



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 + 7 te Middenbeemster

BP21022
d.d. 11 november 2022

Algemene informatie

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 + 7 te Middenbeemster

Architect (Het Ontwerp): Hans Been Architecten BNA
Industrieweg Zuid 24
3958 VX Amerongen
www.hansbeen.nl

Ingenieurs/tekenbureau: Hans Been Architecten BNA
Industrieweg Zuid 24
3958 VX Amerongen
www.hansbeen.nl

Constructeur: Pieters Bouwtechniek
Cruquiusweg 98-S
1019 AJ Amsterdam
www.pietersbouwtechniek.nl

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: nieuwbouw@sopar.nl
www.sopar.nl

Inhoud	
Technische omschrijving	6
00. Algemene projectgegevens	6
01. Woningborg / Bouwbesluit	6
01.1 Woningborg	6
01.2 Woningborg NV: zicht op zekerheid	7
01.3 Het Woningborg-certificaat	7
01.4 Voorrang Woningborg bepalingen	7
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 Betalingsverplichting en rentevergoedingen	10
02.7 Hypotheek	10
02.8 Notaris / levering-/eigendomsakte	10
02.9 Verkoopbrochure / artist-impressions / maatvoeringen / kleuren / bemonsteringen	11
02.10 De situatietekening / openbaar gebied	11
02.11 Bouwnummers / woningtype / huisnummering	12
02.12 Nutsaansluitingen:	12
02.13 Bouwtijd:	13
02.14 Voorschouw	13
02.15 De opleveringsprognose	13
02.16 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen	13
02.17 Verzekeringen:	14
02.18 Meer- en minderwerk	14
02.19 Veiligheid tijdens de uitvoering	14
02.20 Kijkdagen	14
02.21 Afspraken met ons personeel	14
02.22 Veiligheid na oplevering	15
02.23 Garantie op technische gebreken na oplevering	15
02.24 Werkzaamheden direct na oplevering	15
02.25 Vloerafwerkingen na oplevering	16
02.26 Boren en spijkeren in plafonds, vloeren en wanden	16
02.27 Onderhoud	16
02.27.1 Drainageleiding	16
02.27.2 Krimp	17
02.27.3 Isolatieglas	17
02.27.4 Glasetsing	17
02.27.5 Thermische breuk van isolatieglas	17
02.27.6 Beglazing- en sanitairkit	17
02.27.7 Onderhoud schilderwerk	18
02.27.8 Schoonmaken dakgoten en hemelwaterafvoeren	18
02.27.9 Schoonmaken zonne-/PV-panelen	18
02.27.10 Garantierechten algemeen	19
02.27.11 Restzettingen van de grond en wateroverlast	19
03. BENG-eis / Energielabel	20
03.1 Eisen voor BENG	20
03.2 Energielabel	20
04. Ruimtebenamingen	21
05. Peil en maatvoeringen van de woning	21
06. Grondwerk	22
07. Rioleringswerken	22

