



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TYPE C | 4 Beneden- en 4 Bovenwoningen (appartementen)
Onderdeel van project 69 woningen en appartementen De Keyser, deelplan 5 te Middenbeemster

BW19001
d.d. 6 september 2019

Algemene informatie

TYPE C | 4 Beneden- en 4 Bovenwoningen (appartementen)

Onderdeel van project 69 woningen en appartementen De Keyser, deelplan 5 te Middenbeemster

Architect (Het Ontwerp):	Boparai Associates Architecten Jacob Corneliszstraat 1 1511 BM Oostzaan www.boparai.nl
Ingenieurs/tekenbureau:	TBE-ZA architecten en ingenieurs B.V. Julianaweg 141, 1131 DH Volendam www.tbe-za.nl
Constructeur:	Pieters Bouwtechniek Cruquiusweg 98-S 1019 AJ Amsterdam
Aannemer:	KBK Bouw B.V. Morseweg 1 Postbus 15 1130 AA Volendam tel. 0299 36 73 22 fax. 0299 36 96 33 www.kbkbouwgroep.nl
Makelaar:	Sopar Makelaars Nieuwstraat 74-78 1441 CN Purmerend tel. 0299- 420097 E-mail: info@sopar.nl www.sopar.nl Hoekstra & Van Eck Makelaars Waterlandlaan 88 1441 MR Purmerend tel. 0299- 472021 E-mail: purmerend@hoekstraenvaneck.nl https://hoekstraenvaneck.nl/Vestiging/100/Purmerend.html

Inhoud	
Technische omschrijving	6
00. Algemene projectgegevens	6
01. Woningborg	7
01.1 Inleiding	7
01.2 Woningborg NV: zicht op zekerheid	7
01.3 Het Woningborg-certificaat	7
01.4 Voorrang Woningborg bepalingen	8
01.5 Wat valt onder Woningborg garantie?	8
01.6 Uitsluitingen van Woningborg garantie en Waarborgregeling	8
01.7 Wat valt niet onder Woningborg garantie?	8
01.8 Bouwbesluit	8
02. Algemeen	9
02.1 De koop- en de aannemingsovereenkomst	9
02.2 Bedenktijd	9
02.3 Opschortingsdatum	9
02.4 De koopprijs	9
02.5 Prijsstijgingen	10
02.6 Verkoopbrochure / artist-impressions / maatvoeringen / kleuren / bemonsteringen	10
02.7 De situatietekening / openbaar gebied	11
02.8 Bouwnummers / woningtype / huisnummering	11
02.9 Aansluitingen:	11
02.10 Bouwtijd:	12
02.11 Voorschouw	12
02.12 De oplevering	13
02.13 Sleuteloverhandiging	13
02.14 De service en garantie	13
02.15 Verzekeringen:	13
02.16 Energie Prestatie Norm:	13
02.17 Meer- en minderwerk	14
02.18 Veiligheid tijdens de uitvoering	14
02.19 Kijkdagen	14
02.20 Afspraken met ons personeel	14
02.21 Veiligheid na oplevering	14
02.22 Garantie op technische gebreken na oplevering	14
02.23 Werkzaamheden direct na oplevering	15
02.24 Onderhoud	15
02.24.1 Gevelmetselwerk	15
02.24.2 Krimp	15
02.24.3 Isolatieglas	15
02.24.4 Glasetsing	16
02.24.5 Thermische breuk van isolatieglas	16
02.24.6 Beglazing- en sanitairkit	16
02.24.7 Boren en spijkeren in plafonds, vloeren en wanden	17
02.24.8 Onderhoud schilderwerk	17
02.24.9 Dakgoten en hemelwaterafvoeren	17
02.24.10 Drainageleiding	17
02.24.11 Onderhoud algemeen	17
02.24.12 Bouwvocht in de woning	18
03. Ruimtebenamingen	20
04. Peil en maatvoeringen van de woning	21
05. Grondwerk	22
06. Rioleringswerken	22
07. Bestratingen	22
08. Terreininventaris	22
09. Funderingen	23
10. Draagconstructie / metselwerken / binnenwanden	23
10.1 Draagconstructie	23

10.2	Metselwerken	24
10.3	Binnenwanden	24
11.	Vloeren	24
12.	Daken	25
12.1	Hellende daken woningen	25
12.3	Berging	25
12.4	Aangebouwde berging	25
12.5	Terrasdaken woningen	25
13.	Dakgoot- en gevelbetimmeringen:	25
13.1	Gevelbetimmeringen	25
13.2	Dakgoot.....	26
14.	Kozijnen	26
14.1	Buitenkozijnen	26
14.2	Dakramen	26
14.3	Binnenkozijnen en -deuren	26
14.4	Binnenkozijnen en -deuren geluidswerend.....	27
14.6	Meterkast(en)	27
15.	Trappen en hekwerken	27
16.	Staalconstructies	28
17.	Beglazing.....	28
18.	Kunststeen.....	28
19.	Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	28
19.1	Vloerafwerking:	28
19.2	Wandafwerking:	29
19.3	Plafondafwerking:	30
20.	Tegelwerken.....	30
21.	Aftimmerwerk	31
22.	Keukeninrichting.....	31
23.	Schilderwerk.....	32
24.	Behangwerk	33
25.	Goten en hemelwaterafvoeren.....	33
26.	Waterleidingen.....	33
27.	Gasinstallatie.....	34
28.	Sanitair.....	34
29.	Verwarmingsinstallatie	35
29.1	Stadsverwarmingunit:	35
29.2	Verwarmingselementen:.....	35
29.3	Ruimtetemperaturen:.....	36
29.4	Aandachtspunten vloerverwarming:	36
30.	Ventilatievoorzieningen	37
30.1	Ventilatie woning:	37
31.	Elektrische installatie	38
31.1	Elektrische installatie woning:.....	38
31.2	Hoogten schakelmateriaal:	38
31.3	Nutsaanleg- en aansluitkosten:	39
31.4	Rookmelders:	39
31.5	Zwakstroominstallatie:	39
31.6	PV-panelen:	39
31.7	Overige elektrische voorzieningen:	40
31.8	Intercom-/deuropener installatie / postkasten:	40
32.	Telecommunicatievoorzieningen	41
32.1	CAI (Centrale Antenne Installatie) aansluiting	41
32.2	Telefoonaansluiting	41
33.	Schoonmaken en opleveren.....	41
34.	Meer en minderwerk tijdens de bouw	41
35.	Werkzaamheden door derden	43
36.	Waarmarking contractstukken	44
Bijlage 1	Kleurenschema	45

Bijlage 2	Keukenprotocol installatieaanpassingen t.b.v. toekomstige keukeninrichting	47
Bijlage 3	Privacy statement Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	48
	Waar kunt u terecht met vragen en opmerkingen?	51

Technische omschrijving

00. Algemene projectgegevens

Het deelplan 5 bevat totaal 69 grondgebonden woningen, bestaande uit:

- TYPE A 29x Rijwoningen (blok 3, 4, 15, 21, 22 en 23)
- TYPE B 4x Rijwoningen semi-bungalows (blok 26)
- TYPE C 4x Beneden- en 4 Bovenwoningen (blok 14)
- TYPE D 12x 2-onder-1-kap woningen (blok 6, 9, 17, 19, 24 en 29)
- TYPE E 16x Vrijstaande woningen (blok 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 20, 25, 27, 28 en 30)

Het project zal in één fase worden gerealiseerd en in de verkoop gaan.

De bouw wordt gerealiseerd door KBK Bouw B.V. te Volendam, ingeschreven onder nummer 01572 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Deze technische omschrijving is uitsluitend bestemd voor:

Bnr.	Omschrijving:	KAO -tekening	
525a	Benedenwoning, hoekwoning	KAO - bnr. 525a	getekend
525b	Bovenwoning, hoekwoning met dakterras	KAO - bnr. 525b	getekend
526a	Benedenwoning, tussenwoning	KAO - bnr. 526a	getekend
526b	Bovenwoning, tussenwoning met dakterras	KAO - bnr. 526b	getekend
527a	Benedenwoning, tussenwoning	KAO - bnr. 527a	getekend
527b	Bovenwoning, tussenwoning met dakterras	KAO - bnr. 527b	getekend
528a	Benedenwoning, hoekwoning	KAO - bnr. 528a	getekend
528b	Bovenwoning, hoekwoning met dakterras	KAO - bnr. 528b	getekend

01. Woningborg

01.1 Inleiding

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat wij uw woning in perfecte staat en conform hetgeen met u is overeengekomen aan u opleveren. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing. De Woningborg-garantie houdt (grotweg) in dat KBK Bouw zich garant stelt dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning technische mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op de Woningborg-garantie en is KBK Bouw verplicht, indien deze mankementen onder de Woningborg-garantie vallen, deze te verhelpen. De grond valt niet onder de Woningborg-garantie.

U ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door Woningborg.

Wanneer u een woning met Woningborg-garantie van KBK Bouw koopt betekent dat, onder andere het volgende: Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt KBK Bouw zich garant voor de technische kwaliteit van uw woning. Alles over de Garantie- en waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in de Woningborg garantie- en waarborgregeling dat u van ons ontvangt.

De tekst van de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract. In de Garantie- en waarborgregeling is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning.

Voor het onderhavige bouwplan is / wordt door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning. Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

01.2 Woningborg NV: zicht op zekerheid

Voordat een bouwonderneming deelnemer bij Woningborg kan worden, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en omschrijving beoordeeld aan het Bouwbesluit en de Woningborg normen. Ook wordt de concept aannemings-overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Verdere informatie kunt u vinden onder www.woningborggroep.nl

01.3 Het Woningborg-certificaat

Het Woningborg-certificaat biedt de koper de onderstaande zekerheden:

- de afbouwwaarborg
Gaat de bouwondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goedgekeurd door De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
- de herstelwaarborg
De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kunt u nalezen in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling" die op de woning van toepassing is. Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen; voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor herstel zorg gedragen.

- bouwondernemingen, die bij het Woningborg zijn aangesloten, zijn verplicht om een model aannemings-overeenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er vanaf drie maanden na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Meer informatie over de organisatie en de werkzaamheden van Woningborg kunt u terugvinden op www.woningborggroep.nl. Aan deze technische omschrijving kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële Woningborg Garantie- en waarborgregeling is bindend.

01.4 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekening is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg.

01.5 Wat valt onder Woningborg garantie?

De nadere uitwerking van de bouwtechnische garantienormen, garantietermijnen en garantie- uitsluitingen is opgenomen in artikel 9 van de brochure “Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016” en de bijbehorende aparte bijlage A.

In de bijlage A zijn de garantietermijnen voor verschillende onderdelen van de woning, het privégedeelte c.q. de gemeenschappelijke gedeelten en uitsluitingen van de garantie opgenomen.

01.6 Uitsluitingen van Woningborg garantie en Waarborgregeling

De voorzieningen voor infrastructuur zijn uitgesloten van Garantie en Waarborgregeling van de Woningborg dit zijn bijvoorbeeld:

- voorzieningen los van- en buiten de woning zoals (openbare-)bestratingen, groenvoorzieningen, beschoeiingen, erfafscheidingen zoals tuilmuren, tuinen, hagen, gemeenschappelijke parkeerplaatsen, de gehele drainage inclusief putten (indien van toepassing).

01.7 Wat valt niet onder Woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk of zelfwerkzaamheden na oplevering) vallen niet onder Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

01.8 Bouwbesluit

De woning zal voldoen aan de geluidseisen beschreven in de daarvoor geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in het geldende Bouwbesluit ten tijden van de aanvraag van de omgevingsvergunning in 2019.

Met de invoering van Bouwbesluit is bepaald dat deze wetgeving de wettelijke ondergrens aan geeft. Voor de Woningborg garantie geldt “nieuwbouw” met de gebruiksfunctie “wonen”. Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

02. Algemeen

02.1 De koop- en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van deze woning, sluit u met de BPD Ontwikkeling BV een koopovereenkomst voor de grond, en met KBK Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden.

U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs van de grond en van de aanneemsom, terwijl BPD Ontwikkeling B.V. zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en KBK Bouw B.V. zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst door naar BPD Ontwikkeling B.V., die de koopovereenkomst ondertekent. De aannemingsovereenkomst zal door KBK Bouw B.V. worden ondertekend.

U ontvangt de overeenkomsten daarna retour. De makelaar, Woningborg 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.

02.2 Bedenktijd

Tot één week na ingang van de bedenktijd kunt u, zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat u de koop- en de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend en een kopie daarvan als ontvangstbewijs heeft verkregen. Het verdient aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk, per aangetekende brief met "bewijs van terpostbezorging" of telefaxbericht met verzendbevestiging aan BPD Ontwikkeling B.V. te sturen.

02.3 Opschortingsdatum

In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om de aannemingsovereenkomst van kracht te laten worden en dat er zicht is op de start van de bouw. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u mogelijk een nieuwe opschortingsdatum voor.

02.4 De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.).

Dit wil zeggen dat praktisch alle kosten in de prijs zijn opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om:

- Grondkosten;
- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
- Aanklegkosten (excl. abonnement energieleverancier en verbruiksmeters) van water, elektra, riolering en stadsverwarming.
- Gemeentelijke leges t.b.v. omgevingsvergunning;
- Notariskosten voor de aankoop van uw nieuwe woning;
- Makelaarscourtage;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW- tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- Kosten van het garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling
- Architecten- en adviseurs honoraria;
- Legeskosten omgevingsvergunning.

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam'-prijs opgenomen.

Daarbij moet u denken aan:

- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Kosten voor de inrichting en aanleg van de tuin;
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (Centrale Antenne Inrichting → CAI)
- Bekabeling voor de telefoon en CAI;
- Afsluitprovisie, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek;
- Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- Rentekosten tijdens de bouw.

02.5 Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

02.6 Verkoopbrochure / artist-impressions / maatvoeringen / kleuren / bemonsteringen

Met het uitbrengen van deze technische omschrijving, zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, website(s) etc., anders dan deze omschrijving en de hierbij behorende bescheiden, komen te vervallen zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Met name wijzen wij op de artist-impressions en 3D modellen, waarvoor geldt, dat deze slechts als sfeerbeeld en illustratie kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De weergegeven kleuren verschillend zijn van de kleuren van het gekochte.

De in de verkoopcontracttekeningen (gestippeld) weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven (optietekening/optieblad), aangegeven keukeninrichting, tuininrichting, meubels en elektrische apparatuur, voor zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de standaardlevering.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs. Wijzigingen voortvloeiende uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn evenwel niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt. De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de verkoopcontracttekeningen aangegeven informatie.

Ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt de ondernemer KBK Bouw zich het recht voor om op of aan de woningen die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze geringe afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere- of meerdere kosten. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe wijzigingen - de maten en oppervlakten die op de verkooptekening staan aangegeven zijn "circa" - alsmede wijzigingen die voortvloeien uit het niet meer leverbaar zijn van omschreven materialen. Ten aanzien van de in deze technische omschrijving genoemde merken en types moet een voorbehoud worden gemaakt in verband met mogelijke productwijzigingen voor de daadwerkelijke installatie van deze producten.

Waar merknamen typeaanduidingen en/of materiaalsoorten genoemd worden, dient gelezen te worden als: of gelijkwaardig. De ondernemer behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

Alle beschrijvingen van kleur en kleurnamen geven een richting/huance van kleur aan. Weergegeven kleuren kunnen verschillend zijn van de kleuren van het echte product. Een kleurbeschrijving is een perceptie en daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Indien en voor zover omtrent de hoedanigheid van een onderdeel volgens een monster of afbeelding zal zijn, geldt dat monster ter illustratie van de doorsnee hoedanigheid. Derhalve kunnen hieraan geen rechten worden ontleend aan getoonde bemonsteringen of afbeeldingen met betrekking tot kleur, motief, structuur, vorm en afmeting.

02.7 De situatietekening / openbaar gebied

Er kunnen geen rechten aan worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij 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 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 de gemeente of de verkopende partij. Hieraan kunt u jegens KBK Bouw geen rechten aan ontleen. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 en buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

02.8 Bouwnummers / woningtype / huisnummering

Straatnamen en huisnummers en postcodes worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen in het 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 in de verkooptekening(en). Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook voor alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

02.9 Aansluitingen:

Stadsverwarming/water/elektra:

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, stadsverwarming-, elektriciteit- en rioleringsnet. De nuts-aansluitkosten daarvoor zijn bij de koopsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van stadsverwarming-, elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering niet voor rekening van de koper.

Bij de oplevering van uw woning zijn de installaties stadsverwarming/water/elektra) gereed om in gebruik te worden genomen. De aanvraag voor levering van stadsverwarming, water en elektra dient u voor eigen rekening zelf met de energieleverancier van uw keuze te regelen. Een overzicht van energieleveranciers vindt u bijvoorbeeld op www.energiekamer.nl. Indien er gevraagd wordt naar de EAN-codes voor uw toekomstige woonadres, kunt u deze opvragen bij de website www.eancodeboek.nl.

Let op:

De levering van water dient u zelf te regelen bij PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland (www.pwn.nl)

In geval van stadsverwarming is er geen keuze en dient u een leveringscontract aan te gaan met de leverancier in uw regio. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat u een bevestiging ontvangt van de leverancier en een leveringscontract aangaat.

