeg. Er worden bij uitwendige hoeken witte kunststof tegelprofielen toegepast. De wanden worden standaard ingewassen met voegmiddel, kleur zilvergrijs.

**Vloertegels:**

- De vloeren van badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels volgens monster en hebben een formaat van 20 x 20 cm.
- In de badkamer wordt de douchevloer uitgevoerd in tegels van 20 x 20 cm, op afschot gelegd.
- De voegen van de vloeren zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. De vloeren worden standaard ingewassen met voegmiddel, kleur grijs.

**Kunststeen:**

- Achter de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen dorpel toegepast.
- Waar glazen douchewanden geplaatst worden zal een holonite dorpel worden opgenomen ter plaatse van de douchehoek.
- Aan de binnenzijde bij steenachtige borstweringen, met uitzondering van die in betegelde wandvlakken, worden onder de houten buitenkozijnen marmer- composiet (Bianco C) vensterbanken toegepast van voldoende breedte en gangbare lengtes.

**15. Keukeninrichting**

De installatie ten behoeve van de keuken wordt op de standaardwijze (conform separate 'nul' tekening in de digitale kopersmap) afgedopt, tenzij voor de nader te bepalen sluitingsdatum correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van de aannemer opgestelde) tekeningen worden overlegd, op basis waarvan de aannemer (tegen een nader op te geven meerprijs) het leidingwerk kan aanpassen aan de door u gewenste situatie.

**16. Schilderwerk**

- Het buitenschilderwerk, waaronder de houten kozijnen inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur conform kleurenstaat (bijlage E).
- Het schilderwerk aan de binnenzijde van kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in dezelfde kleur als aan de buitenzijde.
- Trappen worden geground uitgevoerd. Trapbomen en traphekken worden geschilderd. In onbenoemde ruimte(n), technische ruimte(n), berging, trapkast en meterkast worden geen onderdelen geschilderd.
- Het schilderwerk zal naar de eisen van een goed vakmanschap worden uitgevoerd, hetgeen niet wegneemt dat het eindresultaat van de gebruikte acrylaatverf (met water verdund) in vergelijking met alkydverf minder kan zijn.

**17. Binnenriolering**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De afvoer ter plaatse van de keuken (aanrecht) wordt afgedopt. Voor de wasmachine wordt een afvoerset met sifon en kunststof afvoerbuis geplaatst. De afvoer van een eventuele was/condensdroger kan (optioneel) aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine. Tevens wordt voorzien in een afvoer/overstortcombinatie voor de warmtepomp.

**18. Goten en hemelwaterafvoeren**

Goten worden uitgevoerd als zinken mastgoot. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

**19. Waterinstallatie****Waterleidingen:**

Iedere woning wordt middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de aanneemsom begrepen. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

- de mengkraan in de keuken (deze is niet aangesloten maar afgedopt);
- vaatwasser (deze is niet aangesloten maar afgedopt);
- het fonteintje in de toiletruimte begane grond;
- toiletcombinaties;
- de douche-, bad- en wastafelmengkraan in de badkamer;
- wasmachine;
- kraan ten behoeve van vullen cv-installatie;

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp op de begane grond naar de volgende tappunten:

- de mengkraan in de keuken (afgedopt);
- de douche-, bad- en wastafelmengkraan in de badkamer.

**20. Sanitair**

Het te leveren sanitair, in witte uitvoering volgens overzicht sanitair (bijlage F), wordt met de nodige stank- afsluiters aangesloten op de riolering. De beide toiletten in de woning worden uitgevoerd met inbouwreservoirs. Boven het inbouwreservoir zal op ca. 120cm een plateau worden gemaakt, dat wordt afgewerkt met tegelwerk.



## 21. Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een luchtwaterwarmtepomp met een binnen- en buitenunit (voor positie zie verkooptekening). Op de begane grond, 1e verdieping alsmede de zolder wordt een (lage temperatuur) vloerverwarming gelegd.

De badkamer krijgt als toevoeging hierop een elektrische handdoekradiator (designradiator). Hiermee kan de temperatuur in de badkamer geregeld worden. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een centrale thermostaat op de begane grond.

Door het toepassen van vloerverwarming kan geen 8-urige nachtverlaging en geen opwarmtijd van 2 uur worden gehanteerd volgens de ISSO 51. Vloerverwarming is namelijk een continue verwarming en heeft 's nachts niet lager te worden ingesteld. Bij oplevering van de woning ontvangt u hiervoor een gebruikersinstructie.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,09 m<sup>2</sup>K/W. De ondervloer dient uiteraard ook geschikt te zijn voor vloerverwarming.