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster

KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

3/52

08.	Bestratingen	23
09.	Terreininventaris.....	23
09.1	Hagen/ erfafscheidingen	23
09.2	Buitenberging	23
10.	Funderingen	24
11.	Vloeren	24
12.	Draagconstructie / metselwerken / binnenwanden.....	25
12.1	Draagconstructie	25
12.2	Gevels	25
12.3	Binnenwanden	25
13.	Daken	26
13.1	Hellende daken woningen	26
13.2	Dakkapellen en -opbouwen.....	26
13.3	Berging	26
14.	Dakgoot- en gevelbetimmeringen:	26
14.1	Gevelbetimmeringen	26
14.2	Dakgoot.....	27
15.	Kozijnen	27
15.1	Buitenkozijnen	27
15.2	Zonwering.....	27
15.3	Binnenkozijnen en -deuren	27
16.	Trappen en hekwerken	28
17.	Staalconstructies	28
18.	Beglazing.....	28
19.	Kunststeen	28
20.	Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	29
20.1	Vloerafwerking:	29
20.2	Wandafwerking:	30
20.3	Plafondafwerking:	30
21.	Tegelwerken.....	30
22.	Aftimmerwerk	31
23.	Keukeninrichting.....	31
24.	Schilderwerk.....	32
25.	Behangwerk	33
26.	Goten en hemelwaterafvoeren.....	33
27.	Waterinstallatie	33
28.	Gasinstallatie.....	34
29.	Sanitair.....	34
30.	Verwarmingsinstallatie	35
30.1	Stadsverwarmingunit:	35
30.2	Verwarmingselementen:.....	35
30.3	Ruimtetemperaturen:.....	36
30.4	Aandachtspunten vloerverwarming:	36
31.	Ventilatievoorzieningen	37
31.1	Ventilatie woning:	37
31.2	Algemene informatie en aandachtspunten ventilatie	37
32.	Elektrische installatie	38
32.1	Elektrische installatie woning:	38
32.2	Hoogten schakelmateriaal:	38
32.3	Nutsaanleg- en aansluitkosten:	38
32.4	Rookmelders:	39
32.5	Zwakstroominstallatie:	39
32.6	PV-panelen:	39
32.7	Overige elektrische voorzieningen:	39
33.	Telecommunicatievoorzieningen	40
33.1	CAI (Centrale Antenne Installatie) aansluiting	40
33.2	Telefoonaansluiting	40
34.	Schoonmaken en opleveren.....	40

35.	Meer en minderwerk tijdens de bouw	41
36.	Werkzaamheden door derden	43
37.	Waarmerking contractstukken	43
Bijlage 1	Kleurenschema	44
Bijlage 2	Keukenprotocol installatieaanpassingen t.b.v. toekomstige keukeninrichting	48
Bijlage 3	Privacy statement Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	49
	Waar kunt u terecht met vragen en opmerkingen?	52

Technische omschrijving

00. Algemene projectgegevens

Het deelplan 6 + 7 bevat totaal 75 koopwoningen, bestaande uit:

- TYPE A - 21x Grondgebonden rijwoningen (bnr. 601 t/m 604, 610 t/m 613, 622 t/m 625, 711 t/m 715 en 756 t/m 759)
- TYPE B - 14x Grondgebonden woningen, semi bungalows (bnr. 626 t/m 628, 716 t/m 722 en 760 t/m 763)
- TYPE C - 9x Grondgebonden woningen, houtbouw (bnr. 723 t/m 731)
- TYPE D - 10x 2-onder-1-kap woningen (bnr. 614, 615, 620, 621, 708, 709, 765, 766, 769 en 770)
- TYPE E - 15x vrijstaande woningen (bnr. 608, 609, 617, 618, 619, 704, 705, 706, 707, 710, 764, 767, 768, 771 en 772)
- TYPE F - 6x vrijstaande woningen (bnr. 605, 606, 607, 616, 702 en 703)

Het project zal in twee fases 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:

Bouwnummer:	Omschrijving:	Woningtype:
723	Hoekwoning houtbouw	C1k2
724	Tussenwoning houtbouw	C1
725	Tussenwoning houtbouw	C1
726	Tussenwoning houtbouw met dakkapel	C1d
727	Hoekwoning houtbouw	C1k1
728	Hoekwoning houtbouw	C1k2
729	Tussenwoning houtbouw	C1
730	Tussenwoning houtbouw	C1
731	Hoekwoning houtbouw	C1k1

01. Woningborg / Bouwbesluit

01.1 Woningborg

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 Nieuwbouw 2021 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 Nieuwbouw 2021. 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.woningborg.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.woningborg.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.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

7/52

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 Nieuwbouw 2021” 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 tuinmuren, 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 2022.

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 onlosmakelijk 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 kalenderweek na ingang van de bedenktijd kunt u, zonder opgaaft 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;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
- Aankosten (excl. abonnement energieleverancier) van water, elektra, riolering, stadsverwarming en een ISRA punt voor CAI/Internet/telefoon;
- 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

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

Daarbij moet u denken aan:

- Kosten voor eventueel meerwerk;
- Eenmalige aansluitkosten voor telefonie en CAI / internet / telefoon;
- Entreekosten energiebedrijf;

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

- Entreekosten kabelexploitant;
- Entreekosten internetabonnement;
- Administratiekosten aanvraag levering water en elektra;
- Tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven;
- Onroerendezaakbelasting vanaf de oplevering van de woning;
- De premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;

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

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

02.6 Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De koop- en aaneensom wordt gesplitst in twee delen: de Koopovereenkomst (KO) en de Aannemingsovereenkomst (AO).