Wij verzoeken u dan ook de leveringscontracten aan te gaan zodra u van ons de aankondiging van de opleveringsdatum heeft ontvangen (ca. 2 tot 3 weken voor oplevering), zodat ten tijde van oplevering uw woning is voorzien van de energieleveringen.

CAI:

Indien in de gemeente, waarin uw woning wordt gebouwd, een centrale antenne-inrichting is of wordt aangelegd waarop de woning kan worden aangesloten, dan zijn de eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, die verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, niet in de koopsom begrepen.

Indien de infrastructuur (in de straat) van de kabelexploitant in het project aanwezig is of deze nog zal aanleggen kunt u uw daadwerkelijke aansluiting tot in de meterkast en abonnement op kabel of internet zelf aan te vragen.

Telefoon:

Steeds meer consumenten en bedrijven maken gebruik van telefonie, interactieve televisie en internet via de kabel (CAI) of glasvezel. Omdat bewoners van nieuwbouwhuizen niet meer als vanzelfsprekend kiezen voor de diensten van de KPN, via de KPN kabel (telefoon, internet en televisie), is het voor de KPN niet langer rendabel om in woningen standaard een aansluiting tot in de meterkast aan te brengen. Bij nieuwbouwprojecten van minder dan 250 woningen is KPN overgegaan op een vraag gestuurde aansluiting van woningen op het vaste netwerk. Alleen op aanvraag en bij bestelling van de koper realiseert KPN na oplevering een aansluiting op het KPN netwerk tot in de meterkast van de woning voor telefoon, internet en/of televisie. Alleen als u als koper een aansluiting bestelt, zorgt KPN dat de huisaansluiting door middel van de dienstleiding vanuit de straat naar de meterkast wordt aangebracht.

De huisaansluiting voor telefoon tot in de meterkast is dan ook niet inbegrepen.

U dient bij een aanvraag rekening te houden met enkele weken levertijd. Heeft u op uw huidige adres een abonnement van KPN? Dan raden wij u aan om uw verhuizing tijdig door te geven. Voor vragen over bovenstaand onderwerp kunt u gratis contact opnemen met de klantenservice van KPN, tel: 0800-0402.

02.10 Bouwtijd:

Naast dat er woningen gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte aangelegd moeten worden. Deze omvat o.a. de wegen, trottoirs, bestratingen, openbare groenvoorzieningen, bomen, beschoeiingen, e.d. Bij zo'n omvangrijk plan kan natuurlijk niet alles tegelijk klaar zijn en logischerwijs loopt de oplevering van de openbare ruimte achter op de bouwtijd van de woningen.

De uiterste datum van oplevering van uw woning wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook inzake een opzegtermijn van een huurwoning/-appartement raden we u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, voordat u definitieve maatregelen treft.

Middels nieuwsbrieven en/of het kopersportaal van KBK bouw zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

KBK Bouw informeert u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontlenen. Contractueel is KBK Bouw gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

02.11 Voorschouw

Voorafgaande aan de definitieve oplevering en de bijbehorende sleuteluitreiking zullen wij u door middel van een zogenaamde "voorschouw" in de gelegenheid stellen uw woning te inspecteren. Een voorschouw resulteert in de meeste gevallen tot een minimalisering van de opleverpunten tijdens de definitieve oplevering. De voorschouw is een zelfstandig inspectie. Bij de uitnodiging ontvangt u een formulier waarop u eventuele geconstateerde onvolkomenheden of gebreken kunt noteren. Na afloop kunt u de eventuele constatering bij de uitvoerder inleveren om deze gezamenlijk door te nemen. Wij zullen ernaar streven om eventuele geconstateerde punten voor de definitieve oplevering te herstellen.

02.12 De oplevering

Uiterlijk twee weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u van KBK Bouw een uitnodiging voor deze oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees er attent op dat op die datum ook alle facturen voldaan dienen te zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank verstrekt. Bij de oplevering bent u, alsmede een vertegenwoordiger van KBK Bouw aanwezig. Desgewenst kunt u zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor eigen rekening.

De woning zal alleen aan u worden opgeleverd wanneer u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn bij oplevering niet is betaald, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan de dag vóór de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling.

02.13 Sleuteloverhandiging

Als de akte van levering van uw woning is getekend en bij de notaris is gepasseerd en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd.

Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoording over de woning, zodat u de woning en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Van een tweede oplevering is daarmee geen sprake. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

02.14 De service en garantie

Het zal u inmiddels duidelijk zijn. Bij het kopen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat KBK Bouw u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken. We leveren duidelijke en geordende informatie. Deze technische omschrijving is daar een voorbeeld van.

02.15 Verzekeringen:

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van vandalisme, brand- en stormschade e.d. De door de ondernemer KBK Bouw afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal tegen brand- en stormschade is verzekerd.

Voor de BEBO's, de beneden- en bovenwoningen betreft zijn de woningen strikt genomen appartementen. Een aparte regeling betreft de verzekering van het appartementengebouw en daarmee de appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw, waartoe het appartementsrecht behoort, gezamenlijk door de eigenaren dienen te worden afgesloten. De eigenaren kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaren zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaren gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner zelf af te sluiten. Daarnaast moet u zeker eventuele wijzigingen in het kader van kopersmeer- en minderwerk en/of de plaatsing van een keuken niet vergeten te verzekeren.

02.16 Energie Prestatie Norm:

Bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag wordt een normwaarde gesteld met betrekking tot het gebouwgebonden energiegebruik van de nieuwbouw, ofwel de Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC).

De energieprestatie wordt uitgedrukt in een index die de energetische efficiëntie van de nieuwbouw aangeeft en gaat niet over het overige huishoudelijke energiegebruik. De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van maximaal 0,4 wordt gehaald. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij de volgende gegevens een rol spelen.:

- aantal m² gebruiksooppervlak;
- aantal m² buitenoppervlak, isolatiewaarden en luchtdichtheid;
- indeling woning in verwarmde en onverwarmde zones;
- oppervlak, oriëntatie en materialen van ramen, deuren en dichte constructies;
- beschaduwing bij ramen door belemmering binnen het perceel;
- type ventilatiesysteem;
- rendement van de ruimteverwarming en tapwaterverwarming.

02.17 Meer- en minderwerk

U zult in het bezit gesteld worden van een lijst met mogelijke alternatieven (meer- en minderwerken), de zogenaamde: kopers keuzelijst. U krijgt hiermee de gelegenheid persoonlijke keuzes te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningdatum van de koop-/aannemingsovereenkomst en reeds bepaalde sluitingsdata van verscheidende onderdelen bepalend zijn.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg-garantienormen, alsmede het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meer- en minderwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer KBK Bouw te waarborgen, dienen alle meer- en minderwerkopdrachten alleen met de ondernemer KBK Bouw schriftelijk geregeld te worden.

02.18 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("Arbo-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerende bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerende bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper, tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

02.19 Kijkdagen

Om de kopers de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel inmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd voor de kopers. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van nieuwsbrieven en/of het kopersportaal van KBK bouw zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

02.20 Afspraken met ons personeel

Alle afspraken gemaakt met ons personeel betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende zijn slechts geldig nadat u daarvan een schriftelijke bevestiging heeft ontvangen.

02.21 Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen gaan wij ervan uit dat dit bij laagbouwoningen door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Indien dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd dienen er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen te worden. (o.a. ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

02.22 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016. De klachtenprocedure bij Woningborg staat omschreven in artikel 11 van deze brochure.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld via onze website (formulier verzoek tot herstel);

- u dient de ondernemer KBK Bouw altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer KBK Bouw / Woningborg niet worden verhaald.

02.23 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor 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 onder meer uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer KBK Bouw niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

02.24 Onderhoud

02.24.1 Gevelmetselwerk

Metselwerk gevels behoeven weinig onderhoud. Toch is het verstandig om vuil te verwijderen omdat dit zich op kan hopen op rollagen en bij kozijnopeningen of spuwers. Om vuilaanhechting te beperken kunt u de gevel impregneren. Hierdoor wordt de gevel vuilafstotend maar wordt ook de ademende functie van de gevel verminderd. Zorg dat de open stootvoegen ook echt open blijven. Verwijder vuilophoping en insecten. Gebruik in geen geval agressieve middelen om metselwerk te reinigen. Dit kan leiden tot verslechtering van de voegkwaliteit. Bouwen gebeurt veelal met materialen die als hoofdbestanddeel natuurproducten bevatten. Zo wordt kalkzandsteen gemaakt van een mengsel van zand, kalk en water, gevelstenen en tegels worden gebakken uit klei en beton bestaat uit cement, zand en steen. Hoewel de toeleveringsindustrie haar uiterste best doet om de verschillen in de materialen zoveel mogelijk uit te sluiten blijft de invloed van de natuur in alle materialen aanwezig. Dit kan zichtbaar worden in kleurverschillen (zo hebben niet alle gevelstenen exact dezelfde kleur), vormverschillen (niet alle gevelstenen hebben dezelfde oppervlaktestructuur en tegels kunnen minder vlak zijn) en in andere fysieke kenmerken. Deze verschillen zijn niet uit te sluiten en zijn inherent aan de keuze voor de materialen. Door de combinatie van de (natuurlijke) materialen zijn bijkomende effecten soms onvermijdelijk. Witte uitslag op de gevel is daar een voorbeeld van. Deze is onschadelijk en geeft geen kwaliteitsvermindering van het metselwerk. De uitslag zal naar verloop van tijd weer verdwijnen. Dit kan echter meerdere jaren duren.

02.24.2 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, kunnen er met name bij de aansluitnaden krimp scheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimp gaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

02.24.3 Isolatieglas

Het isolatieglas in uw woning is van het type HR++ wat voor glas een goede warmte-isolatie geeft. Door deze goede isolatie kan het voorkomen dat condens aan de buitenzijde van de beglazing optreedt. Meestal zal zich dit 's ochtends voordoen. Bij een oplopende buitentemperatuur verdwijnt de condens weer vanzelf.

HR++-glas kan niet tegen stilstaand vocht in de sponning. Hierdoor wordt de randverbinding aangetast waardoor een ruit lek kan raken. Het is dan ook belangrijk dat u regelmatig onderhoud pleegt aan de beglazingskitvoegen omdat deze voor de waterdichting zorgen. De kitvoegen dienen na 1 jaar en vervolgens elke 2 jaren gecontroleerd te worden op

scheurvorming, of loslaten. Als u dit constateert, moeten de kitvoegen worden hersteld. Snijdt de losgelaten kit weg en vervang deze door een nieuwe kitvoeg. Verder is het van belang dat het schilderwerk goed wordt bijgehouden. Aantastend schilderwerk kan vocht doorlaten waardoor de eerder genoemde problemen ook kunnen optreden.

Het glas kunt u reinigen met water en sop. Hardnekkige vlekken kunt u verwijderen met een scherp scheermesje. Let dan goed op dat u geen krassen veroorzaakt. Spoel overtollig vuil eerst goed af. Zeker direct na de oplevering is voorzichtigheid geboden met het reinigen van het glas. De ruiten worden dan sneller vuil doordat er meer zand en vuil verspreid wordt omdat tuinen en wegen nog niet gereed zijn. In die periode is het raadzaam om minstens één maal per maand de ruiten te wassen.

02.24.4 Glasetsing

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Zeker direct na de oplevering is voorzichtigheid geboden met het reinigen van het glas. De ruiten worden dan sneller vuil doordat er meer zand en vuil verspreid wordt omdat tuinen en wegen nog niet gereed zijn. In die periode is het raadzaam om minstens één maal per maand de ruiten te wassen. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

02.24.5 Thermische breuk van isolatieglas

Glas is een product dat onder invloed van mechanische krachten (denk aan laten vallen of een steen tegen de ruit) kan breken. Er is echter nog een fenomeen: de zogenaamde 'thermische breuk'. Dit doet zich voor als een ruit gedeeltelijk wordt verwarmd door de zon. Dan kunnen door de gedeeltelijke bezonning zulke grote temperatuurverschillen komen in de ruit, dat een breuk kan ontstaan. Gedeeltelijke bezonning komt voor door buiten- en/of binnen zonwering, gordijnen, plakfolie op ruiten of voorwerpen die tegen de ruit worden geplaatst. Ook airco's die koude lucht tegen het glas blazen of radiatoren die te dichtbij zijn geplaatst kunnen thermische breuk veroorzaken. Gelaagd glas is daarbij gevoeliger voor thermische breuk dan niet gelaagd glas. Let u er dus op dat u gedeeltelijke bezonning zoveel mogelijk voorkomt om het risico op thermische breuk te beperken omdat dit niet onder de Woningborg-garantie valt en het mogelijk ook niet door de glasverzekering gedekt wordt.

02.24.6 Beglazing- en sanitairkit

Kitwerk dient periodiek te worden gecontroleerd op onthechting en scheurvorming en behoeft onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt.

Met betrekking tot de isolerende beglazing is het noodzakelijk met name de beglazingskit te (laten) controleren op onthechting. Onthechte kitvoegen uitsnijden en vervangen is werk voor de vakman. Dit om de isolerende werking van het isolatieglas te kunnen waarborgen en om inwatering/houtaantasting te voorkomen.

Kit- en voegwerk in het natte gedeelte van de badkamer zijn onderhevig aan shampoo en zeepresten.

Deze kunnen licht chemische stoffen bevatten. Daarom adviseren wij om na gebruik van douche en/of ligbad het kit- en voegwerk direct droog te maken. Daarnaast dient de bad-doucheruimte voldoende te worden geventileerd.

Ook dat draagt bij aan de duurzaamheid van sanitairkit. Ingeval er een afsluitbare douchehoek aanwezig is adviseren wij ten behoeve van ventilatie de deuren na gebruik open te zetten. Na gebruik van douche en/of ligbad het kitwerk periodiek schoonmaken is eveneens een voorwaarde om de duurzaamheid te waarborgen.

Gebruik daarvoor geen agressieve of chloorhoudende schoonmaakmiddelen want die zouden de kit kunnen aantasten. Ook het gebruik van een schuurspons of een ander hard materiaal om kitwerk schoon te maken wordt sterk ontraden. Geen of onvoldoende onderhoud uitvoeren kan een terechte reden zijn om een klacht over sanitairkit af te wijzen.

02.24.7 Boren en spijkeren in plafonds, vloeren en wanden

In alle plafonds, vloeren en wanden kunnen leidingen zijn aangebracht. Overtuig u ervan hoe het leidingverloop is van de centrale verwarming, de elektrische installatie, de waterleiding en binnen riolering alvorens u begint met boren of spijkeren in wanden en plafonds. In verband met de aanwezige wapening in de vloeren is het moeilijk te traceren waar de leidingen in de vloer zich bevinden. Wij raden u daarom af om in vloeren te boren of spijkeren.

02.24.8 Onderhoud schilderwerk

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnen schilderwerk) is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk, houten buitenkozijnen en overige houten onderdelen na het verstrijken van de garantietermijn van Woningborg.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

02.24.9 Dakgoten en hemelwaterafvoeren

In verband met het bladverlies van de bomen is het raadzaam om, bij voorkeur eind november, minstens éénmaal per jaar de dakgoten en hemelwaterafvoeren schoon maken, teneinde verstoppingen te voorkomen. De vervuiling van afvoeren en dakgoten is sterk afhankelijk van de omgeving.

02.24.10 Drainageleiding

Het functioneren van drainagesystemen, indien dit is aangebracht, valt buiten garantie. Het periodiek laten doorspuiten van de drainage behoort derhalve tot het eigen onderhoud. Deze voorziening valt buiten de Woningborg-garantie.

02.24.11 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Door steeds tijdig de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het appartementengebouw (de beneden- en bovenwoning) te laten uitvoeren of zelf uit te voeren, blijft het appartementengebouw in een goede staat en zult u er met nog meer plezier in wonen.

Door geen onderhoud te plegen kunnen de garanties op de betreffende onderdelen worden beperkt. Het onderhoud aan diverse onderdelen waaronder o.a. de algemene ruimten is wettelijk verplicht. Voor de gemeenschappelijke onderdelen dient dit te worden verzorgd door de Vereniging Van Eigenaren (VvE), voor de individuele onderdelen dient u zelf zorg te dragen. Indien u dan wel de VvE dit niet goed regelt kan u dan wel de VvE aansprakelijk gesteld worden voor alle gevolgen die voortvloeien uit gebrekkig of geen onderhoud. Aanbevolen wordt dan ook om een onderhoudscontract af te sluiten met de leverancier van deze onderdelen, deze is precies op de hoogte van alle relevante zaken en bovendien is de garantie op deze onderdelen gewaarborgd. Tevens kunnen zij de wettelijk verplichte keuringen voor u regelen. U, dan wel de VvE, kan ook met een ander onderhoudsbedrijf dan de leverancier een onderhoudscontract af sluiten, echter dan dient u dan wel de VvE zelf de keuringen te regelen en kan de garantie op deze onderdelen worden beperkt. De kosten voor een onderhoudscontract zijn voor uzelf dan wel de VvE.

Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborg-brochure "Alles over uw huis" aangaande de aankoop, oplevering, het gebruik en het onderhoud van uw woning, welke u samen met het Woningborg-waarborgcertificaat van Woningborg ontvangt.

02.24.12 Bouwvocht in de woning

Tijdens de bouw van de nieuwe woning worden veel natte materialen gebruikt, zoals gestort beton, stucwerk en dekvloeren. Ook heeft de woning blootgestaan aan weervloeden. Omdat de woningen steeds beter worden geïsoleerd en luchtdicht gebouwd dienen te worden, kan het bouwvocht minder goed worden 'afgevoerd'. De woningen worden zo droog mogelijk opgeleverd, binnen de mogelijkheden en tijd die beschikbaar is, maar ten tijde van de oplevering er is nog veel bouwvocht in uw woning aanwezig. Houd rekening met het volgende:

- Laat de centrale verwarming zoveel mogelijk aan staan op 15 tot 18 graden. Voorkom te hoge temperaturen om overmatige krimpverschijnselen (scheurvorming) te voorkomen;
- Laat de mechanische (balans)ventilatie altijd aan staan. Zet de installatie tijdens en na het koken op de hoogste stand. Indien uw woning voorzien is van ventilatieroosters laat deze dan open staan en zet, als u thuis bent, de ramen op de kierstand (ook in de slaapkamers);
- Onvoldoende ventilatie kan verkleuring van wanden en plafonds tot gevolg hebben;
- Laat binnendeuren (en keukenkastjes) zoveel mogelijk open staan (45 graden) zodat alle ruimten goed worden geventileerd. Bovendien voorkomt u het kromtrekken van de binnendeuren;
- Door het aanwezige bouwvocht in de woning i.c.m. het droogstoken, kunnen buitendeuren kromtrekken. Indien de deur niet goed sluit, kunt u zelf de sluitkom nastellen. Blijvende kromming kan pas na het eerste stookseizoen worden vastgesteld. Om het kromtrekken van de buitendeuren te voorkomen/beperken moeten deze zoveel mogelijk vergrendeld blijven;
- Ontstaan er door condensatie waterdruppels op de ruiten, dan kan dit vocht via de vensterbank op de vloerbedekking komen. U voorkomt vlekken wanneer u dit met een doek opneemt;
- Gebruik bij het schoonmaken van de woning zo weinig mogelijk water, omdat er anders weer vocht aan de woning wordt toegevoegd;
- Zet kasten en andere grote meubels nog niet direct strak tegen de muur, maar laat 5 á 10cm vrij vanaf de muur. Daardoor kan de lucht achter de meubels langs circuleren. Door deze "ventilatie" voorkomt u schimmelvorming;
- Wanneer er schimmelvorming optreedt of terugkeert, ventileer dan extra. Na droging kunt u de schimmel met een zachte droge borstel wegvegen.

02.25 Restzettingen van de grond en wateroverlast

De bouwkaai, waarop de woning c.q. het gebouw (beneden/bovenwoning) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan tientallen centimeters binnen enkele jaren hoeft niet uitzonderlijk te zijn.

Wij adviseren u om niet direct na oplevering uw tuin of het niet-bebouwde deel te voorzien van verhardingen die door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Zettingen van de grond tekenen zich eerder af bij verharde oppervlaktes. De kans is groot dat door zettingen dit kan leiden tot gevolgschade aan uw bestrating en kan leiden tot wateroverlast door plasvorming.

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin rekening met het volgende:

- zorg voor afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens of achterpad;
- het wel of niet aanbrengen van waterdichte/doorlatende bestrating;
- eventueel te nemen maatregelen in de grond, waarbij kan worden gedacht aan voldoende afvoergoten, (een) grindkoffer(s) en/of drainage;
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentredeur;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.

Neem hiervoor afdoende maatregelen.

KBK bouw is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. dan wel laat aanleggen.

02.26 De Vereniging Van Eigenaren (VvE)

Wanneer men een appartement koopt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Dit is te vinden in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaren heeft.

Een VvE is verplicht zich in te schrijven in het handelsregister van K.v.K. (artikel 6 lid 1, letter b. Handelsregisterwet).

De VvE moet binnen een week na oprichting worden ingeschreven. Meestal wordt dit verzorgd door de notaris.

Niet inschrijven is een overtreding in de zin van de Wet economische delicten.

VvE's zijn wettelijk verplicht een reservefonds (onderhoudsfonds) te vormen en in stand te houden (artikel 5:126 BW).

Dit reservefonds is bedoeld om het groot onderhoud aan de gemeenschappelijke zaken te kunnen verrichten. De wet heeft niet vastgelegd wat de hoogte van het fonds moet zijn. Het bedrag wordt in het algemeen bepaald door de kosten die verband houden met het groot onderhoud van het appartementengebouw. De appartementeneigenaren zullen er gezamenlijk voor moeten zorgen dat er genoeg geld gereserveerd wordt.

De wet eist dat de vergadering van eigenaren tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het appartementengebouw, beheer en onderhoud van het appartementengebouw of gedeelten daarvan, besproken worden. In de vergadering van eigenaren worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening van het afgelopen boekjaar. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. In de vergadering stellen zij de hoogte van het bedrag vast dat in het fonds moet worden gestort. Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt.

De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten.

De bestuurder voert de besluiten uit die tijdens de vergadering van eigenaren zijn opgenomen. De bestuurder kan één van de appartementseigenaren zijn, maar ook een derde bijvoorbeeld een administratiekantoor.

Daarnaast is er een reglement van splitsing van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement etc. staan vermeld. Een appartementsrecht kan betrekking hebben op een appartement, een garage / berging of een parkeerplaats. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte (een "part") eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het appartementengebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren in het appartementengebouw.

Gezamenlijke kosten en lasten en de VvE

Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend:

- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
 - Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren;
 - Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het appartementengebouw of met de aanstelling van een administrateur;
 - De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen
 - Het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw, zoals trappenhuizen, entrees, gangen en liften en het energiegebruik van de bergingen en de bergingsgangen;
- Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

03. Ruimtebenamingen

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald, dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, keuken, entree, overloop, slaapkamer en zolder worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. De benaming van de ruimten in deze technische omschrijving en op verkooptekening voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Ruimte ¹ :	Benaming conform Bouwbesluit:
Hal / entree / overloop	Verkeersruimte (in enkel geval onbenoemd**)
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer, woonkeuken / keuken / eethoek	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Bergingsruimte
2 ^e verdieping	Onbenoemde ruimte
Technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Kast / trapkast	Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
Berging	Overige gebruiksfunctie

¹ Algemene ruimtebenamingen, zie verkoopplattegronden voor welke benamingen van toepassing zijn

** Dit blijkt uit de bouwbesluit berekening en heeft functioneel voor de verkeersruimte geen impact

Een 'onbenoemde ruimte' is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden. Hierbij kan men denken aan een ruimte voor opslag, berging of bijvoorbeeld een ruimte voor techniek en/of installaties.

Bij het opstellen van de daglichtberekening is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat het kan voorkomen dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn. Dit gedeelte in de ruimte is aangegeven op de verkooptekening. Voor enkele verblijfsruimten in dit project is van deze methode gebruik gemaakt. Men dient dit deel te beschouwen als 'onbenoemde ruimte'. Een 'onbenoemde ruimte' is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden. Hierbij kan men denken aan een ruimte voor opslag, berging of bijvoorbeeld een ruimte voor techniek en/of installaties.

04. Peil en maatvoeringen van de woning

Als peil (aangeduid als P) wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grond. Vanuit het peil worden alle hoogte maten gemeten. De hoogte van het peil t.o.v. N.A.P. zal door de gemeente worden aangegeven. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden om problemen met de door de bewoner aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen.

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wand- of tegelafwerking, plinten aftimmering etc. Ruimtemaatvoeringen onder hellende daken zijn aangegeven op een hoogte van circa 1500mm boven de vloer. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening.

De verkooptekeningen zijn hetzij op schaal getekend of in verhouding. In de praktijk komt het voor dat kopers van de verkooptekeningen maten gaan opnemen om bepaalde zaken vroegtijdig te bestellen die zij zelf of derden na de oplevering van hun woning willen aanbrengen (denkt u aan b.v. keukenuitrusting, kastenwand, gordijnen). De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s). Wij raden u met klem af om van voornoemde tekeningen maatvoeringen af te halen. KBK Bouw B.V. is niet aansprakelijk voor de gevolgen wanneer u toch besluit op basis van afmetingen uit de verkooptekeningen bestellingen of aannames te doen. U kunt het beste de maten inmeten op de bouwplaats in uw eigen woning, zo voorkomt u de meeste kans op meetfouten. Om het inmeten mogelijk te maken worden door KBK Bouw B.V. kijkdagen georganiseerd.

Waar in deze technische omschrijving merken, typeaanduidingen en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: "of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemer".

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Vanuit de gemeente kunnen erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, kwalitatieve verplichtingen dan wel bepalingen met soortgelijke strekking worden gevestigd / opgenomen. Onder meer om bijvoorbeeld CAI-kasten, openbare verlichting, naamborden van straatnamen tegen of aan de gevels te dulden. Dergelijke verplichtingen zijn veelal in de koopovereenkomst en leveringsakte opgenomen.

05. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, (eventuele) verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De tuinen worden afgewerkt middels hergebruik van de bestaande uitkomende gebiedseigen grond uit het bouwplan. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt een aanvulling van zand toegepast.

Voor het maken van de funderingen, leidingen, (eventuele) verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De tuinen worden afgewerkt met uitgekomen gebiedseigen grond. De tuinen zullen aflopend richting het open water worden aangelegd. Daar waar aangegeven op tekening zal een schuin talud worden aangebracht.

Voor aanvang van de bouwfase is of zal de grond door derden bouwrijp worden gemaakt. Dit houdt in dat er (zand)ophogingen hebben plaatsgevonden om de bouw op het bouwterrein mogelijk te maken. Na oplevering van de woning zal er veelal gedurende een lange termijn nog steeds sprake zijn van restzettingen van de grond. Ook eventuele wisselingen in de grond-/bovenwaterspiegel en zettingsgevoelige onderlagen en de waterdoorlaatbaarheid van de grondlagen in de ondergrond spelen hierin een rol. Wij adviseren u om niet direct na oplevering uw tuin of het niet-bebouwde deel te voorzien van zware bestratingen. De kans is groot dat door grondverzakkingen dit kan leiden tot gevolgschade aan uw bestrating en kan leiden tot wateroverlast door plasvorming.

Langs de oevers van de watergangen wordt de kavel in talud naar de waterlijn gebracht. In het talud verloopt de hoogte vanaf het maaiveld omlaag naar de beschoeiing. Deze beschoeiing wordt door derden aangebracht.

06. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast waarbij de aansluiting tussen de grondleidingen en de fundering flexibel wordt uitgevoerd. Het stelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt en het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden voorzien van het KOMO-keurmerk en uitgevoerd in een kunststofbuis welke tot 90°C hittebestendig is en met de nodige stankafsluiters is aangesloten op de riolering. Het regenwater wordt middels een hwa-riolering naar het gemeentelijk riool en/of naar de watergangen afgevoerd. De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt aangesloten op een riolering in het achterpad of in de tuin van de woning, afhankelijk van de ligging in de situatie.

07. Bestratingen

Het grondwerk en de bestratingen binnen de perceelgrenzen worden geleverd en aangebracht. Het grondwerk en de openbare bestratingen buiten de perceelgrenzen wordt door derden in opdracht van de gemeente of de verkopende partij geleverd en aangebracht. Straatwerk binnen de perceelgrenzen wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is weergegeven en conform onderstaande omschrijving.

Naar de woningentree wordt een pad van 900mm breed in grijze tegels afmeting 30 x 30 cm aangebracht.

In de achtertuinen wordt bestrating aangebracht ter grootte van circa 6 m² van grijze tegels afmeting 30 x 30 cm, zoals op tekening is aangegeven.

Naar de berging van de woningen worden grijze staptegels afmeting 60 x 40 cm aangebracht.

Naar de berging ("berging") indien van toepassing, zie verkooptekening worden 2 rijen tegels afmeting 60 x 40 cm aangebracht.

08. Terreininventaris

Erf-afscheidings:

Lage haag.

Langs de volgende erf grenzen, grenzend aan de openbare weg, zal (gedeeltelijk) lage haag, circa 50 cm hoog worden aangebracht. Een en ander zoals op de situatietekening is aangegeven (code TA-LH op KAO Situatie)

Hekwerk met Hedera begroeiing

Op de zij-erfgrens en achter-erfgrens, grenzend aan de achterpaden of parkeerplaatsen, zoals aangegeven op de situatietekening (code TA-H op KAO Situatie), zal een hekwerk worden aangebracht, bestaande uit palen met gaashekwerken, voorzien van Hedera begroeiing. Daar waar op tekening staat aangegeven wordt een toegangspoort (code P.) aangebracht, hekwerk principe gelijk aan afscheiding.

Op de situatietekening is aangegeven waar en bij welke woningen beplanting wordt aangebracht. Door het plantseizoen kan het zijn dat de beplanting pas na oplevering wordt aangebracht. Houdt u hiermee rekening met het aanbrengen van uw tuininrichting.

De buitenbergingen voor de woningen, welke niet aan de woningen is gebouwd, alsmede de vrijstaande bergingen ("bergings" (zie situatie tekening of deze voor u van toepassing is) worden uitgevoerd als vrijstaande of als gekoppelde prefab houten berging op een onderheide (prefab) betonvloer. E.e.a. zoals op verkooptekening aangegeven. De bergingen hebben een ongeïsoleerde plat dakconstructie welke is voorzien van een laag dakbedekking. De wanden zijn opgebouwd uit een vuren houten stijl- en regelwerk welke aan de buitenzijde voorzien zijn van verduurzaamde vuren houten rabatdelen, niet geschilderd.

De vrijstaande en aangebouwde bergingen worden sterk geventileerd. Dit houdt in, dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig en koud binnenklimaat in de berging heerst. Deze ruimte is dus niet geschikt voor opslag van vocht-/corrosiegevoelige spullen en huishoudelijke (was)apparatuur. Het blijft een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. De berging is voorzien van niet -afsluitbare ventilatievoorzieningen die te allen tijde open gehouden dienen te worden om condens- vocht- en schimmelvorming te voorkomen.

09. Funderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen palen, waarover een raster van betonnen funderingsbalken en vloeren komen. In de kruipruimte van de woningen wordt een bodemafluiting aangebracht van schoon zand. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor-/achtergevels (uitwendige scheidingsconstructies). In de begane grond vloer wordt een kruipluik aangebracht nabij de toegangsdeur van de woning.

De kruipruimte kan vanwege het funderings raster, zoals bij bijvoorbeeld aangebouwde berging of andere ruimtes (bij opties) niet of beperkt bereikbaar zijn.

N.B.:

In de funderings- en verdiepingsvloerconstructie is geen rekening gehouden met enige voorziening voor later aan te brengen, woningaanbouw(en), tuinmuren, verharde voor- en/of achtertuin ed.

10. Draagconstructie / metselwerken / binnenwanden

10.1 Draagconstructie

De hoofd draagconstructie van de woningen bestaat uit dragende kalkzandsteenwanden.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een massieve wand van kalkzandsteen en de binnenspouwbladen van de voor –en achtergevel uitgevoerd in kalkzandsteen.

Om constructieve redenen worden ter hoogte van de verdiepingsvloeren koppelstaven aangebracht. Alle dragende kalkzandsteenwanden en kalkzandsteen binnenspouwbladen mogen vanwege de constructieve functies nimmer worden verwijderd.

Stabiliteitswanden in de woning:

Enkele woningen worden op de begane grond en/of verdieping (zie tekening) voorzien van een betonwand of kalkzandsteenwand welke geplaatst wordt haaks op de buiten- of bouwmuur nabij de trap.

Deze (beton)wand(en) verzorgd samen met de kalkzandsteen wanden in de voor en de achtergevel voor de stabiliteit van de woning(en). Deze mag vanwege de constructieve functie nimmer verwijderd worden mits in samenspraak met een constructeur vervangende voorzieningen worden opgenomen, die de stabiliteitsfunctie waarborgen.

10.2 Metselwerken

De spouwmuur van de woning wordt volledig geïsoleerd met een warmteweerstand (R_c - waarde) van 4,5 m².W/K volgens de geldende eisen en de berekeningen (EPN-energie prestatie norm) die uitgevoerd zijn om te voldoen aan het Bouwbesluit.

De gemetselde buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in baksteen, zoals aangegeven op de verkooptekening en gevoegd met (iets) verdiept voegwerk. Voor de kleuren van de bakstenen zie het kleurenschema.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van spouwventilatie en/of afwatering. In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Een dilatatie is meestal een verticale aansluitnaad. Deze naad heeft als functie om de thermische werkingen van het metselwerk te ondervangen. Deze geveldilataties in het gevelmetselwerk worden niet nader afgewerkt.

Aan de buitenzijde in het metselwerk onder de buitenkozijnen worden grijze betonnen waterslagen toegepast. Daar waar een kader door middel van een accentsteen om het gevelkozijn is aangegeven worden aluminium waterslagen in kleur toegepast (zie bijlage 1 – kleurenschema).