## 22. Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien van een CO<sub>2</sub> gestuurd gebalanceerd ventilatiesysteem. Met mechanische toe- en afvoer.

De bediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer en middels 1 extra draadloze bediening welke bijvoorbeeld in de badkamer kan worden geplaatst.

Op de verkooptekeningen is de plaats van de toe- en afvoerventielen indicatief aangegeven

Het is bij het gekozen ventilatiesysteem niet toegestaan afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

Bij uitbreidingsopties is het noodzakelijk de ventilatie-unit te verzwaren. Bij bepaalde combinaties van uitbreidingsopties kan de ventilatie-unit mogelijk onvoldoende verzwaard worden en kan de combinatie van opties niet worden gekozen.

## 23. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt volgens het gemodificeerd centraaldozen systeem geïnstalleerd conform NEN 1010. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen dient conform de regelgeving uit de NEN 1010 te worden aangebracht.

Dit is aangevuld met:

- 1 x bedraad UTP aansluitpunt in de woonkamer;
- 1 x bedraad CAI aansluitpunt in de woonkamer;
- 1 x bedraad aansluitpunt op aparte groep t.b.v. elektrisch koken.
- 1 x bedraad aansluitpunt ten behoeve van afzuigkap in keuken (op enkele wandcontactdoos);
- 1 x bedraad aansluitpunt ten behoeve van koelkast in keuken (op enkele wandcontactdoos);
- 1 x onbedraad aansluitpunt boiler in keuken;
- 1 x onbedraad aansluitpunt vaatwasser in keuken;
- 1 x onbedraad aansluitpunt op aparte groep t.b.v. combi-oven/magnetron;
- 2 x onbedraad aansluitpunt in slaapkamer 1, 1 x onbedraad aansluitpunt in overige slaapkamers en op zolder;
- 1 x bedraad aansluitpunt ten behoeve van een wasmachine op 2<sup>e</sup> verdieping (op aparte groep);
- 1 x bedraad aansluitpunt ten behoeve van wasdroger op de 2<sup>e</sup> verdieping (op aparte groep);
- De woningen worden voorzien van buitenlichtpunten bij de voordeur, op de achtergevel bij de buitendeur en op de buitenbergingen. Bij de voordeur en op de berging wordt een lichtarmatuur aangebracht.

De installatie wordt uitgevoerd met schakelmateriaal in de kleur wit. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw en worden horizontaal geplaatst, met uitzondering van de technische ruimte op zolder. Dit betreft zowel opbouwleidingen als wandcontactdozen.

De wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Rookmelders worden conform tekening geplaatst. Voor exacte plaats en de hoeveelheid wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars enz. per ruimte: zie de verkooptekeningen.

De schakelaars en wandcontactdozen worden aangebracht op de volgende hoogten boven de vloer:

- Schakelaars 1050 mm
- Schakelaars nabij trapopgangen 1050 mm
- Wandcontactdozen in de keuken  
boven aanrecht 1200 mm
- Wandcontactdozen in woonkamer  
en slaapkamers 300 mm
- Dozen onbedrade aansluitpunten 300 mm
- Wandcontactdozen in badkamer 1050 mm
- Wandcontactdozen in onbenoemde en  
overige ruimten 1050 mm
- Thermostaat en ventilatieregeling 1500 mm
- Wandcontactdozen gecombineerd  
met schakelaars 1050 mm
- Aansluitpunt bij wastafel  
(ten behoeve van lichtpunt) 1800 mm
- Aansluitpunten buitenverlichting 1900 mm
- In de keuken worden aansluitingen aangebracht ten behoeve van de apparatuur van de standaard keukenuitrusting en conform de standaard 'nul' tekening.

### **Zonnepanelen**

Op de daken worden zonnepanelen om elektriciteit op te wekken gemonteerd. Plaats en aantal zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en art-impresies en worden definitief bepaald conform de EPC-berekening bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het aantal PV-panelen is mede afhankelijk van de oriëntatie en de gekozen uitbreidingsopties. Bij bepaalde combinaties van uitbreidingsopties is het mogelijk dat het extra aantal PV-panelen niet op het dakvlak passen en kan de combinatie van opties niet worden gekozen.

### **24. Telecommunicatievoorzieningen**

Het standaard onbedrade aansluitpunt (ALG) in de woonkamer voor telefoon, centrale antenne installatie (CAI) of data staat aangegeven op de separate verkooptekeningen. De aanvraag voor telefoon en CAI-signaal dient door de koper zelf te geschieden. Aansluitkosten zijn voor rekening van de koper.