De grondkosten met bijkomende kosten is de koper in zijn geheel verschuldigd aan de Verkoper per datum zoals vermeld in artikel 4.3 van de Koopovereenkomst. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de Koop- en Aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht.

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

02.7 Hypotheek

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de v.o.n. koopsom. De hypotheek kan, wanneer koper(s) dat wenst/wensen, mogelijk door de hypotheekverstrekker verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden. Om zeker te weten of dit zo is, dient u zich hier over verder te laten informeren door uw hypotheekadviseur.

02.8 Notaris / levering-/eigendomsakte

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de projectnotaris die door de verkoper is geselecteerd. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Deze opschortende voorwaarden staan vermeld in uw koop- en aannemingsovereenkomst. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

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

- de akte van eigendomsoverdracht van de grond aan de koper(s);
- de hypotheekakte.

Vóór de leveringsdatum ontvangt de koper van de notaris een afrekening waarop het totale, tot die datum verschuldigde bedrag is aangegeven en de tot dat moment verschuldigde rente.

02.9 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/nuance 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.

02.10 De situatietekening / openbaar gebied

De situatietekening betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bushaltes alsmede de ontwikkelingen van andere deelplannen in de omgeving e.d. kunnen zich voordoen (zowel qua vorm, woningtype als bouwhoogte). De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen, bomen,

alsmede de positie van de huisvuilinzameling (vuilcontainers) is niet of slechts indicatief op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

De maten op tekening zijn niet bindend en betreffen in alle gevallen circa maten. De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

De juiste maatvoering van de kavels, buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan de verkoper of ondernemer geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst de ondernemer erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

02.11 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 koper verstrekt.

02.12 Nutsaansluitingen:

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.

Telefoon, internet en/of televisie:

Uw woning is voorzien van een aansluitpunt in de meterkast van de woning voor telefoon, internet en/of televisie.

Eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, die verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert, niet in de koopsom begrepen.

Heeft u op uw huidige adres een abonnement? Dan raden wij u aan om uw verhuizing tijdig door te geven.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

12/52

02.13 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.

02.14 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 zelfstandige 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.

02.15 De opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum.

02.16 Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Uiterlijk twee weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u van KBK bouw een uitnodiging voor deze oplevering. Deze datum is bindend. 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 voor eigen rekening.

Bij de schriftelijke uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. 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.

02.17 Verzekeringen:

De ondernemer verzekert de opstallen gedurende de bouw tegen de risico's van vandalisme, brand- en stormschade e.d.. Op de dag waarop de koper de sleutels van het huis in ontvangst neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van branden, stormschade, over op de koper(s). De ondernemer raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

02.18 Meer- en minderwerk

De woningen zijn nagenoeg complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de koper(s) overhandigd, de zogenaamde: kopers keuzelijst.

De uitbreidings-, indelings- en overige ruwbouwopties kiest u bij de aankoop van uw woning bij de makelaar. Zo heeft u direct inzicht in de mogelijkheden en kosten om uw droomhuis te verwezenlijken.

U krijgt met de koperskeuzelijst 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. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in de algemene toelichting kopers keuzelijst in de kopers contractmap.

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 de koper gewenste meer- en minderwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige ondernemer KBK bouw te waarborgen, dienen alle meer- en minderwerkopdrachten alleen met de ondernemer KBK bouw schriftelijk geregeld te worden.

Uw woning voldoet in basis aan BENG 2=0, dat wil zeggen 0,00 kWh/m² primair fossiel energiegebruik. Een wijziging van woninguitbreidingen, gevelopeningen of een combinatie daarvan kan van invloed zijn op deze norm waardoor wordt teruggevallen op Bouwbesluit.

02.19 Veiligheid tijdens de uitvoering

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

02.20 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.

02.21 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.