Het gevelmetselwerk boven de buitenkozijnen wordt opgevangen door middel van stalen lateien.

N.B.:

Wij wijzen u als koper erop dat de buitenspouwmuren niet geschikt zijn om er buitenzonwering zoals knikarm schermen of iets dergelijks aan te monteren, hiervoor dienen extra constructieve voorzieningen te worden aangebracht in overleg met uw leverancier.

10.3 Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden op de begane grond en de verdiepingen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, in massieve gipsblokken, dik ca.70 mm. en waar geluids- of vocht technisch noodzakelijk in geïsoleerde-, zwaardere-, gehydrofobeerde- of dikkere uitvoering.

11. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer met een warmteweerstand (R_c - waarde) van 3,5 m²K/W.

Voor de toegang van de kruipruimte wordt in de hal bij de voordeur bij de benedenwoning een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik.

De verdiepingvloer wordt een doorgaande geprefabriceerde gewapend betonnen bekistingsplaatvloeren met een in het werk te storten constructieve betonnen bovenlaag. De verdiepingvloeren zijn aan de onderzijde (zicht-/plafondzijde) voorzien van in het zicht blijvende schuine vellingkanten (zogenaamde V-naden) ter plaatse van de vloerelement-langsnaden die in het zicht blijven.

De doorbuigingen tussen de vloerelementen onderling kunnen verschillend zijn, waardoor tussen de onderkanten van de vloerelementen een klein verschil kan optreden

De vloer van de vrijstaande berging is een niet nader afgewerkte ongeïsoleerde betonvloer.

Constructieve balklaag in kap

De “vliering”, een constructieve balklaag voor de kap van de bovenwoning is niet bereik- en begaanbaar.
(Ook niet berekend voor het opbergen van zaken)

12. Daken

12.1 Hellende daken woningen

De hellende dakconstructie van de woning wordt opgebouwd uit geprefabriceerde geïsoleerde dak elementen met inwendige isolatie van minerale wol, met een warmteweerstand (R_c - waarde) van 6,0m²K/W.

Aan de buitenzijde zijn daktengels en panlatten aangebracht en aan de binnenzijde onbehandelde vezelplaat op een dampdichte folie. De dampdichte folie aan de binnenzijde van het dakelement onder de beplating is van cruciaal belang voor de levensduur van het element. Beschadiging van het dakelement en deze folie door bijvoorbeeld boren of spijkeren zal invloed hebben op de levensduur en garantie van het dakelement.

De kapconstructies van de woningen worden ondersteund door dragende knieschotten zoals op tekening is aangegeven. Aan deze knieschotten mogen vanuit constructief oogpunt geen wijzigingen worden aangebracht. De ruimten achter deze knieschotten zijn onbenoemde ruimten en zijn onafgewerkt. Een eventueel afschroefbaar aanwezig inspectieluik maakt de ruimte achter de knieschotten nog niet geschikt als bergruimte.

In het dakvlak van de woningen wordt/worden een tuimeldakraam aangebracht zoals op de verkooptekeningen aangegeven. De dakramen worden uitgevoerd als standaard tuimelvensters.

In het hellende dak worden dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. het MV-kanaal (mechanische ventilatie) en de (riool-) ontluchting.

De in het zicht blijvende dakelementen en knieschotten worden op de zolder niet verder afgewerkt. De stuiknaden worden afgewerkt met affimmerlatten.

De hellende daken worden gedekt met grootformaat keramische dakpannen. Het pannendakvlak wordt op de kopgevels beëindigd door middel van kantpannen.

12.3 Berging

De platte daken van de vrijstaande bergingen worden voorzien van een laag dakbedekking, afgewerkt met een aluminium daktrim.

12.4 Aangebouwde berging

Het platte dak van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd in vrij overspannende zelfdragende stalen geïsoleerde sandwich platdakpanelen. De bovenzijde van deze platdakpanelen worden voorzien van dakbedekking. De onderzijde van de dakpanelen van het platte dak in de berging blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

12.5 Terrasdaken woningen

De platte daken van de terrassen van de bovenwoningen worden voorzien van dakisolatie afgewerkt met een dakbedekking en grijze daktegels.

13. Dakgoot- en gevelbetimmeringen:

13.1 Gevelbetimmeringen

De volgende geveldelen worden geheel of gedeeltelijk voorzien van houten gevelbekleding, een en ander zoals op tekening aangegeven:

- zijgevels / zijwangen van dak-uitbouwen en dakopbouwen (accenten) bovendaks
- de zijwanden/zijwangen van de dakkapellen;

- de wanden van de vrijstaande berging.
- de profilering (van Western Red Cedar), in kleur, onder de goot bij woningtype A, B, C, D en E

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde betimmeringen sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens worden deze betimmeringen voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

13.2 Dakgoot

De goten van de woning zijn zinken goten bevestigd door middel van stalen gootbeugels aan de kapconstructie.

Dakranden schuine daken

De schuine dakranden worden voorzien van een kopgeveloverstek afgewerkt met kantpannen.

Vrijstaande en gekoppelde bergingen

De dakranden van de platte daken van de vrijstaande bergingen worden voorzien van bitumineuze dakbedekking, afgewerkt met een aluminium daktrim.

14. Kozijnen

14.1 Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, ramen en tuindeuren worden gemaakt van hardhout en geleverd onder KOMO-keur, waarbij de onderdorpels bij deurkozijnen worden samengesteld uit glasvezel versterkt kunststof.

De draairichting van de ramen en deuren worden uitgevoerd zoals op geveltekening aangegeven. In de geveltekeningen zijn de te openen ramen aangeduid met (gestippelde) diagonaalstrepen. De buitenkozijnen, –ramen en –deuren worden voorzien van een dekkend verfsysteem. De kleur van de gevelkozijnen en draaiende delen is binnen en buiten dezelfde. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, welke conform de NEN 5087 bereikbaar zijn, hebben een inbraakwerendheid klasse 2, conform de NEN 5096. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de woning worden voorzien van tochtweringsprofielen.

De voordeur wordt uitgevoerd als een samengestelde naar binnen draaiende houten deur model volgens geveltekening, voorzien van een briefsleuf met klep. Kleur en uitvoering volgens opgave architect. De buitendeur in de achtergevel is een hardhouten deur met stapeldorpels (voorzien van beglazing), model volgens geveltekening en in kleur afgeschilderd.

De toegangsdeuren op de 1e verdieping naar de bovenwoning wordt uitgevoerd als een samengestelde naar binnen draaiende houten dichte deur. De voordeur naar de trapopgang wordt voorzien van de brievenbussen.

14.2 Dakramen

In de daken worden tuimeldakramen aangebracht, een en ander zoals op tekening is aangegeven. Deze dakramen worden uitgevoerd als standaard tuimelvensters.

14.3 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen nastelkozijnen, zonder bovenlicht. Alle binnendeuren, zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren, hoog circa 2,3 m, kleur; Alpine wit (bij benadering RAL 9010)

- De deur van de entreehal naar de woonkamer is een Superlak opdekdeur met glasopening, model CN08 met blank (helder) glas.
- Alle overige binnendeuren (met uitzondering van de meterkast) zijn Superlak opdek lijndeuren, model CN56..

Let op! Bouwnummers: 525b, 526b, 527b en 528b hebben –door de Bouwbesluit-eisen– naar de slaapkamer wel lijndeuren, maar zijn zgn. geluidwerende deuren, zie verderop in de omschrijving. (onder punt 14.4)

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles; de deurkrukken en rozetten zijn uit de Svedex serie Mood. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. (Meterkast zie verderop in deze omschrijving; kastslot) Overige deuren worden voorzien van loopsloten voor zover niet anders aangegeven.

Over de alternatieve mogelijkheden van typen binnendeuren en binnendeurbeslag wordt u te zijner tijd nader geïnformeerd via de koperskeuze procedure.

14.4 Binnenkozijnen en –deuren geluidswerend

In verband met de 'open' verbinding tussen woon- en slaapvertrekken, worden de slaapkamers op de verdieping(en) uitgevoerd met geluidwerende deur-kozijncombinaties.

Deuren bij deze bouwnummers voorzien van akoestische vulling en het kozijn voorzien van kierdichting.

Komt voor bij alle bouwnummers welke een trap in de woonkamer hebben, zie tekening.

Van toepassing bij bouwnummers: 525b, 526b, 527b en 528b.

Daar waar een geluidswerende deur van toepassing is, kan deze deur niet vervangen worden door glas- en/of paneeldeuren. De luxe lijndeur is wel mogelijk. (is reeds standaard).

14.6 Meterkast(en)

De meterkast is een prefab-meterkast, bestaat uit een houten frame waarop het bovenpaneel reeds is gemonteerd en één of twee deuren zijn afgehangen. Zie model volgens verkooptekening. Deur(en) en bovenpaneel zijn in het uitgevoerd in 16 mm dik gemelamineerd spaanplaat, kleur wit. Het meterschot is uitgevoerd in underlayment o.g. Het concept herbergt tevens een natuurlijke ventilatie welke benodigd is voor de meterkast. Inclusief stalen achteropleg kastslot met standaard sleutel en benodigde stiftpaumelles Ø 10mm. (De deur wordt voorzien van 2 ventilatieroosters boven en beneden indien dat noodzakelijk is.)

15. Trappen en hekwerken

De trap naar de verdieping zoals aangegeven in de tekening wordt uitgevoerd in een vurenhout. Langs één muurzijde van de trappen worden houten stokleuningen rond 38 mm op leuninghouders aangebracht. Langs de vrije vloerranden wordt een spijlen traphek geplaatst tot circa 1000mm boven de trap.

De trap wordt in de grondverf aangeleverd. De in het zicht zijnde delen van de trapbomen, de spil en de traphekjes worden dekkend afgeschilderd. De leuning van de trappen worden blank afgelakt.

Opentrap.

De trap van de 1^e verdieping (de woonlaag) naar 2^e verdieping (verdieping) is een opentrap.

Lepe hoek

In de trap worden lepe hoeken aangebracht zoals op tekening aangegeven of zoveel als benodigd voor de goed werkende installatie. Lepe hoeken zijn installatieschachten in de hoek van de trap.

Betontrap

De bovenwoningen van de beneden- en bovenwoningen zijn bereikbaar doormiddel van een betontrap.

Afwerking bovenzijde - bovenzijde gestraald

- loopvlak uitgevoerd in standaard wafelmotief.

Langs de muurzijde van de betontrap word houten stokleuningen rond 38 mm op leuninghouders aangebracht.

Sier-/doorvalbeugels

Voor de kozijnen komen sier- c.q. doorval beugels van staal in kleur volgens opgave architect.

Van toepassing bij bouwnummers (zie tekening): 525B.

Balkonhekken

Langs de vrije- en/of openzijde van de terrassen worden metalen hekwerken voorzien van coating in kleur. Deze hekwerken bestaan uit metalen frames en balusters. Een en ander volgens tekening
Bij bouwnummers: 525B, 526B, 527B en 528B.

Privacy schermen

Tussen de afzonderlijke terrassen, tussen de woningen, bij bouwnummers: 525B, 526B, 527B en 528B worden privacy schermen geplaatst. Vervaardigd van aluminium in kleur volgens opgave architect. De schermen zijn van gelaagd glas met matte folie. De schermen zijn ca. 1,8 m hoog en het laatste (buitenste) deel ca. 1 m.

16. Staalconstructies

Het gevelmetselwerk boven kozijnen wordt, waar nodig, opgevangen met thermisch verzinkte en in kleur gepoedercoate lateien. Staalconstructies volgens opgave van de constructeur. Metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.

17. Beglazing

De lichtopeningen in de buitenkozijnen zijn voorzien van een beglazingstypen waarmee voldaan wordt aan de van toepassing zijnde eisen en voorschriften ten aanzien warmte-isolatie.

Op grond van voorschriften en uit het oogpunt van energiezuinigheid in het Bouwbesluit, is de beglazing van buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning uitgevoerd in isolerend dubbelglas (Hoog Rendement kwaliteit). Alle beglazing van de woning voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit.

Daar waar vanuit het oogpunt van veiligheid zoals bedoeld in het Bouwbesluit kans is op doorvallen wordt doorval-veiligglas toegepast. Bij kozijnen op de begane grond en op maaiveldniveau wordt standaard geen veiligheidsglas toegepast.

Dit type beglazing is door de hogere energie absorptie van een warmtereflecterende coating gevoelig voor thermische breuk. Thermische breuk kan voorkomen bij warmte-en koude temperatuursverschillen in het glasblad. Wij adviseren u daarom om geen grote reflecterende of warmte absorberende oppervlakte dicht bij het glas te plaatsen of hangen.

18. Kunststeen

De vensterbanken in de woningen aangebracht op de binnenspouwmuren zijn van kunststeen in de kleur volgens kleurenschema (zie bijlage 1) (m.u.v. badkamers en het gevelkozijn van eventuele optionele dakkapellen).

De onderdorpel van het entreedeur kozijn en de onderdorpel van de tuindeur kozijnen op de begane grond welke aansluiten aan het maaiveld zijn van zwart kunststof. Onder de deuren van de toiletruimte en de badkamer zijn kunststeen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

19. Vloer-, wand- en plafondafwerking

19.1 Vloerafwerking:

De vloeren in de woning, te noemen: de verkeers-, verblijfsruimten en onbenoemde ruimte worden voorzien van een afwerk-/dekvloer. De ruimten achter dragende knieschotten worden niet voorzien van een dekvloer. De vloeren van de badkamer en de toiletruimte(n) worden betegeld.

Bij de beneden-/bovenwoningen is de 1^e verdiepingsvloer (de woonlaag van de bovenwoning) voorzien van een zwevende dekvloer. Dit wil zeggen dat er gebruik wordt gemaakt van een extra laag die bestaat uit isolerend materiaal. Deze extra laag zorgt dat trillingen zoveel mogelijk worden geabsorbeerd. Tijdens het plaatsen van een zwevende dekvloer wordt er steevast rekening mee gehouden dat deze vloer zoveel mogelijk los komt te liggen van de wanden en de verticale leidingen. Een en ander om bepaalde hoeveelheid geluidsoverlast te kunnen beperken. Omdat de zandcement dekvloer onderdeel uitmaakt van de geluidsisolerende constructie tussen de beneden- en de bovenwoning mag deze niet beschadigd worden.

De vloer van de vrijstaande berging is een onafgewerkte betonvloer.

Belangrijk om te weten:

Er worden veel leidingen weggewerkt in de dekvloeren. Derhalve wordt het dringend afgeraden in de vloeren te frezen, hakken, boren, breken, nieten, etc. om schade te voorkomen.

Conform het Bouwbesluit dient ter plaatse van de entree deur (vanwege toegankelijkheid) het hoogteverschil tussen bovenzijde afgewerkte vloer en bovenzijde onderdorpel maximaal 20 mm te bedragen. Er is rekening gehouden met circa 15 mm ruimte voor de toekomstige vloerafwerking. Uw dient hiermee rekening te houden bij de aan te brengen dikte van de vloerafwerking. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking kan problemen opleveren met de binnendeuren en het openen van de voordeur.

Ten behoeve van de ventilatie in de woning is het noodzakelijk, dat er na het aanbrengen van de vloerafwerking of het leggen van de vloerbedekking er een spleet onder de deur gewaarborgd blijft van circa 20 mm. Is dit niet het geval dan dienen de betreffende deuren te worden ingekort.

De dekvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. De vlakheid van de dekvloer is niet geschikt voor afwerking met steenachtige vloerafwerkingen. Voor het aanbrengen van steenachtige vloerafwerkingen kunnen aanvullende voorbereidingen noodzakelijk zijn en/of een verhoogde vlakheidstolerantie nodig zijn.

Het (laten) verlijmen van een houten vloerafwerking kan door de werking van het hout de toplaag van de dekvloer lostrekken. Derhalve dient u een losliggende vloer toe te passen.

Wanneer uw woning wordt opgeleverd, is er nog veel bouwvocht in de woning aanwezig. Dit kan van belang zijn in de keuze voor uw vloerafwerkingen. Daarnaast blijft de kans op scheurvorming en/of het loslaten van tegels bestaan. Wij adviseren u om hierover contact op te nemen met de desbetreffende leverancier van de vloerafwerkingen om de vochtigheidsgraad van uw woning vast te stellen.

Bij het verlijmen van houtachtige vloeren op zandcement dekvloeren zou er door werking van de vloerafwerking schade kunnen ontstaan, want de sterkte van de lijm is in de praktijk veelal sterker dan de toplaag van de dekvloer. Om die reden adviseren wij nadrukkelijk houtachtige vloeren niet hechtend te verwerken maar om een losliggende vloer toe te passen. Bij houtachtige vloerafwerkingen in appartementengebouwen, waaronder ook de Beneden- en bovenwoningen, worden door de vloerenleggers normaliter folies of viltten toegepast. In verband met het voorkomen van opbollen van houtachtige vloerdelen, dienen deze delen ter plaatse van wandaansluitingen altijd vrij te worden gehouden, zodat werking van de materialen kan worden opgevangen.