### **25. Schoonmaken en oplevering**

De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoongemaakt voor oplevering. Het bij de woningen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

### **26. Wijzigingen tijdens de bouw**

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst. Wijzigingen voorbehouden: voor wijzigingen en/of aanvullingen in de uitvoering en indeling wordt dan ook een voorbehoud gemaakt. Ook kleine wijzigingen in de materiaalkeuze kunnen zonder vooroverleg en verrekening worden uitgevoerd.

## C. AFWERKSTAAT

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Ruimtebenaming	Vloer	Wand	Plafond
Entree / hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toiletten	Tegelwerk	Tegelwerk tot 135cm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
<b>Technische ruimte begane grond</b>	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Dekvloer	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk tot plafond	Spuitwerk
Slaapkamers 1 <sup>e</sup> verdieping	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Zolder 2 <sup>e</sup> verdieping	Dekvloer	Niet nader afgewerkt	Dakplaten, niet nader afgewerkt
Technische ruimte 2 <sup>e</sup> verdieping	Dekvloer	Niet nader afgewerkt	Dakplaten, niet nader afgewerkt
2 <sup>e</sup> verdieping, ruimte achter de knieschotten	Beton, niet afgewerkt	Niet nader afgewerkt	Dakplaten, niet nader afgewerkt
<b>Houten garage</b>	Beton	Hout, niet nader afgewerkt	Houten balklaag, niet nader afgewerkt

## D. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

### Exterieur woningen

Onderwerp	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Opgaand metselwerk	Baksteen	Beige-wit	
Voegwerk metselwerk	Zandcement	Lichtgrijs	2 à 3mm verdiept
Planken gevels	Cementvezelplaat met houtnerf	Antraciet	horizontaal dan wel vertikaal
<b>Buitenkozijnen</b>	Hardhout	Wit, RAL 9016	
Draaiende delen	Hardhout	Lichtgrijs, RAL 9002	
Voordeur	HDF-plaat	Midden grijs, RAL 7044	
Waterslagen en daktrimmen	Aluminium	Tint donkerder dan steen RAL 1015 of 9002 ntb	
<b>Lateien/geveldraggers volgens opgave hoofdconstructeur</b>	Staal	Tint donkerder dan steen RAL 1015 of 9002 ntb	
Onderdorpels buitendeur	Holonite	Grijs	
Luifel	Kunststof	Lichtgrijs, RAL 9002	
Dakoverstekken	Cementgebonden beplating	Wit, RAL 9016	
Goten	Zinken mastgoot	Naturel	
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel	
Hekwerken	Metalen strippenhek	Lichtgrijs, RAL 9002	
Optie zijwangen dakkapel	Cementgebonden beplating	Midden grijs	
Terras aan voorzijde	Tegels, Schellevis	Grijs, 50x50cm	
Perronelement onder terras	Beton	Grijs	
Veranda aan voorzijde	Staal	Midden grijs, RAL 7044	
Pergola aan achterzijde	Staal	Midden grijs, RAL 7044	
Garages	Vuren Waxed Wood	Naturel	
Garagedeur	Stalen kanteldeur	Lichtgrijs, RAL 7035	
Tuinafscheidingsen	Hekwerken begroeid met hедера	Zwart	
Tuinafscheidingsen	Hagen	nvt	
Poorten	Hout	Naturel	

## Interieur Woningen

Onderwerp	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Deurkrukken binnendeuren	Aluminium	F1	Buvalux Extra
Binnendeuren		Reinwit	Opdek, verdiepingshoog
Binnenkozijnen	Staal	Reinwit	Verdiepingshoog(m.u.v.zolder)
Aftimmeringen	Multiplex/MDF	Wit	
Vensterbanken	Marmmercomposiet	Wit	Bianco-C
Trappen (excl. treden)	Vurenhout	Wit	Treden zijn fabrieksmatig geground, worden niet geschilderd
<b>Traphekken</b>	Vurenhout	Wit	
<b>Trappleuningen</b>	Hardhout	Blank gelakt	
<b>Wandtegelwerk</b>	Keramisch	Wit	Afmeting 20x25cm
<b>Vloertegelwerk</b>	Keramisch	Antraciet	Afmeting 20x20cm

## E. OVERZICHT SANITAIR

### Toiletruimte begane grond

#### **Closestcombinatie:**

- Wandcloset kleur wit, Villeroy&Boch Architectura, type diepspoel met inbouwreservoir, frontbediening en bedieningsplaat wit. Closetzitting met deksel, kleur wit.

#### **Fonteincombinatie:**

- Fontein kleur wit, Villeroy&Boch Architectura.
- Koud water fonteinkraan, fabrikaat Grohe, type Costa.
- Plugbekersifon, chroom, met muurbuis.

### Badkamer

#### **Wastafel (2 stuks per woning)**

- Wastafel kleur wit, Villeroy&Boch Architectura.
- Wastafelmengkraan, fabrikaat Grohe, type Costa.
- Plugbekersifon, chroom met muurbuis.
- Spiegel afmeting 40 x 60 cm, met verdekte bevestiging.

#### **Douchecombinatie:**

- Betegelde douchehoek met RVS doucheput
- Douchescherm (glazen panelen in gemoffeld aluminium frame) met deur.
- Douchethermostaatkraan, fabrikaat Grohe, type 1000.
- Glijstang combinatie, fabrikaat Grohe, type Tempesta.

#### **Badcombinatie:**

- Badcombinatie kleur wit, Villeroy&Boch Architectura.
- Badthermostaatkraan, fabrikaat Grohe, type 1000.
- Handdouche met houder, fabrikaat Grohe.

### Toiletruimte 1<sup>e</sup> verdieping:

#### **Closestcombinatie:**

- Wandcloset kleur wit, Villeroy&Boch Architectura, type diepspoel met inbouwreservoir, frontbediening en bedieningsplaat wit. Closetzitting met deksel, kleur wit.

#### **Fonteincombinatie:**

- Fontein kleur wit, Villeroy&Boch Architectura.
- Koud water fonteinkraan, fabrikaat Grohe, type Costa.
- Plugbekersifon, chroom, met muurbuis.

## F. ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

### AM bv regio Zuidwest en Dura Vermeer Bouw Zuid BV

AM bv regio Zuidwest en Dura Vermeer Bouw Zuid BV werken namens het samenwerkingsverband Hertogbouw bij de ontwikkeling en realisatie van de 27 woningen in het nieuwbouwplan Thuis aan de Waterkant te Rosmalen samen. AM bv regio Zuidwest treedt op als ontwikkelaar en Dura Vermeer Bouw Zuid BV treedt op als bouwer.

Duurzame en inspirerende leefomgevingen bedenken en ontwikkelen, dat is de passie van AM. Wij betrekken actief alle belangen en belanghebbenden in een open planproces om de soms verborgen kracht van locaties – zowel in de stedelijke omgeving als in het landelijk gebied – te benutten. Duurzaamheid is daarbij een integraal onderdeel van onze projecten. In samenwerking met onze zakelijke partners en consumenten ontstaan hierdoor bijzondere projecten en kwaliteitsrijke gebieden om in te wonen, werken, winkelen en recreëren. AM zorgt hiermee voor kwaliteit van ruimte én kwaliteit van leven. AM is onderdeel van Koninklijke BAM Groep.

Dura Vermeer Bouw Zuid BV is onderdeel van Dura Vermeer Groep NV, een veelzijdig en innovatief bouw- en infraconcern. Door de integrale aanpak van projecten op het gebied van wonen, werken en mobiliteit weet Dura Vermeer zich in de markt te onderscheiden. Bouwen met Dura Vermeer betekent dat milieuaspecten en duurzaam bouwen al in de planfase aan de orde komen. Dura Vermeer Bouw Zuid BV is een 100% zelfstandige werkmaatschappij, die zich heeft ontwikkeld tot een allround bouwpartner op het gebied van nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud voor zowel woning- als utiliteitsbouw.

### Uw kopersbegeleider

Gedurende het gehele verkooptraject en bouwproces is de kopersbegeleider van Dura Vermeer Bouw Zuid BV uw persoonlijke aanspreekpunt. Hij/zij zal u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld nieuwsbrieven, een kopersinformatie- avond en kijkmiddagen op de bouwplaats. Daarnaast zal de kopersbegeleider met u het gehele meer- en minderwerk behandelen om u zodoende in staat te stellen uw nieuwe woning zo goed mogelijk aan uw individuele woonwensen en smaak aan te passen. Na het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd voor een individueel gesprek. Wij kunnen al uw wensen bespreken mits deze technisch te realiseren zijn en passen binnen de in Nederland vigerende regelgeving.

### De koop

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en het een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Wij adviseren u dit gedeelte van de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt.

### De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst met AM bv regio Zuidwest en een aannemingsovereenkomst met Dura Vermeer Bouw Zuid BV.