Wanneer uw woning is opgeleverd, is er bouwvocht in uw woning aanwezig. Dit kan van belang zijn in de keuze voor uw wand- en vloerafwerkingen. Daarnaast blijft de kans op scheurvorming en/of het loslaten van tegels bestaan. Wij adviseren u om hierover contact op te nemen met de desbetreffende leverancier van de wand- en/of vloerafwerkingen om de vochtigheidsgraad van uw woning vast te stellen.

Indien niet aan bovenstaand wordt voldaan is KBK bouw B.V. niet aansprakelijk voor geluidshinder of schade aan uw vloerbedekking. De koper blijft verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast van harde vloerafwerkingen als blijkt dat niet aan de geluidsisolatie-eisen wordt voldaan. Laat u daarom vooraf goed informeren door uw applicateur.

De dekvloeren in de woning, alsmede het tegelwerk in de toilet- en badruimte, kunnen vanwege garantie technische- en aansprakelijkheidsaspecten, in het kader van optioneel minderwerk op verzoek van de koper niet komen te vervallen.

19.2 Wandafwerking:

De wanden van de woning worden, tenzij anders vermeld, "behangklaar" opgeleverd.

Behangklaar wil niet zeggen saus- of verfklaar. Voor het aanbrengen van andere wandafwerkingen dan behangwerk zijn aanvullende voorbereidingen noodzakelijk. Behangklaar is een zodanige afwerking van de wanden dat deze geschikt zijn om te behangen met grof- of bouwbehang zonder extra bouwkundige voorzieningen te treffen. Dit betekent dat de grotere oneffenheden in de wanden zijn gerepareerd en opgenomen leidingsleuven worden afgewerkt met een gipsmortel. Kleine oneffenheden blijven zichtbaar en in langere wanden kan een lichte kromming aanwezig zijn. Het kan zijn dat plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld spuitpleisterresten, moeten worden verwijderd voor het aanbrengen van het behangwerk. Behangklaar = zonder behang.

In de toiletruimte en de badkamer worden geglazuurde wandtegels toegepast.

De wanden boven het tegelwerk van de toiletruimte en de badkamer, indien deze niet tot aan het plafond zijn betegeld, worden afgewerkt met wit spuitwerk.

19.3 Plafondafwerking:

De plafonds in de woning met uitzondering van de onderzijde van de schuine kap worden voorzien van structuurspuitwerk. Dit spuitwerk heeft een gespate structuur met een lichte korrel en wordt aangebracht in de kleur wit. De V-naden aan de onderzijde van de verdiepingvloeren blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast, de vrijstaande berging wordt niet afgewerkt.

De hellende dakkappen worden aan de onderzijde niet verder afgewerkt, daarmee blijft de onder beplating van de dakkap onbehandeld in het zicht. De stuiknaden worden afgewerkt met aftimmerlatten.

Het plafond in trappenhuis wordt voorzien van een akoestisch spuitwerk. Dat is een gespoten geluiddempende plafondafwerking met een spuitstructuur.

20. Tegelwerken

Vloertegels in toilet en badkamer:

Keramische ongeglaazuurde vloertegels afmeting is 30 x 30 cm.

De vloer in de badkamer wordt waterpas uitgevoerd waarbij, in verband met het afschot en inwerken van de doucheafvoer(put), het douchegedeelte iets verdiept wordt uitgevoerd in vloertegels met een minimale afmeting van 5 x 5 cm. Keuze uit 4 kleuren.

Wandtegels in toilet en badkamer:

In de toiletruimte en badkamer worden geglazuurde keramische wandtegels afmeting 15 x 30 cm aangebracht.

De tegelhoogte in de toiletruimte is circa 1,20m en in de badkamer circa 2,20m boven de vloer.

Het wandtegelwerk heeft een rechthoekige afmeting en wordt liggend verwerkt. Keuze uit vier kleuren.

In de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.

Kleur voegwerk wandtegelwerk: wit. De aansluitingen tussen wand- en vloertegels in het toilet en de badkamer worden voorzien van een (sanitair) kitvoeg. De voegen van de vloertegels zijn grijs gevoegd en zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels.

Het is mogelijk om het tegelwerk aan uw wensen aan te passen. Wanneer uw voorkeur uitgaat naar een andere kleur, fabrikaat en/of type tegelwerk of u wilt het standaard tegelwerk uitbreiden, dan kunt u gebruik maken van de showroom voor dit project. Indien gekozen wordt voor afwijkend tegelwerk dan zullen de eventuele meerkosten voor de aankoop en de eventuele extra verwerkingskosten worden verrekend als meerwerk.

Garantie tegelwerk:

Indien de woning standaard wordt opgeleverd zonder tegelwerk, en daarmee niet onder de verantwoording van de ondernemer zal worden aangebracht, is deze uitgesloten van de Woningborg garantie- en Waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe schade en indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van voornoemde garantie- en waarborgregeling.

Let op! Voor de Beneden- en bovenwoningen, tegelwerk koperskeuze t.b.v. de bovenwoningen:

Het is mogelijk om het tegelwerk aan uw wensen aan te passen. Wanneer uw voorkeur uitgaat naar een andere kleur, fabricaat en/of type tegelwerk of u wilt het standaard tegelwerk uitbreiden, dan kunt u gebruik maken van de showroom voor dit project. Indien gekozen wordt voor afwijkend tegelwerk dan zullen de eventuele meerkosten voor de aankoop en de eventuele extra verwerkingskosten worden verrekend als meerwerk.

De badkamer en de toiletruimte in de bovenwoning kunnen, vanwege garantie technische- en aansprakelijkheidsaspecten, niet zonder tegelwerk worden opgeleverd. Ook niet op basis van een optioneel of individueel kopersverzoek.

21. Aftimmerwerk

In de meterkast wordt een houten meterkastschot op regelwerk aangebracht. De woning wordt niet voorzien van vloerplinten. De dagkanten van het kozijn (aansluiting van de binnenspouwmuur met de buitenkozijnen) wordt niet afgetimmerd.

22. Keukeninrichting

In uw woning is geen standaard keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie meegenomen. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatie-voorzieningen.

Ondanks dat er in uw woning standaard géén keuken wordt aangebracht, bieden wij u echter wel de mogelijkheid gebruik te maken van de showroom van onze vaste keukenleverancier "Keuken Kampioen Purmerend"

U kunt uw keuken geheel op uw eigen persoonlijke wensen laten ontwerpen. De keuken zal door Keuken Kampioen Purmerend na de oplevering van uw woning, met de grootste zorg en aandacht worden gemonteerd, aangesloten en opgeleverd. KBK Bouw zal in dat geval tijdens de bouwphase zorgdragen voor de coördinatie en installatie aanpassingen.

Het is vanzelfsprekend ook mogelijk om een keuken aan te schaffen bij een andere keukenleverancier. Ook in dat geval zal in de meeste gevallen de installatie aangepast dienen te worden. Hiervoor kunt u schriftelijk een verzoek indienen bij de afdeling kopersbegeleiding van KBK Bouw voor een offerte.

Hier zijn echter wel bepaalde voorwaarden aan verbonden met betrekking tot de wijze van informatieverstrekkingen. Verzoeken voor eventuele installatieaanpassingen (verplaatsen leidingwerk, extra elektra groepen, etc.) ten behoeve van een na oplevering te plaatsen keuken, door andere keukenleverancier(s) dan onze project keukenleverancier, dienen te worden opgesteld conform de voorwaarden als opgenomen in het "protocol installatieaanpassingen t.b.v. toekomstige keukeninrichting" - bijlage 2. Uiteraard dient uw opgave voor de hiervoor geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van KBK Bouw.

Belangrijk:

Indien de door u aangeleverde installatietekeningen niet voldoen aan deze voorwaarden, dan kan onze kopersadviseur uw verzoek om een prijsopgave, helaas niet in behandeling nemen.

Het verzoek om een prijsopgave voor het aan laten passen van de installatie vindt altijd door uzelf plaats via een individueel meerwerkverzoek. Houdt u daarbij wel rekening dat wij tijdig hiervan op de hoogte gebracht moeten worden. De getekende opdrachten voor uitvoering dienen daarom uiterlijk voor de betreffende sluitingsdatum bij ons binnen te zijn.

Het verplaatsen van de afzuig- en toevoerventielen in het plafond en/of wand is niet mogelijk.

Na oplevering kunt u de door u gewenste keuken (laten) plaatsen.

Let op:

- Na oplevering draagt u er zelf zorg voor dat de keukeninrichting en de wandafwerking worden aangebracht. Ook voor het aansluiten op de water-, riolerings- en elektraleidingen bent u zelf verantwoordelijk;
- In de meterkast zijn ten behoeve van de elektra-aansluitingen in de keuken, elektragroepen, aardlekbeveiligingsschakelaars en een eventuele hoofdschakelaar aangebracht zoals die horen bij de standaarduitvoering van de woning. Wij attenderen u erop rekening te houden met de eventueel extra benodigde elektragroepen of aardlekbeveiligingsschakelaars in de meterkast;
- Ten behoeve van de ruimte ventilatievoorziening van de keuken worden twee (of meer, indien aangegeven) ventilatieventielen aangebracht in het plafond. Op deze ventilatieventielen van het MV-systeem in de keuken mag geen motorloze wasemkap of een afzuigkap met motor aangesloten. Wij adviseren u hiervoor een zgn. recirculatie wasemkap toe te passen.
- Het plafond in de keuken wordt voorzien van afwerking conform de technische omschrijving

Indien er geen verzoek m.b.t. het wijzigen van de basisinstallatie bij ons binnen is gekomen, zullen wij de volgende uitgangspositie hanteren.

- De aan te brengen vloerverwarming (indien van toepassing) in de keuken wordt afgestemd op de standaard keukenindeling.
- De wanden/wandgedeelten ter plaatse van de standaardkeukenopstelling zijn behangklaar.
- De op verkooptekening aangegeven positie van de wasbak en daarmee het aansluitpunt voor riool, alsmede de inblaas en afzuigpunt(en) in het plafond voor de ventilatie blijven op de standaard plaatsen gehandhaafd.
- De koud- en warmwaterleidingen en rioleringsaansluiting zullen op de standaardplaats circa 100 mm boven de vloer worden afgedopt.
- De elektraleidingen en aansluitpunten zullen op de standaardplaats worden aangebracht.

Garantie keuken:

Doordat de woning standaard wordt opgeleverd zonder keukeninrichting, en daarmee niet onder de verantwoording van de ondernemer zal worden aangebracht, is deze uitgesloten van de Woningborg garantie- en Waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe schade en indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van voornoemde garantie- en waarborgregeling.

23. Schilderwerk

De houten buitenkozijnen, ramen en buitendeuren en de diversen houten dakrand-en gootbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkend verf-systeem zoals in het kleurenschema staat aangegeven. Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren en overige binnenschilderwerken worden aan de binnenzijde één keer afgewerkt met een watergedragen verf-systeem in dezelfde kleur als de buitenzijde. De kleuren van het exterieur zijn bepaald door de architect en goedgekeurd door de welstandscommissie.

Korte omschrijving binnenschilderwerk:

- buitenkozijnen, ramen en deuren worden dekkend geschilderd;
- binnendeuren fabrieksmatig afgelakt in standaard kleur;
- binnendeur kozijnen fabrieksmatig afgewerkt;
- trappen;
 - de treden en stootborden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd;
 - de bomen, balusters en traphek worden dekkend geschilderd, in de trapkast worden de bomen niet afgeschilderd;
 - de leuning wordt transparant gelakt;
- verwarmingselementen (radiatoren /convectoren) (indien van toepassing) fabrieksmatig gemoffeld in standaard kleur;
- meterkast en onderzijde van de kapconstructie geen schilderwerk.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

24. Behangwerk

De woningen worden niet voorzien van behang.

25. Goten en hemelwaterafvoeren

De goten zijn van zink bevestigd aan stalen gootbeugels zoals omschreven in hoofdstuk 13.

De hemelwaterafvoeren langs de gevels tot aan de goot worden uitgevoerd in grijs kunststof PVC, plaats en aantal nader te berekenen door de installateur. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringsstelsel.

26. Waterleidingen

De waterleidinginstallatie wordt vervaardigd van kunststof buis.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De leidingen voor warm- en koudwater worden, waar mogelijk, weggewerkt in de wanden en/of vloeren, echter niet in kasten, berging, technische- en onbenoemde ruimten.

Benedenwoning:

De volgende tappunten voor koudwater worden aangebracht:

- | | |
|------------------------|--|
| Keuken begane grond: | - t.b.v. aanrechtmengkraan (ca. 10cm boven de vloer afgedopt); |
| Toilet begane grond: | - t.b.v. toiletclosest; |
| | - t.b.v. fonteintje; |
| Badkamer begane grond: | - t.b.v. wastafel; |
| | - t.b.v. douchecombinatie; |
| Verder: | - aansluitpunt positie wasmachine opstelplaats; |

De volgende tappunten voor warmwater worden aangebracht:

- | | |
|------------------------|--|
| Keuken begane grond: | - t.b.v. aanrechtmengkraan (ca. 10cm boven de vloer afgedopt); |
| Badkamer begane grond: | - t.b.v. wastafel; |
| | - t.b.v. douchecombinatie; |

Bovenwoning:

De volgende tappunten voor koudwater worden aangebracht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Keuken 1 ^e verdieping: | - t.b.v. aanrechtmengkraan (ca. 10cm boven de vloer afgedopt); |
| Toilet 1 ^e verdieping: | - t.b.v. toiletclosest; |
| | - t.b.v. fonteintje; |
| Badkamer 2 ^e verdieping: | - t.b.v. wastafel; |
| | - t.b.v. douchecombinatie; |
| Verder: | - aansluitpunt positie wasmachine opstelplaats; |

De volgende tappunten voor warmwater worden aangebracht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Keuken 1 ^e verdieping: | - t.b.v. aanrechtmengkraan (ca. 10cm boven de vloer afgedopt); |
| Badkamer 2 ^e verdieping: | - t.b.v. wastafel; |
| | - t.b.v. douchecombinatie; |

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een warmte-afleverset voor de Stadverwarming, klasse CW-5 welke is geïntegreerd in de meterkast van de woningen. Ieder warmwatertoestel kent zijn beperkingen met

betrekking tot een 'continue' levering van warmwater als er twee of meer warmwaterkranen tegelijk openstaan. Indien u specifieke wensen heeft, dient u in overleg te treden met de ondernemer of hieraan tegemoet kan worden gekomen of dient er gezocht te worden naar 'alternatieven', welke wel aansluiten bij uw verwachtingspatroon.

De tapwatercapaciteit is mede afhankelijk van de te leveren voordruk van het water door het waterleverend bedrijf en is gebaseerd op afzonderlijk gebruik van één watertappunt per woning. De gehele installatie van de Stadsverwarminginstallatie tot en met de afgifte in de woningen en de levering van warmte of warmwater valt niet onder de verantwoordelijkheid van de KBK Bouw, maar onder de verantwoording van de Stadsverwarming leverancier.

27. Gasinstallatie

In verband met de toepassing van Stadsverwarming is er geen gasinstallatie van toepassing.

28. Sanitair

In alle woningen wordt standaard wit keramisch sanitair aangebracht van het fabricaat Villeroy & Boch kleur wit. De kranen zijn het van het fabricaat Grohe. De indeling van de sanitaire ruimten is conform de verkooptekeningen. Het sanitair bestaat per ruimte uit:

Beneden woning

Indeling toilet begane grond:

- keramisch diepspoel wandcloset met kunststof inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel;
- keramisch fontein, 36cm, kleur wit ;
- afvoer fontein door middel van verchroomde plugbikersifon met muurbuis.
- verchroomde fonteinkraan.

Indeling badkamer begane grond:

- keramische wastafel;
- verchroomde wastafelmengkraan,
- afvoeren wastafel(s) door middel van verchroomde plugbikersifon met muurbuis.
- boven de wastafel(s) wordt een rechthoekige spiegel aangebracht;
- thermostatische douchemengkraan,
- doucheset, inclusief glijstangset;
- doucheafvoer

Boven woning

Indeling toilet 1^e verdieping:

- keramisch diepspoel wandcloset met kunststof inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel;
- keramisch fontein, 36cm, kleur wit ;
- afvoer fontein door middel van verchroomde plugbikersifon met muurbuis.
- verchroomde fonteinkraan.

Indeling badkamer 2^e verdieping:

- keramische wastafel;
- verchroomde wastafelmengkraan,
- afvoeren wastafel(s) door middel van verchroomde plugbikersifon met muurbuis.
- boven de wastafel(s) wordt een rechthoekige spiegel aangebracht;
- thermostatische douchemengkraan,
- doucheset, inclusief glijstangset;
- doucheafvoer

Zie separate brochure 'AFWERKING VAN UW WONING' met de diverse afbeeldingen en typen. Bij KBK in de showroom kunt u de onderdelen bezichtigen.

Tapkranen

Ten behoeve van de wasmachine wordt nabij de opstelplaats een tapkraan en afvoergarnituur aangebracht.