U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl AM bv regio Zuidwest zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en Dura Bouw Zuid BV tot de bouw van de woning. Nadat u de overeenkomst heeft getekend, stuurt de makelaar de overeenkomst naar AM bv regio Zuidwest en Dura Vermeer Bouw Zuid BV door waarna wij de overeenkomst medeondertekenen. U ontvangt de overeenkomst vervolgens per e-mail retour. De makelaar, SWK en de notaris ontvangen van ons een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan, de door de makelaar, verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van AM bv regio Zuidwest of Dura Vermeer Zuid BV zijn bindend.

### Opschortingsdatum

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld, dan zijn de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

### De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- Grondkosten, inclusief de aan de grond gerelateerde voorbereidingskosten.
- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging.
- Kosten van de architect en overige adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanlegkosten van water, elektra en riolering.
- Gemeentelijke leges.
- Notariskosten voor de aankoop van uw woning.
- Makelaarscourtage.
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend).
- Kosten van het waarborgcertificaat SWK.

### Niet in de 'vrij op naam'-prijs is opgenomen:

- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel.
- De afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek.
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie.
- Renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling').

## De betaling

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als 'koop- en aanneemsom'. De betaling van de koop- en aanneemsom geschiedt in termijnen. U ontvangt na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen. Te weten:

### 1. De grondfactuur

Dit is een factuur voor de grondkosten (deze ontvangt u van AM bv regio Zuidwest), zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient u vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen.

### 2. De termijnfactuur

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermeld bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van Dura Vermeer Bouw Zuid BV een termijnfactuur. Deze factuur dient u binnen twee weken na dagtekening aan Dura Vermeer Bouw Zuid BV te betalen.

### 3. De rentefactuur

Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente'.

#### **Grondkostenrente**

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat wij u rente over de grondkosten in rekening brengen. Het percentage van deze grondkosten- rente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

#### **Uitstelrente**

Zolang de grond nog niet door het transport bij de notaris aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat op het moment dat u de koopovereenkomst en de aannemings-overeenkomst ondertekent, reeds met de bouw van uw woning is gestart en dat reeds één of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) te betalen. Indien u van dit recht gebruik maakt, hebben wij het recht u over de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen zogenaamde 'uitstelrente' in rekening te brengen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koopovereenkomst en in de aannemings-overeenkomst vastgelegd.

#### **Boeterente**

Indien u de vervallen grondkosten of bouwtermijnen niet tijdig betaalt, hebben wij het recht u daarover boeterente in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de koop- overeenkomst en in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

### 4. De meer- en/of minderwerkfactuur

Het meer- en/of minderwerk wordt gefactureerd conform de SWK bepalingen, zijnde 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer-/minderwerk. Op de factuur kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval mag de factuur verrekend worden met de laatste bouwtermijn.

## De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de woning wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen.
- Grondrente vanaf valutatatum en eventueel.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

## De oplevering, service en garantie

Wij kunnen ons voorstellen dat u in de enerverende en hectische periode van financiering, aanschaf, bouw en inrichting van een nieuwbouwwoning graag zoveel mogelijk zekerheden inbouwt. AM bv regio Zuidwest en Dura Vermeer Bouw Zuid BV geven u die zekerheid, op meerdere fronten.

## Oplevering

Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd. Ongeveer twee á drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees er attent op dat op die datum ook alle facturen voldaan zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan uw bank verstrekt. Bij de 'oplevering' bent u en een vertegenwoordiger van Dura Vermeer Bouw Zuid BV aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis.

## Ook garantie op heldere informatie

Het zal u inmiddels duidelijk zijn dat bij het kopen van een woning nogal wat komt kijken. Zo krijgt u in een korte tijd veel informatie en kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen wij graag helpen voorkomen. Daarom staan wij u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeren wij u over alle relevante zaken. Wij leveren daarom duidelijke en geordende informatie. Deze Technische Omschrijving is daar een voorbeeld van.



Maar er is meer:

### De kopersmap

Bij het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst ontvangt u bij de makelaar een digitale 'kopersmap'. Dit is een speciaal samengesteld document voor vrijwel alle documenten die u tijdens het bouwproces ontvangt.

### De onderhoudsmap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw woning. Hierin nemen we informatie op, die u nodig heeft om uw woning in goede staat te houden. Een belangrijk onderdeel van de onderhoudsmap is het doorgeven van klachten/gebreken na oplevering. Mochten zich onverhoopt gebreken aan uw woning voordoen, dan kunt u deze schriftelijk aan Dura Vermeer Bouw Zuid BV doorgeven. Na melding zullen de gebreken -voor zover deze daarvoor in aanmerking komen- tijdens de onderhoud- of de SWK-garantie- periode worden verholpen.