Persoonlijke wensen

Naast het standaard sanitair zijn persoonlijke wensen ten aanzien van sanitair mogelijk, hiervoor kunt u gebruik maken van ons sanitair aanbod. Indien dit niet aan uw wensen voldoet kunt u gebruik maken van de optie om al het sanitair te laten vervallen. Wordt gekozen voor afwijkend of aanvullend sanitair dan zullen de eventuele meerkosten voor de aankoop van het sanitair en de daarbij behorende extra montagekosten, als meerwerk bij u in rekening worden gebracht.

De verschillende mogelijke opwaarderingsmogelijkheden staan in 'AFWERKING VAN UW WONING'.

29. Verwarmingsinstallatie

29.1 Stadsverwarmingunit:

Voor de centrale verwarming en de warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van Stadsverwarming. Iedere woning wordt voorzien van een Stadsverwarmingunit welke door derden wordt geplaatst in de meterkast. De Stadsverwarmingunit blijft eigendom van het warmte leverend bedrijf.

U bent verplicht een warmteleveringsovereenkomst met Stadsverwarming Purmerend aan te gaan voor de Stadsverwarmingsunit. U betaalt vastrecht voor de aansluiting, conform het tarievenblad SVP 2019, het betreft een aansluiting met een aansluitwaarde van maximaal 40kW. Facturatie vindt plaats vanuit de Stadsverwarming Purmerend.

Beheer en Onderhoud

De Stadsverwarmingsunit inclusief het warmwater-tapapparaat wordt door Stadsverwarming Purmerend geleverd en aangebracht in de meterkast van de woning. De warmtewisselaar blijft eigendom van Stadsverwarming Purmerend. (te rekenen met vastrechtkosten). De koper huurt de Stadsverwarmingsunit van Stadsverwarming Purmerend.

Garantie

Aangezien de levering van warmte en de Stadsverwarming unit door derden (Stadsverwarming Purmerend) geschied, zijn wij alleen aansprakelijk voor de juiste dimensionering van de centrale verwarming en warmwaterinstallatie en voor de installatie gebonden technische mankementen. Stadsverwarming Purmerend is aansprakelijk voor het leveren van voldoende aanvoertemperatuur. Deze kan namelijk in de praktijk wisselen. Levering door derden van warmte en/of warm tapwater is daarom uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

29.2 Verwarmingselementen:

Voor de benedenwoning: Het warmteafgiftesysteem van de centrale verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond uitgevoerd in een laag temperatuur (LT) vloerverwarming systeem als hoofdverwarming.

Voor de bovenwoning: Het warmteafgiftesysteem van de centrale verwarmingsinstallatie wordt op de 1^e verdieping uitgevoerd in een laag temperatuur (LT) vloerverwarming systeem als hoofdverwarming.

De hart op hart afstanden van deze vloerverwarming leidingen zullen te zijner tijd op basis van het benodigde vermogen worden bepaald en afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De leidingen van de vloerverwarming zijn van kunststof en zijn via een verdeelset in de vloer geleid, derhalve is het niet mogelijk in de cement dekvloeren te spijkeren, frezen, nieten, schroeven en/of boren. Derhalve wordt dit stellig afgeraden om schade te voorkomen.

Het warmteafgiftesysteem wordt op verdieping (behoudens op zolder) uitgevoerd met plaatstalen fabrieksmatig afgelakte paneelradiatoren voorzien van handbediende radiatorafsluiters. Deze verwarmingselementen worden qua afmeting afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur.

De plaats en de aantallen van de verwarmingselementen zijn indicatief op de tekeningen aangegeven, de definitieve plaatsen, aantallen en afmetingen volgen uit nadere berekeningen. De hoofdtemperatuurregeling vindt plaats door een in de woonkamer aangebrachte kamerthermostaat type Honeywel Round.

29.3 Ruimtetemperaturen:

Conform de van toepassing zijnde Woningborg-garantieregeling kunnen onderstaande ruimtetemperaturen, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen – bij gesloten ramen en deuren en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – behaald en behouden worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10°C.

Woonkamer	20°C
Keuken	20°C
Slaapkamers	20°C
Hal en overloop*	15°C
Bad- en doucheruimte	22°C
Toilet	(geen verwarmingselementen)
Kasten / bergruimte	(geen verwarmingselementen)
Onbenoemde ruimte(n)	(geen verwarmingselementen)
Technische ruimte(n)	(geen verwarmingselementen)
2 ^e verdieping*	(geen verwarmingselementen)
Aangebouwde berging ("berging")**	(geen verwarmingselementen)
Buitenberging	(geen verwarmingselementen)

* voor de overloop en 2^e verdieping van de woningen geldt dat geen temperatuursgarantie kan worden afgegeven i.v.m. het ontbreken van verwarmingselementen in deze ruimten. (Tenzij de slaapkamer is gelegen op de 2^e verdieping, zoals bij de bovenwoning van de beneden- en bovenwoning-woning.)

** De ongeïsoleerde aangebouwde berging kan, gezien de hoge ventilatie eis, niet voorzien worden van een verwarmingselement.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO publicatie 51.

29.4 Aandachtspunten vloerverwarming:

Uw beneden-woning beschikt standaard over vloerverwarming op de begane grond. De bovenwoning beschikt standaard over vloerverwarming op de 1^e verdieping. Dat wil zeggen dat in de dekvloer een leidingnet van kunststofbuizen is gelegd, waardoor warmwater stroomt die van voldoende temperatuur is om de ruimte temperaturen te garanderen.

Vloerverwarming geeft een andere temperatuurbeleving dan radiatoren. Vaak kunt u met een lagere temperatuur volstaan. Doordat de vloer de warmte afgeeft aan de woning, kan het zijn dat de vloertemperatuur dicht tegen de ruimtetemperatuur aan ligt. Hierdoor voelt de vloer niet warm aan, maar is er wel degelijk sprake van verwarming.

Belangrijk!

Toepassing van Lage Temperatuur Verwarming (LTV systeem) met vloerverwarming impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat vloerverwarming een traag reagerend systeem is, waarbij het optimale comfort en energieverbruik verkregen wordt door zo min mogelijk de temperatuur te wijzigen en hoeft 's nachts niet lager te worden ingesteld. Door het toepassen van vloerverwarming kan geen 8-urige nachtverlaging en geen opwarmtijd van 2 uur

worden gehanteerd volgens de ISSO 51. U dient er rekening mee houden, dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Als de massa van uw woning teveel afkoelt, duurt het langer voordat de woning weer op temperatuur is. Als u de thermostaat wel vaak in een andere stand zet, zult u meer energie verbruiken, dan wanneer u de thermostaat altijd in dezelfde stand. Klachten over het niet functioneren van de installatie, welke een relatie hebben met het toepassen van nachtverlaging, vallen niet onder de op uw woning van toepassing zijnde Woningborg-garantie.

De toepassing van vloerverwarming betekent dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking hiervoor geschikt is. Het is belangrijk om een vloerafwerking te kiezen die niet goed isoleert. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de ruimtetemperaturen niet gehaald kunnen worden en de cement dekvloer te warm gaat worden en schade het gevolg kan zijn. In de handel zijn tapijten, parket, grindvloeren of andere vloerbedekkingen te verkrijgen die geschikt zijn voor vloerverwarming. Laat u goed informeren of u inderdaad de juiste vloerbedekking aanschaft en of er aanvullende bewerkingen nodig zijn zoals het egaliseren of impregneren van de mortelgebonden dekvloer. Meestal staat in de technische gegevens van de leverancier vermeld welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is.

De warmteweerstand van materialen is de R-waarde. Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand van de vloerafwerking, inclusief eventueel ondertapijt, niet hoger mag zijn dan 0,09m²K/W. Hierdoor wordt het moeilijker om de ruimtetemperaturen te behalen.

30. Ventilatievoorzieningen

30.1 Ventilatie woning:

De woning krijgt een mechanisch CO₂-gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet en de badkamer, indien nodig, ook in een andere ruimte. Het ventilatiesysteem is voorzien van sturing op basis van CO₂ concentratie. In de woonkamer zit naast de kamerthermostaat een hoofdbediening met ingebouwde CO₂ sensor. Via deze bediening is het ventilatiesysteem in vier standen te schakelen, te weten: Afwezig, Aanwezig, Maximaal, Automatisch op CO₂. Aanbevolen wordt het ventilatiesysteem in de stand "Automatisch op CO₂" te zetten, zodat de ventilatiebehoefte automatisch wordt afgestemd op de aanwezige personen.

Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de uitblaas van de mechanisch afgezogen lucht.

Het systeem maakt gebruik van de natuurlijke ventilatie luchttoevoer door zelfregelende ventilatieroosters in de gevelkozijnen (waar noodzakelijk). Ten platse van de gevelkozijnen worden ventilatieroosters op het glas geplaatst, e.e.a. zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

De kanalen van de mechanische ventilatie (MV) zijn van verzinkt plaatstaal en zijn grotendeels weggewerkt in de vloeren en leidingkokers. In de technische en onbenoemde ruimte blijven de leidingen in het zicht. De aantallen en positioneringen van de afzuigroosters in de wand of het plafond zijn indicatief aangegeven en zullen te zijner tijd door de installateur definitief bepaald worden. Ten behoeve van de ruimtelijke ventilatievoorziening van de keuken wordt één (of meer, indien aangegeven) ventilatieventiel(en) aangebracht in het plafond. Op deze ventilatieventielen van het MV-systeem, in de keuken mag geen motorloze wasemkap of een afzuigkap met motor op worden aangesloten.

Let op:

Uw woning is goed geïsoleerd, er is HR++ glas toegepast en de installaties zijn energiezuinig. Maar hoe zit het met de ventilatie? In elke woning ontstaan liters vocht door verdamping van water, koken, douchen, wassen enzovoort. Gemiddeld produceert een gezin met twee kinderen zo'n tien liter waterdamp per dag. Deze waterdamp moet worden afgevoerd door te ventileren. Maar een raam openzetten om te ventileren betekent warmteverlies en warmteverlies kost geld. Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem omvat toevoerroosters in de

kozijnen of in de gevel en een afzuigventilator in de kast. Via de toevoerroosters komt verse buitenlucht uw woning in en de vervuilde en vochtige lucht uit de woning wordt door de afzuigventilator afgevoerd naar buiten.

Hoe werkt de afzuigventilator?

Op de ventilator zijn luchtkanalen aangesloten, waardoor vervuilde en vochtige lucht wordt afgezogen. Dat gebeurt via de afzuigventielen. De plaats van deze ventielen staat op de tekening aangegeven. Hoeveel lucht er wordt afgezogen kunt u regelen met de inregeling. Door de toevoerroosters komt de verse lucht het huis binnen. Zorg dat de roosters voldoende open staan om te ventileren.

Schakel nooit het ventilatiesysteem uit. Bedenk dat het uitzetten van de ventilator u weliswaar stroom bespaart, maar dat er vochtschade kan optreden en er komt niet voldoende verse lucht naar binnen voor een gezond binnenklimaat. Sluit de ventilatieroosters in de gevels niet af. Afgesloten roosters leiden er toe dat er te weinig lucht binnenkomt. Daardoor kan onder andere stankoverlast ontstaan. Sluit geen wasdroger aan op het mechanische ventilatie systeem.

De spleten onder de binnendeuren zijn er voor om te zorgen dat de lucht in elke kamer wordt ververst. Laat de spleten open en breng geen matten, dorpels of tochtprofielen voor de spleten aan. Ook na het aanbrengen van de vloerafwerkingen (tapijt, hout, tegels e.d.) dient voldoende ruimte onder de deur aanwezig te zijn (12-15 mm). Het kan dus voorkomen dat de deur moet worden ingekort na het aanbrengen van de vloerafwerking. Ventileren vermindert dus altijd de hoeveelheid vocht in huis. Als er niet genoeg wordt geventileerd, blijft het vocht in de woning en kan er schimmelgroei ontstaan. Wanneer er te veel vocht is in huis, merkt u dat aan een muffe lucht. Zelfs wanneer u voldoende ventileert kan er te veel vocht zijn in huis. Bijvoorbeeld omdat de verwarming te laag staat, of omdat er in huis veel vocht wordt geproduceerd. Het ventilatiesysteem maakt altijd wat geluid.

31. Elektrische installatie

31.1 Elektrische installatie woning:

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Standaard bestaat de elektra-installatie in de woning uit 4 groepen (3 algemene groepen, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de PV panelen en 1 groep om te koken). Of zoveel groepen extra als benodigd is voor de standaard installatie conform NPR 5310 "eenvoudig" in tabel 1. De installatie wordt uitgevoerd als een zogenaamd centraal dozensysteem.

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen (wcd) worden uitgevoerd in kunststof type vlakmontage. Dubbele wandcontactdozen (duo-dozen) worden volledige inbouw uitgevoerd middels dubbele montagedoos, horizontaal geplaatst (met randaarde).

De elektraleidingen worden weggewerkt in wanden en/of vloeren met uitzondering van de leidingen in de bergingen buitenbergingen trapkasten, meterkast en onbenoemde ruimte, deze worden uitgevoerd met zichtleidingen en voor de wandcontactdozen en schakelaars wordt opbouw toegepast. De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn per ruimte op tekening aangegeven; de plaats is bij benadering aangegeven op de verkooptekening, de exacte plaats wordt in het werk bepaald. De lichtpunten ter plaatse van dakkapconstructies worden inclusief leidingwerk uitgevoerd als opbouw, indien van toepassing (zie hiervoor de verkooptekening).

31.2 Hoogten schakelmateriaal:

De volgende hoogten van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer worden aangehouden:

Hoogte schakelaars en combinatie van schakelaars met wcd	ca. 1050mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdozen in verblijfsruimten	ca. 300mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdoos t.b.v. wasmachine	variabel		
Hoogte wandcontactdozen in overige ruimten	ca. 1050mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte (loze) aansluitingen telefoon en CAI	ca. 300mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte thermostaat in woonkamer/keuken	ca. 1500mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte hoofdbediening MV i.c.m. CO2 sensor in woonkamer	ca. 1500mm	+	t.o.v. de vloer

Hoogte wandlichtpunt boven wastafel in badkamer	ca. 2100mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte wandlichtpunt boven wastafel binnen 'natte' zone	ca. 2300mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte beldrukker	ca. 1200mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdozen keuken	ca. 1200mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdoos t.b.v. koelkast	ca. 100mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap	ca. 2350mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte loze leiding t.b.v. boiler keuken	ca. 600mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte Perilex wandcontactdoos t.b.v. koken (2x 23V)	ca. 600mm	+	t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdoos t.b.v. ventilatie unit	variabel		
Hoogte wandcontactdoos t.b.v. wasmachine	variabel		

31.3 Nutsaanslag- en aansluitkosten:

De nutsaanslag- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koopsom opgenomen.

Let op: De aanvraag voor energie bij een leverancier ter keuze van de koper dient tijdig door de koper aangevraagd te worden.

31.4 Rookmelders:

Daar waar aangegeven op de verkoopplattegronden zullen in de betreffende ruimten tegen het plafond rookmelders aangebracht worden, die op de elektrische installatie van de woning aangesloten zijn. De rookmelders worden overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders zijn voorzien van een noodvoeding d.m.v. een batterij, zodat deze ook werkt wanneer het lichtnet is uitgevallen. Indien er meerdere rookmelders worden geplaatst, zijn deze onderling aan elkaar gekoppeld zodat bij een melding alle rookmelders worden geactiveerd.

31.5 Zwakstroominstallatie:

De woningen zijn voorzien van een bel-installatie bestaande uit: een drukknop naast de voordeur, een bel in de entree en een transformator in de meterkast

31.6 PV-panelen:

Op het gemeenschappelijke hellende dak van de bovenwoningen wordt voor elke beneden- en bovenwoning een zonne-energiesystemen aangebracht door middel van Photovoltaïsche (PV) panelen (groot ca 1,6m² per paneel) toegepast met een vermogen van 300Watt piek (Wp), een en ander zoals op de verkooptekening is aangegeven. Het aantal (PV) panelen is bepaald op basis van de EPC-berekeningen, onderstaand is per bouwnummer dit weergegeven. Elke woning krijgt zijn eigen zonne-energiesysteem en daarmee zijn eigen opbrengst in Kwh. Het aantal (PV) panelen is bepaald op basis van de EPC-berekeningen, onderstaand is per bouwnummer dit weergegeven.

Bouwnummer:		Aantal panelen:	
525a	Benedenwoning, hoekwoning	Type C	3
525b	Bovenwoning, hoekwoning met dakterras	Type C	3
526a	Benedenwoning, tussenwoning	Type C	3
526b	Bovenwoning, tussenwoning met dakterras	Type C	3
527a	Benedenwoning, tussenwoning	Type C	3
527b	Bovenwoning, tussenwoning met dakterras	Type C	3
528a	Benedenwoning, hoekwoning	Type C	3
528b	Bovenwoning, hoekwoning met dakterras	Type C	3

De installatie van de PV-panelen wordt per woning voorzien van een omvormer. Een omvormer voor zonnepanelen zorgt ervoor dat de opgewekte gelijkstroom door de zonnepanelen wordt omgezet in bruikbare wisselstroom voor het huishouden.