### De financiering

Bij de koop van een woning krijgt u niet alleen te maken met de woning zelf, maar ook met de financiering ervan. Net zoals in de woning tal van persoonlijke varianten mogelijk zijn, is dat bij de financiering ook het geval. U laat zich bij het aangaan van een hypotheek ongetwijfeld bijstaan door een adviseur; een makelaar, hypotheekadviseur of bank. Toch verstrekken wij u onderstaand alvast de volgende informatie.

### Hypotheek

De keuze van een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is de voor u acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Als u daarvan de onderhoud- en energielasten, de verzekeringspremie en de onroerende zaakbelasting aftrekt, houdt u over wat uw hypotheek mag bedragen. Nu kunnen bij een gelijk hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Deze lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheek vorm en uw persoonlijke omstandigheden. Wij adviseren u er goed op te letten dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (onder andere renteverlies tijdens de bouw) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een depottekort wordt geconfronteerd. Laat u ook hierover door uw makelaar, hypotheekadviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren.

### Een hypotheek is maatwerk

Een hypotheek is maatwerk. Deze is per slot van rekening afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Juist omdat in de toekomst allerlei omstandigheden kunnen wijzigen, is het belangrijk ook naar de flexibiliteit van verschillende hypotheekvormen te kijken.

Aandachtspunten zijn:

- De hoogte van uw huidige inkomen;
- Uw inkomensverwachting;
- Uw leeftijd;
- De mogelijkheid van vervroegde aflossing;
- De kosten daarvan;
- De overdraagbaarheid;
- De mogelijkheid om de hypotheek bij verhuizing mee te nemen.

### Waarvan is de rente afhankelijk?

Een van de meest belangrijke factoren die de hoogte van de hypotheeklasten bepaalt, is de rente. De hoogte daarvan is afhankelijk van:

- Eventuele garantstellingen (Nationale Hypotheekgarantie of borgstellingen)
- De relatie tussen het onderpand en de hoogte van de lening;
- De rentevaste periode (variabel, vast)
- De wijze van betaling (per maand, kwartaal of jaar; vooraf of achteraf)
- De hypotheekvorm (bijvoorbeeld annuïteiten).

### De fiscus en uw hypotheek

Vanaf 2013 gelden er nieuwe regels voor de fiscale aftrek van hypotheekrente bij leningen die op of na 1 januari 2013 worden gesloten. Uw hypotheekadviseur kan voor u de volledige berekening maken, zodat u goed zicht krijgt op uw netto maandlasten.

### Geen misverstanden

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken, loopt u het risico iets over het hoofd te zien.

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen.

Daarom treft u hieronder nog een reeks aantal van relevante zaken aan over (de bouw van) uw woning.

### Wijzigingen en voorbehoud

- De Technische Omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behouden AM bv regio Zuidwest en Dura Vermeer Bouw Zuid BV zich het recht voor, op of aan de opstellen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.
- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u, noch AM bv regio Zuidwest en Dura Vermeer Bouw Zuid BV, enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, alsmede van de nutsbedrijven.

### Artist impressions

- De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en maquette visualisaties in het digitale magazine en website [www.zuiderlei.nl](http://www.zuiderlei.nl) geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

### Maatvoering en inrichting

- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunt u geen rechten ontlenen, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De juiste perceelsgrootte wordt te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.
- De in de tekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in centimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk enzovoort. Wij adviseren u bij het inrichten van uw woning de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.
- Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. De plantsoenen worden na oplevering ingericht en aangeplant. Aan eventuele wijzigingen in de inrichting kunt u geen rechten ontlenen.

### Overig

- Het leidingenverloop in uw woning is op dit moment nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen e.d. Wel is duidelijk dat er leidingen (o.a. vloerverwarming) in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen.
- Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer Bouw Zuid BV zich het recht voor gelijkwaardige alternatieve toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening. Dit is niet van toepassing op het sanitair en tegelwerk.
- Dura Vermeer Bouw Zuid BV is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van het gekochte. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Werkzaamheden door derden zijn vóór oplevering van uw woning niet toegestaan.
- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering, zoals uitsparingen of het plaatsen van een open haard, is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.
- Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met een pakket meer- en minderwerkopties waarop u kunt aangeven wat u aan meer- of minderwerk wilt laten uitvoeren. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden.

Individuele verzoeken kunnen wij helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van het SWK.