Deze wisselstroom kan ook terug geleverd worden aan de energieleverancier indien uw zonnepanelen meer opbrengen dan u op dat moment verbruikt. De omvormer is dus een essentieel onderdeel van uw zonne-energiesysteem.

De op tekening weergegeven posities van PV-panelen zijn indicatief. De definitieve posities van de te plaatsen PV-panelen is mede afhankelijk van positie van dakdoorvoeren en het definitieve aantal is afhankelijk van eventueel gekozen kopersopties.

31.7 Overige elektrische voorzieningen:

De voorgevel bij de entree wordt voorzien van een buitenlichtpunt zonder armatuur.

De achtergevel bij de tuindeur wordt voorzien van een buitenlichtpunt zonder armatuur.

In de keuken is één loze leidingen opgenomen ten behoeve van een boiler

In de keuken is standaard Perilex wandcontactdoos t.b.v. koken opgenomen (2x 23V) op een aparte groep in de meterkast.

Bij de opstelplaats voor de wasmachine is één enkele wandcontactdoos opgenomen.

31.8 Intercom-/deuropener installatie / postkasten:

De bovenwoningen worden voorzien van een gecombineerde bel-/ deuropener-installatie. Bezoekers melden zich door op de bel te drukken bij de voordeur op de begane grond. Vervolgens kan vanuit de woning de voordeur op de begane grond worden ontgrendeld.

Voor de bovenwoningen wordt in de gemeenschappelijke beneden deur (op de begane grond) een brievenbus geplaatst.

De werking van de aardlekschakelaar

De installatie is voorzien van een aardlekschakelaar deze zorgt ervoor dat de stroom binnen een fractie van een seconde wordt uitgeschakeld wanneer een defect apparaat is aangesloten. Deze aardlekschakelaar kan bij onweer ook "spontaan" uitslaan. Handel als volgt wanneer de aardlekschakelaar uitschakelt vanwege een elektrische storing:

- Alle groepen achter de betreffende aardlekschakelaar uitschakelen
- De aardlekschakelaar weer inschakelen
- De groepen één voor één weer inschakelen. Bij inschakelen van de groep waarin de storing optreedt, schakelt de aardlekschakelaar opnieuw uit
- De betreffende groep waarachter de storing zich bevindt, uitschakelen en uitgeschakeld laten
- Eerst de aardlekschakelaar inschakelen en dan de overige groepen
- De groep waarin zich de storing bevindt, laten nazien door een erkend elektrotechnisch installateur.

Jaarlijkse test van de aardlekschakelaar

Voor een betrouwbare werking van de aardlekschakelaar is het van belang om deze minimaal eenmaal per jaar te testen. Ga hierbij als volgt te werk:

- Een elektrische installatie verzorgt de voeding van alle aanwezige installaties in huis: verlichting, koeling, computers, inbraaksignalering enz. Schakel daarom bij een test eerst alle aangesloten apparatuur uit
- Test daarna de aardlekschakelaar door op de daarvoor bestemde testknop te drukken (veelal aangegeven met de letter 'T')
- De aan/uit-knop moet nu met een flinke tik naar de uit-stand springen (veelal aangegeven met de letter '0')
- Gebeurt dat niet, of hapert de knop, haal er dan snel een erkende (Waarborg-) installateur bij om de aardlekschakelaar te vervangen
- Verloopt de test wel goed, zet dan de aan/uit-knop weer in de aan-stand (veelal aangegeven met de letter '1')

32. Telecommunicatievoorzieningen

32.1 CAI (Centrale Antenne Installatie) aansluiting

Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer één onbedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht ten behoeve van een eventuele aansluiting voor CAI (oa. radio en televisie). De inbouwdoos wordt afgedekt met een blinddeksel. In de overige slaapkamer(s) zijn geen buisleidingen aangebracht ten behoeve van CAI.

Verantwoording voor signaalsterkte en/of beeldkwaliteit is uitgesloten van deze overeenkomst

32.2 Telefoonaansluiting

Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer één onbedraad aansluitpunt met een inbouwdoos aangebracht ten behoeve van een eventuele aansluiting voor telefoon. In de slaapkamer(s) zijn geen buisleidingen aangebracht ten behoeve van telefoon.

Steeds meer consumenten en bedrijven maken gebruik van telefonie, interactieve televisie en internet via de kabel (CAI) of glasvezel. Omdat bewoners van nieuwbouwhuizen niet meer als vanzelfsprekend kiezen voor de diensten van de KPN, via de KPN kabel (telefoon, internet en televisie), is het voor de KPN niet langer rendabel om in woningen standaard een aansluiting tot in de meterkast aan te brengen.

Bij nieuwbouwprojecten van minder dan 250 woningen is KPN overgegaan op een vraag gestuurde aansluiting van woningen op het vaste netwerk. Alleen op aanvraag en bij bestelling van de koper realiseert KPN na oplevering een aansluiting op het KPN netwerk tot in de meterkast van de woning voor telefoon, internet en/of televisie. Alleen als u als koper een aansluiting bestelt, zorgt KPN dat de bedrading van de koperinfrastructuur in de straat naar de woning wordt getrokken en dat de woning wordt voorzien van een aansluitpunt.

U dient bij een aanvraag rekening te houden met enkele weken levertijd.

Heeft u op uw huidige adres een abonnement van KPN? Dan raden wij u aan om uw verhuizing tijdig door te geven. Voor vragen over bovenstaand onderwerp kunt u gratis contact opnemen met de klantenservice van KPN, tel: 0800-0402.

33. Schoonmaken en opleveren

Op het moment van verkoop en tijdens de bouwfase worden er opleveringsprognoses gegeven, ofwel de richtdatum waarop uw woning voor bewoning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen van een huis nog veel ambachtelijk werk met zich mee brengt. Door vele factoren kunnen vertragingen optreden, bijvoorbeeld, tijdens een vorstperiode kan er niet gemetseld worden en door nutsbedrijven kunnen er geen leidingen ingegraven worden, in de natte jaargetijden kan er niet geschilderd worden, etc.

Minimaal 2 weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.

De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden stickervrij en "zeemschoon" opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwvuil.

34. Meer en minderwerk tijdens de bouw

Meer- en minderwerk

Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst waarop u kunt aangeven wat u aan meer- of minderwerk wilt laten uitvoeren. Welk meer- of minderwerk uitgevoerd kan worden hangt af van de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt 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 Woningborg.

Wanneer in het kader van minderwerk op uw verzoek zaken niet worden aangebracht (denk aan sanitair of tegelwerk), kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de voorschriften van het Bouwbesluit, de

nutsbedrijven en/of de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

In dit geval is de gelimiteerde Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van toepassing, hiervoor zullen wij melding maken aan Woningborg.

Nieuw Inspectie Beleid Nutsbedrijven

Indien door u zelf werkzaamheden aan de water- en elektrische installaties worden verricht, moeten deze voldoen aan de voorwaarden van de nutsbedrijven. De werkzaamheden moeten door de nutsbedrijven worden gekeurd, tenzij ze worden verricht door een BRL-gecertificeerde installateur.

De mogelijkheid bestaat dat de nutsbedrijven (met name het waterleidingbedrijf) bepaalde voorwaarden stellen aan voornoemde werkzaamheden en/of extra controle- c.q. keuringskosten in rekening brengen. U dient een en ander zelf met bovengenoemde bedrijven af te stemmen en u bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Eventuele extra kosten komen voor uw rekening.

Algemene procedure meer- en minderwerk

Zoals hiervoor al is omschreven zal aan de koper een lijst met meer- en minderwerk opties (koperskeuzelijst) worden verstrekt. Aan de hand van deze lijst kunt u uw persoonlijke voorkeur kenbaar maken. Indien door de koper een wijziging wordt verlangd, dient dit schriftelijk te worden overeengekomen. Indien dit meerwerk is overeengekomen, dan geldt de betalingsregeling zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

De koperskeuzelijst is ook voorzien van sluitingsdata. Dit houdt in dat de opties zijn voorzien van een datum, de koper krijgt dus van de aannemer een bepaald tijdsbestek waarbinnen zijn keuze kenbaar gemaakt dient te worden. De sluitingsdata zijn voor de aannemer zeer belangrijk omdat alle gekozen opties in de werkvoorbereiding verwerkt moeten worden hetgeen simpelweg de benodigde tijd behoeft. Opties welke na de sluitingsdata gekozen worden, kunnen dan ook door de aannemer geweigerd worden.

De sluitingsdata voor alle onderdelen (de koperskeuzelijsten en de wensen bij de projectleveranciers) worden in een aparte brief of via kopersportaal aan u kenbaar gemaakt.

Individuele koperswens

Door onze uitgebreide koperskeuzelijsten, welke zijn afgestemd op uw woning, heeft u een ruime keuze om uw woning naar eigen wens in te richten. Het kan voorkomen dat u een individuele koperswens heeft welke niet is benoemd in onze koperskeuzelijst, deze individuele koperswens kunt u kenbaar maken in uw persoonlijke gesprek met onze kopersbegeleider.

Om teleurstelling te voorkomen willen wij benadrukken dat een individuele koperswens bij hoge uitzondering zal worden aangenomen, onze kopersbegeleider zal aan de hand van onze criteria uw individuele koperswens beoordelen. Indien onze kopersbegeleider uw individuele koperswens binnen het bouwproces haalbaar acht, zullen wij als volgt te werk gaan.

Alvorens het honoreren van uw individuele koperswens moeten we rekening houden met onder andere de stedenbouwkundige eisen, de wet- en regelgeving (Bouwbesluit), bepalingen vanuit Woningborg, eventuele gemeentelijke eisen en overige technische en constructieve eisen die aan een woning worden gesteld. Hierdoor kan het voor komen dat uw wens niet gehonoreerd kan worden.

Al uw individuele wensen worden getoetst aan de volgende voorwaarden:

- A. Wijzigingen mogen niet in strijd zijn met de opzet van het bouwplan of de normen waaraan de woning moet voldoen, dit betekent dat:
- de wijzigingen niet in strijd mogen zijn met de architectonische opzet van het plan (gevelbeeld/welstandscriteria);

- de wijzigingen niet in strijd mogen zijn met vergunningen, verordeningen, ontheffingen, beschikkingen, voorschriften van de overheid en nutsbedrijven (bijvoorbeeld Bouwbesluit-eisen) en dergelijke, die voor de opzet en bouw van het plan zijn afgegeven dan wel vereist zijn;
- de wijzigingen de draagconstructie van de woning niet mogen beïnvloeden;
- de wijzigingen niet mogen leiden tot aanpassingen in de hoofdropzet van de technische installaties

B. Wijzigingen mogen het (bouw)proces niet onderbreken dan wel verstoren, bijvoorbeeld:

- niet los leveren van materialen (bijvoorbeeld, hang- en sluitwerk, binnendeuren, sanitair, tegelwerk, etc.);
- niet vervallen van (delen) installaties (WTW, CV, etc.);
- geen verplaatsingen van leidingkokers, meterkasten en opstelplaatsen van de technische installatie, (anders als aangeboden).

Indien bij toetsing blijkt dat de door u gewenste wijziging niet mogelijk is, dan ontvangt u van ons gemotiveerde afwijzing van uw verzoek.

Het is voor onze kopersbegeleider niet altijd mogelijk om direct uitsluitel te geven of een individuele koperswens wel of niet mogelijk is en/of om een prijs af te geven, vanwege de vaak complexe regelgeving. Is uw wens wel uitvoerbaar, dan bieden wij u een offerte aan. De offerte, tezamen met een plattegrondtekening zullen wij naar u toe sturen. Wij zullen u verzoeken deze offerte en plattegrondtekening te controleren en voor, de op deze offerte vermelde datum, ondertekend aan ons retour te zenden. Op deze manier geeft u ons opdracht de wijzigingen definitief uit te voeren. Wanneer u op- en/of aanmerkingen heeft op de offerte en/of de plattegrondtekening, dan verzoeken wij u dit binnen 5 werkdagen aan ons kenbaar te maken.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met de ondernemer schriftelijk geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 2^e verdieping (zolder) houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Hierbij geldt dat voor elke € 1.250,- (incl. BTW) van het opgedragen meerwerk, één werkdag bij de bouwtijd van uw woning zal worden opgeteld.

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer KBK Bouw en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

35. Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens ons worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om tijdens de bouw zelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning. Het is ook niet toegestaan zelf direct afspraken te maken met de medewerkers op de bouwplaats, dan wel eigen materialen te leveren en te laten verwerken door ons of onze onderaannemers.

36. Waarmarking contractstukken

Deze technische omschrijving vormt één onverbreeklijk geheel met de waarmarking van de verkoopcontracttekeningen en overige documenten per bouwnummer, zoals hieronder vermeld:

TYPE C | 4 Beneden- en 4 Bovenwoningen (appartementen)

Onderdeel van project 69 woningen en appartementen De Keyser, deelplan 5 te Middenbeemster

	Algemeen	Documentnummer:		Datum:
-	Technische omschrijving 4 Beneden- en 4 Bovenwoningen (appartementen) Onderdeel van project 69 woningen en appartementen De Keyser, deelplan 5 te Middenbeemster	BW19001		6 september 2019
-	Brochure 'Afwerking van uw woning'			
-	Koperskeuzelijst inclusief Algemene toelichting koperskeuzelijst			
Bnr.	KAO-tekeningen (standaard woningen)	Tekeningnummer:		Datum:
-	Situatietekening	KAO – Situatie		6 september 2019
-	Gevels/plattegrond bergingen	KAO - Berging		6 september 2019
525a	Benedenwoning, hoekwoning	KAO - bnr. 525a	getekend	6 september 2019
525b	Bovenwoning, hoekwoning met dakterras	KAO - bnr. 525b	getekend	6 september 2019
526a	Benedenwoning, tussenwoning	KAO - bnr. 526a	getekend	6 september 2019
526b	Bovenwoning, tussenwoning met dakterras	KAO - bnr. 526b	getekend	6 september 2019
527a	Benedenwoning, tussenwoning	KAO - bnr. 527a	getekend	6 september 2019
527b	Bovenwoning, tussenwoning met dakterras	KAO - bnr. 527b	getekend	6 september 2019
528a	Benedenwoning, hoekwoning	KAO - bnr. 528a	getekend	6 september 2019
528b	Bovenwoning, hoekwoning met dakterras	KAO - bnr. 528b	getekend	6 september 2019

Bijlage 1 Kleurenschema

De onderstaande kleuren zijn goedgekeurd door de Welstandcommissie van de gemeente. Kleine kleurafwijkingen zijn voorbehouden. De onderstaande omschreven onderdelen komen voor in het totale plan. Aangezien het plan bestaat uit verschillende woningtypen kan het voorkomen dat bepaalde onderdelen voor bepaalde woningtypen niet van toepassing zijn, zie hiervoor de verkooptekeningen.

Kleur- en materiaalstaat exterieur

TYPE C - 4 Beneden- en 4 Bovenwoningen			
	Onderdeel	Materiaal	Kleur
22.	Metselwerk	Baksteen	Oranje rood
	Voegwerk	Iets verdiept	Grijs
	Voegwerk kaders	Platvol	Grijs
24	Gootlijst (profiel)	Western Red Cedar	Grijswit
30	Kozijnen	Hardhout	Ombergrijs
	Draaiende delen	Hardhout	Ombergrijs
	Woningtoegangsdeur	Hhout	Ombergrijs
	Roosters in het glas	Aluminium	Ombergrijs
32	Balustrade en privacy scherm	Staal	Ombergrijs
33	Dakpannen	Keramisch	Oranje
43	Waterslag	Aluminium	Ombergrijs
	Muurafdekker kopgevels	Metaal	Naturel
	Muurafdekker dakterras		Ombergrijs
	Goot	Zink	Naturel
	Sier-/doorvalbeugels	Staal	Ombergrijs
50	Hemelwaterafvoeren	Pvc	Grijs
99	Niet gemetselde bergingen:		
	Gevelbetimmering	Hout	Naturel
	Bergingskozijn en deur	Hout	Grijs
	Dakbedekking	Dakbedekking	Zwart
	Dakrand	Aluminium	Blank

Kleur- en materiaalstaat Interieur

Kleuren bij standaard uitvoering.