## G. STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

### Garantie- en waarborgregeling

“In de overeenkomst tussen de verkrijger en de ondernemer wordt de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. In deze regeling wordt u als verkrijger van een nieuwbouwkoopwoning een aantal belangrijke extra zekerheden gegeven. Het is belangrijk om te weten dat de SWK garantie een aanvulling is op de aannemingsovereenkomst. De SWK garantie geeft de verkrijger extra rechten.

### Wat houdt deze SWK Garantie- en waarborgregeling precies in?

In de eerste plaats verplicht de ondernemer zich in de overeenkomst om de woning (c.q. het appartementengebouw) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging. Deze prestatie van de ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de woning (c.q. het appartementengebouw) aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke ondernemer tijdens de bouw van de woning (c.q. het appartementengebouw) insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de **insolventiewaarborg** genoemd.

In de tweede plaats verstrekt de ondernemer (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan de koper. Deze garantie is een ‘extra’ bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met de koper gesloten overeenkomst. De prestatie van de ondernemer uit hoofde van deze SWK garantie is voorzien van een waarborg van de verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg noemt men de **gebrekenwaarborg**.

Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend. Binnen de garantie gelden diverse voorwaarden, termijnen en dekking op onderdelen. Raadpleeg daarom altijd de volledige tekst van de **SWK Garantie- en waarborgregeling en bijbehorende modules**.

### Garantiesupplement

Bij de SWK Garantie- en waarborgregeling hoort een Garantiesupplement. In het Garantiesupplement zijn garantietermijnen, garantie-uitsluitingen (Module I) en eventuele aanvullende garantiëvoorwaarden (Module II) opgenomen. Op het verstrekte waarborgcertificaat aan de koper staat te lezen welke modules van toepassing zijn.

### Insolventiewaarborg

U kunt als koper onmiddellijk een beroep doen op de insolventiewaarborg wanneer de partij die op uw waarborgcertificaat vermeld staat failliet is. SWK zal dan in samenwerking met de verzekeraar bezien hoe de verdere afhandeling zal plaatsvinden.

De verzekeringsmaatschappij heeft hierbij de keuze tussen de

afbouw van de woning (c.q. het appartementengebouw) dan wel terugbetaling van de reeds door de koper betaalde termijnen, vermeerderd met rente. De dekking is in de SWK Garantie- en waarborgregeling uitgebreid tot maximaal 100% van de aanneemsom. De verkrijger loopt derhalve met een SWK waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

### Gebrekenwaarborg

Een koper kan hierop in de volgende gevallen een beroep doen:

1. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een vonnis van de arbiter van de Geschillencommissie na te komen, waarin hij is veroordeeld om een SWK garantiegebrek te herstellen, waarbij de uitvoering van de waarborg is beperkt tot dat SWK garantiegebrek.
2. Bij insolventie (faillissement) van de ondernemer na het ingaan van de SWK garantietermijn (dit is vanaf drie maanden na oplevering van de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw).

De dekking is conform de SWK Garantie- en waarborgregeling 2010 begrensd tot in totaal € 110.000,- inclusief BTW (prijsspeel 2010) voor de gehele garantieperiode als het een eengezinswoning betreft. In geval van een privégedeelte van een appartementengebouw bedraagt de maximale dekking € 17.000,- inclusief BTW eveneens voor de gehele garantieperiode. Voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementencomplex geldt een dekking van maximaal € 93.000,- inclusief BTW maal het aantal privégedeelten in het gebouw (waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven), eveneens voor de gehele garantieperiode. Ieder jaar worden de hierboven genoemde bedragen geïndexeerd.

### Onderhoud van uw woning

#### Ingebruikname

Voor de ingebruikname en het onderhoud is een aantal zaken van belang. Deze informatie kan u helpen problemen te voorkomen, zelf op te lossen of beter te omschrijven. Goed onderhoud en voorkomen van problemen beginnen bij het op de juiste wijze schoonmaken en betrekken van uw woning. Materialen en installaties hebben in het begin een speciale behandeling nodig om op de lange termijn goed te functioneren. Hieronder een paar tips.

#### Bouwvocht/bouwstof

Uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. Houdt er rekening mee dat droging altijd leidt tot krimp (en dus scheurvorming) van de toegepaste bouwmaterialen. Ook kan er soms enige verkleuring van het spuitwerk ontstaan. Het is aan te bevelen om de eerste periode na de oplevering overmatig te ventileren en, afhankelijk van het seizoen, gelijkmatig te stoken. Zet overdag en 's nachts de mechanische ventilatie in de hoogste stand en de verwarming op 18 à 20°C.