Onderdeel	materiaal	Omschrijving	Kleur	RAL nr.
Binnen kozijnen	Zie TO	-	wit	-
Binnendeuren			wit	-
Hang- en sluitwerk binnendeuren	aluminium		aluminiumkleurig	-
Plafonds	-	-	wit spuitwerk	-
Dakkapconstructie (onderzijde) i.c.m knieschot.	spaanplaat	-	onbehandeld	-
Wanden.	-	Onafgewerkt (behangklaar)	-	-
Vensterbanken	Kunststeen	-	kristal wit	-
Trap(-pen)bomen, spil(-len) en traphekje(-s)	vurenhout	-	wit	9010
Traptreden / stootborden (indien dichte trap)	vurenhout	-	witte grondlaag, verder niet afgewerkt	
Trappleuning(-en)	-	-	blank gelakt	-
Binnendorpels toilet / badkamer	kunststeen	-	antraciet	
Binnenkant gevelkozijnen en bewegende delen	-	-	dekkend als buitenzijde	-
Afzuig- en toevoerventielen	-	-	wit	-
Elektrotechnisch schakelmateriaal	kunststof	-	gebroken- of crème wit	
Verwarmingselement badkamer	-	-	Wit	
Vloertegels	-	Volgens bemonstering, ter keuze koper		
Wandtegels	-	Volgens bemonstering, ter keuze koper		
Sanitair	-	-	Wit	
Betontrap in trappenhuis	beton	-	Beton grijs	

Opmerkingen bij het Kleurenschema en Interieur kleurenschema:

- Alle beschrijvingen van kleur en kleurnamen geven een richting/nuance van kleur aan. Een kleurbeschrijving is een perceptie en daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Onder "wit" te verstaan: een wittint; de kleur wit van de diverse materialen kan verschillen per fabricaat, tenzij een RAL-kleur genoemd wordt.
- Indien en voor zover omtrent de hoedanigheid van een onderdeel volgens een monster zal zijn, geldt dat monster ter illustratie van de doorsnee hoedanigheid waaraan geen rechten kunnen worden ontleend met betrekking tot kleur, structuur, vorm en afmeting.
- De kleur en type van het elektrotechnisch schakelmateriaal wordt nader bepaald en is afhankelijk van de installateur.
- De binnenzijde van de gevelkozijnen, -ramen en deuren worden in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde.
- De kleuren zijn bepaald door de architect. De Welstandcommissie is akkoord gegaan met deze kleuren.

Bijlage 2 Keukenprotocol installatieaanpassingen t.b.v. toekomstige keukeninrichting

KBK Bouw biedt u de mogelijkheid om eventuele installatieaanpassingen ten behoeve van een mogelijke toekomstige keukeninrichting tijdens de bouw mee te laten nemen. Indien u installatieaanpassingen wenst door te voeren, dient u dit aan te vragen bij de afdeling kopersbegeleiding. Uw opgave voor de installatieaanpassingen dient u aan te vragen middels het indienen van een 'leidingschema'. Hier vindt u een voorbeeld van zo'n leidingschema. Dit betreft een 'leidingschema' met daarin de technische gegevens en alle posities van de nodige aansluitingen voor uw toekomstige keuken.

Welke informatie dient er in het '**leidingschema**' te zijn opgenomen:

1. Genummerd overzicht van alle nodige installatie-aansluitingen met technische gegevens, zoals vermogen van apparatuur. Zo kan beoordeeld worden of er een aparte groep nodig is en hoe zwaar bijvoorbeeld de elektrische kookgroep dient te zijn (indien aanwezig);
2. Plattegrond met bovenaanzicht van de keuken inclusief maatvoering. Hierop dient duidelijk te zijn aangegeven tegen welke wand de keuken grenst (bijvoorbeeld: tegen voorgevel of tegen de entreehal);
3. Wandaanzichten met maatvoering van de genummerde installatie-aansluitingen (afstand en hoogte).

Extra opmerkingen:

- Het verplaatsen van de afzuigpunten van de mechanische- of balansventilatie in het betonnen plafond is niet mogelijk.
- Gelieve ook de eventuele wandcontactdozen welke gewenst zijn boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijk gebruik, opnemen in het leidingschema.
- Daarnaast te allen tijde voor de elektra-aansluitpunten het gewenste vermogen opnemen.

Uw opgave dient ruim vóór de hiervoor geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van KBK Bouw.

Belangrijk: verzoeken voor installatieaanpassingen welke afwijken van dit protocol en/of niet conform de gemaatvoerde voorbeeldtekening opgesteld is of welke na de sluitingsdatum binnengekomen zijn, zullen niet in behandeling worden genomen en zodoende ook niet worden gehonoreerd.

Installatieaanpassingen en standaard installatie:

In de woning worden een aantal standaard installaties aangebracht, welke zijn omschreven in de technische omschrijving en zijn getekend in uw verkooptekening. Zie voor de indicatieve posities en aantallen de verkooptekening (plattegrond). In uw offerteaanvraag dienen de gewijzigde en de aanvullende aansluitpunten nauwkeurig omschreven te worden tezamen met een gemaatvoerde tekening (conform de voorbeeld leidingschema).

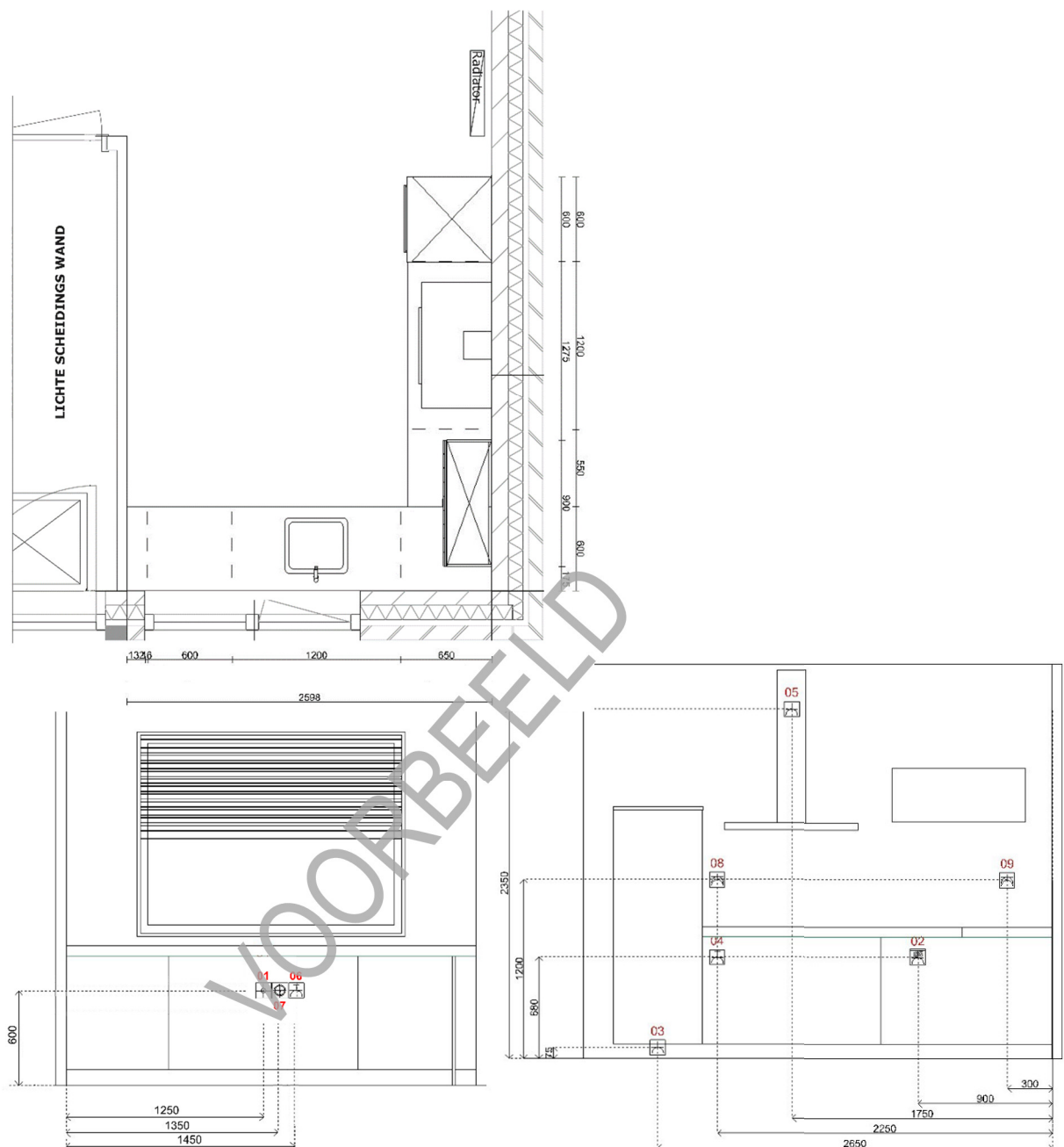
LET OP: de standaard aansluitpunten welke ongewijzigd blijven dient u wel op het leidingschema aan te geven.

Opgave installatieaanpassingen – stappenplan:

1. Een "leidingschema" opstellen of laten opstellen door uw eigen (professionele) keukenleverancier/-showroom.
Belangrijk: Wij adviseren u om de benodigde installatieaansluitingen c.q. offerteaanvraag inclusief de gemaatvoerde tekening te laten opstellen door een professionele keukenleverancier of installateur, aangezien uzelf verantwoordelijk bent voor de juistheid van de offerteaanvraag.
2. De offerteaanvraag installatieaanpassingen versturen naar afdeling kopersbegeleiding van KBK Bouw ter goedkeuring en verwerking (leidingschema indienen).
3. KBK Bouw en de haar betrokken installateurs zullen de ontvangen gegevens controleren ten aanzien van het protocol, de geldende eisen en regelgeving. Bij goedkeuring ontvangt u voor de installatieaanpassingen een meerwerkopgave. Daarnaast ontvangt u bij (eventuele) afwijzing hiervan een bericht van KBK Bouw.
4. Indien u akkoord gaat met de meerwerkopgave, dan dient u deze voor akkoord getekend retour te sturen voor het verstrijken van de sluitingsdatum. Daarnaast dient u tevens uw installatieaanpassingen, door middel van de

installatietekeningen, geparafeerd voor akkoord mee te sturen. Na ontvangst van uw akkoord zullen de installatieaanpassingen meegenomen worden.

nr.	omschrijving	aansluitwaarde	t.b.v.	afstand vanaf hoek in mm	hoogte vanaf vloer in mm
01	koud-/warmwateraansluiting + afvoer riool	-	spoelbak	1250	600
02	perilex 2-fase	tot 7,0 Kw	kookplaat	900	680
03	enkel wcd	tot 1,6 Kw	koelkast	2650	75
04	enkel wcd op aparte groep	tot 3,5 Kw	combi-magnetron	2250	680
05	enkel wcd	tot 1,6 Kw	afzuigkap	1750	2350
06	enkel wcd op aparte groep	tot 3,5 Kw	vaatwasser	1450	600
07	vaatwasseraansluiting in spoelkast (incl. kraan)	-		1350	600
08	dubbel wcd	-	huishoudelijk gebruik	2250	1200
09	dubbel wcd	-	huishoudelijk gebruik	300	1200



Bijlage 3 Privacy statement Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

KBK bouw BV, gevestigd aan Morseweg 1, 1131PE Volendam, is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens zoals weergegeven in deze privacyverklaring.

Contactgegevens: www.kbkbouwgroep.nl

telefoon: 0299-367322

Functionaris Gegevensbescherming:

De heer Henk Kwakman is de Functionaris Gegevensbescherming van KBK bouw BV

Hij is te bereiken via hkwakman@kbkbouwgroep.nl

Persoonsgegevens die wij verwerken:

KBK bouw BV verwerkt uw persoonsgegevens doordat u gebruik maakt van onze diensten en/of omdat u deze zelf aan ons verstrekt.

Hieronder vindt u een overzicht van de persoonsgegevens die wij verwerken:

- Voor- en achternaam;
- Geslacht;
- Geboortedatum;
- Geboorteplaats;
- Adresgegevens;
- Telefoonnummer;
- E-mailadres;
- Kopie legitimatiebewijs (maak in deze kopie de MRZ (machine readable zone, de strook met nummers onderaan het paspoort), paspoortnummer en Burgerservicenummer (BSN)) zwart;
- Overige persoonsgegevens die u actief verstrekt bijvoorbeeld door een profiel op onze website aan te maken, in correspondentie en telefonisch;
- Gegevens over uw activiteiten op onze website.

Bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens die wij verwerken:

KBK bouw BV verwerkt geen bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens van u.

Met welk doel en op basis van welke grondslag wij persoonsgegevens verwerken:

KBK bouw BV verwerkt uw persoonsgegevens voor de volgende doelen:

- u de mogelijkheid te bieden een account aan te maken op ons kopersportaal;
- verzenden van offerten en kopersopdrachten voor meer-en minderwerkalternatieven;
- verzenden van onze nieuwsbrief;
- u te kunnen bellen of e-mailen indien dit nodig is om onze dienstverlening uit te kunnen voeren;
- u te informeren over wijzigingen van onze diensten en producten;
- om goederen en diensten bij u af te leveren;
- het afhandelen van uw betaling(en);
- u via de e-mail te mogen benaderen voor social media om u op de hoogte te houden van de bouwvorderingen;
- KBK bouw BV analyseert uw gedrag op de website om daarmee de website te verbeteren en het aanbod van producten en diensten af te stemmen op uw voorkeuren;
- KBK bouw BV verwerkt ook persoonsgegevens als wij hier wettelijk toe verplicht zijn, zoals gegevens die wij nodig hebben voor onze belastingaangifte.

Geautomatiseerde besluitvorming:

KBK bouw BV neemt niet op basis van geautomatiseerde verwerkingen besluiten over zaken die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door computerprogramma's of -systemen, zonder dat daar een mens (bijvoorbeeld een medewerker van KBK bouw BV) tussen zit.

Hoe lang we persoonsgegevens bewaren:

KBK bouw BV bewaart uw persoonsgegevens niet langer dan strikt nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verzameld.

Wij hanteren de volgende bewaartermijnen voor de volgende (categorieën) van persoonsgegevens (zoals; naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)):

- bewaartermijn 6,5 jaar na oplevering van uw woning.

De reden is dat wij na de oplevering van uw woning u moeten kunnen bereiken, om bij eventuele aanspraken, onze verplichtingen in de onderhouds- en garantietermijnen te kunnen nakomen.

Delen van persoonsgegevens met derden

KBK bouw BV deelt uw persoonsgegevens met verschillende derden als dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van de overeenkomst en om te voldoen aan een eventuele wettelijke verplichting. Met bedrijven die u gegevens verwerken in onze opdracht, sluiten wij een bewerkersovereenkomst om te zorgen voor eenzelfde niveau van beveiliging en vertrouwelijkheid van uw gegevens. KBK bouw BV blijft verantwoordelijk voor deze verwerkingen. Daarnaast verstrekt KBK bouw BV uw persoonsgegevens aan andere derden. Dit doen wij alleen met uw nadrukkelijke toestemming.

Het gaat hierbij om de nader te bepalen (project)leveranciers van:

- keuken;
- sanitair;
- tegels;
- loodgieterswerk;
- verwarming;
- elektra;
- binnendeuren en kozijnen;
- trappen;
- nutsbedrijven.

Cookies, of vergelijkbare technieken, die wij gebruiken

KBK bouw BV gebruikt geen cookies of vergelijkbare technieken.

Gegevens inzien, aanpassen of verwijderen

U heeft het recht om uw persoonsgegevens in te zien, te corrigeren of te verwijderen. Daarnaast heeft u het recht om uw eventuele toestemming voor de gegevensverwerking in te trekken of bezwaar te maken tegen de verwerking van uw persoonsgegevens door KBK bouw BV en heeft u het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Dat betekent dat u bij ons een verzoek kunt indienen om de persoonsgegevens die wij van u beschikken in een computerbestand naar u of een ander, door u genoemde organisatie, te sturen.

U kunt een verzoek tot inzage, correctie, verwijdering, gegevensoverdraging van uw persoonsgegevens of verzoek tot intrekking van uw toestemming of bezwaar op de verwerking van uw persoonsgegevens sturen naar info@kbkbouwgroep.nl.

Om er zeker van te zijn dat het verzoek tot inzage door u is gedaan, vragen wij u een kopie van uw identiteitsbewijs met het verzoek mee te sturen. Maak in deze kopie uw MRZ (machine readable zone, de strook met nummers onderaan het paspoort), paspoortnummer en Burgerservicenummer (BSN) zwart. Dit ter bescherming van uw privacy. We reageren zo snel mogelijk, maar binnen vier weken, op uw verzoek.

KBK bouw BV wil u er tevens op wijzen dat u de mogelijkheid heeft om een klacht in te dienen bij de nationale toezichthouder, de Autoriteit Persoonsgegevens. Dat kan via de volgende link: <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/contact-met-de-autoriteit-persoonsgegevens/tip-ons>

Hoe wij persoonsgegevens beveiligen

KBK bouw BV neemt de bescherming van uw gegevens serieus en neemt passende maatregelen om misbruik, verlies, onbevoegde toegang, ongewenste openbaarmaking en ongeoorloofde wijziging tegen te gaan. Als u de indruk heeft dat uw gegevens niet goed beveiligd zijn of er aanwijzingen zijn van misbruik, neem dan contact op met onze klantenservice of via info@kbkbouwgroep.nl.

Waar kunt u terecht met vragen en opmerkingen?

Met vragen en opmerkingen over:	Kunt u terecht bij:
Koopovereenkomst	De makelaar:
Aannemingsovereenkomst	De makelaar
Keuzelijst meer- en minderwerk	Vóór het ondertekenen bij: De makelaar Na het ondertekenen bij: KBK Bouw B.V. afdeling kopersbegeleiding Morseweg 1 1131 PE Volendam
Facturen en adreswijzigingen	De afdeling administratie van KBK Bouw B.V.
Overige vragen en opmerkingen	KBK Bouw B.V. afdeling kopersbegeleiding Morseweg 1 1131 PE Volendam