#### Wand- en vloerafwerking.

Het is af te raden om kort na de oplevering sierpleisters aan te brengen. Door droging en krimp van diverse bouwmaterialen, die meerdere jaren voortduurt, zullen vrijwel altijd krimp-scheuren ontstaan. Deze zetten zich door in de sierpleisters. Als u zelf uw vloerafwerking aanbrengt of laat aanbrengen, moet uw

leverancier of vloerenlegger daarvoor apart garantie afgeven.

### **Schoonmaken**

Een aantal belangrijke punten bij schoonmaken.

- Alle onderdelen van uw woning zijn nog 'vers'. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/ of schuurmiddelen. Vooral het schilderwerk en de voegen van het tegelwerk zijn nog kwetsbaar.
- Omdat er nog een behoorlijke hoeveelheid bouwvocht aanwezig is, kunt u bij het schoonmaken maar beter niet te veel water gebruiken.
- Pas op met gedeeltelijk afplakken (bijvoorbeeld met krantenpapier) van ruimten om inkijk tegen te gaan tijdens de schoonmaakperiode direct na de oplevering. Daardoor kunnen er in de zomermaanden tussen het afgeplakte deel en de rest van de ruit temperatuurverschillen van circa 30°C of meer ontstaan, met als risico een thermische breuk in het glas.

### **Andere aandachtspunten**

- Plaats kasten de eerste twee jaar niet strak tegen de muur. Dit in verband met vochtuittrekking en de kans op schimmelvorming.
- Beglazing moet frequent schoongemaakt worden om eventuele schade door uittredende stoffen uit de gevelsteen (etsing) te voorkomen.
- Door optredende temperatuurverschillen kunnen deuren kromtrekken. Hierbij mogen echter geen hinderlijke gevolgen optreden.
- Schilder- en kitwerk aan de binnenzijde van de gevelkozijnen, badkamer, toilet en keuken hebben controle en onderhoud nodig. Eventueel condensvocht kan vanaf de binnenzijde van de beglazing via onthechte kitvoegen in het hout dringen. Daardoor kan het vochtpercentage in het kozijnhout te hoog worden.
- De garages worden ongeïsoleerd uitgevoerd. Door zo'n constructie ontstaat er tijdens het grootste deel van het jaar in de garage een vochtig binnenklimaat. Dit soort ruimtes is dus niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen. Behandeling met een waterafstotend middel aan de buitenzijde kan het binnenklimaat een beetje verbeteren. Het blijft echter een onverwarmde ruimte waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten.

### **Onderhoud**

Ook uw nieuwe koopwoning heeft onderhoud nodig.

De ondernemer zal u in de meeste gevallen bij oplevering een handleiding voor de woning overhandigen, waarin een onderhoudsadvies is opgenomen. Vanwege mogelijke aanspraken op de SWK Garantie- en waarborgregeling is in de regeling omschreven dat gebreken en schade door verkeerd onderhoud van de woning of het woongebouw buiten de garantie vallen. Wij benadrukken dat de onderhoudsadviezen die u heeft ontvangen, nauwkeurig opgevolgd moeten worden. Dit om eventuele discussie over de garantieverstrekking te voorkomen.

Het is mogelijk dat de garantie plichtige ondernemer u in het overhandigde onderhoudsadvies voorschrijft het noodzakelijke onderhoud door gespecialiseerde bedrijven uit te laten voeren.

Ook kan hij voorschrijven dat u bij een klachtmelding de onderhoudsrapporten en nota's moet kunnen overleggen. Goed onderhoud van uw woning is dus van groot belang om aanspraak te kunnen blijven maken op de garantie."

*Bron: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen*

**Ontwikkeling:**



**AM BV regio Zuidwest**

Ptolomaeuslaan 80 Utrecht  
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht  
Telefoon 030 609 72 59  
Email [verkoop@am.nl](mailto:verkoop@am.nl)  
[www.am.nl](http://www.am.nl)



**Hertogbouw**

is een samenwerkingsverband tussen AM, Dura Vermeer Bouw Zuid BV, Heijmans Vastgoed BV en Hendriks Bouw en Ontwikkeling.

**Verkoop:**



**Boumij Makelaars**

Hekellaan 6  
5211 LX 's-Hertogenbosch  
Telefoon 073 612 23 44  
[www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)



**Het Waare Huis**

Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat 2  
5241 TC Rosmalen  
Telefoon 073 523 64 65  
[www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

**Realisatie:**



**Dura Vermeer Bouw Zuid BV**

Pettelaarpark 1  
Postbus 5066, 5201 GB 's-Hertogenbosch  
Telefoon 073 528 89 11  
[www.duravermeer.nl](http://www.duravermeer.nl)