02.22 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).

02.23 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021. 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.

02.24 Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens het bouwproces wordt veel bouwvocht in de woning gebracht en dat dient in een geruime periode na oplevering nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittrekking van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming en/of het loslaten van tegels ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. Tegenwoordig worden afwerkingsmaterialen toegepast die meestal hard en broos zijn en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

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

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;
- Onvoldoende ventilatie en een te hoge binnentemperatuur kan het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk op 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 Vloerafwerkingen na oplevering

De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van bijvoorbeeld tegelvloeren of PVC vloeren, adviseren wij u uw leverancier van de tegelvloer hier vooraf over te informeren. Voor het aanbrengen van deze vloerafwerkingen kunnen aanvullende voorbereidingen noodzakelijk zijn en/of een verhoogde vlakheidtolerantie nodig zijn. 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 bij eengezinswoningen niet hechtend te verwerken. 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.

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Het kan zijn dat er ten aanzien van de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn (dit geldt ook voor andere vloerafwerkingen zoals laminaat, parket, etc.). Vraag uw leverancier om advies.

Het aanbrengen van diverse ‘harde’ vloerafwerkingen 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. De koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Vanwege het bouwvocht adviseren wij toepassing van damp-open materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten etc. Ook als u een dampdicht materiaal wenst, zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een damp-open afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. Wij adviseren u om hierover contact op te nemen met een professionele vloerenlegger om de vochtigheidsgraad van uw woning vast te stellen.

02.26 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 binnenriolering alvorens u begint met boren of spijkeren in wanden en plafonds. Let op dat de bij oplevering van uw woning verstrekte revisietekeningen van de installaties indicaties worden gegeven van de posities van leidingen. De in de revisietekeningen en in deze technische omschrijving genoemde maten zijn nooit exact. De werkelijke posities kunnen in werkelijkheid afwijken. Daarnaast zijn de dragende wanden van uw woning opgebouwd uit houtskeletwanden die zijn voorzien van dampremmende folies aan de binnenzijde. Bij het boren en spijkeren in deze wanden doorboort u deze folie waardoor het ter plaatse zijn eigenschappen verliest. Derhalve raden wij u af in de wanden te boren of te spijkeren. 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. Aan de op revisietekeningen vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

02.27 Onderhoud

02.27.1 Drainageleiding

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

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

16/52

02.27.2 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren 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 krimpgaas 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).

02.27.3 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. Aangetast 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 niet alle tuinen en wegen in de nieuwbouwwijk gereed zijn. In die periode is het raadzaam om minstens één maal per maand de ruiten te wassen.

02.27.4 Glasetsing

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van gevelonderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen de gebruikte 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 niet alle tuinen en wegen in de nieuwbouwwijk gereed zijn. In die periode is het raadzaam om minstens één maal per maand de ruiten te wassen.

02.27.5 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.

02.27.6 Beglazing- en sanitairkit

De beglazingskit dient periodiek te worden gecontroleerd op onthechting en scheurvorming en vraagt 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. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

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.

02.27.7 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.

02.27.8 Schoonmaken 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.

02.27.9 Schoonmaken zonne-/PV-panelen

Waarmee moet je zonnepanelen schoonmaken?

Veel leveranciers geven aan dat een flinke regenbui de zonnepanelen automatisch reinigt. Toch is het jaarlijks aan het begin van de lente of vaker schoonmaken van de zonnepanelen verstandig. Kijk hierbij wel goed naar de weersomstandigheden. Een schoonmaakbeurt is bijvoorbeeld sneller nodig wanneer er weinig regen valt of als er veel bladeren op uw dak vallen of de panelen besmeurd zijn met vogelpoep. Vaak ziet u zelf wanneer het schoonmaken van de zonnepanelen nodig is. Zo profiteert u van een optimale opbrengst.

Wees altijd voorzichtig bij het schoonmaken van zonnepanelen. Een kras is snel gemaakt en men dient speciaal water te gebruiken waar geen of heel weinig kalk in zit. Zo kan het opgedroogde kalk op het zonnepaneel achterblijven en een negatieve invloed op de opbrengst hebben. Komt er erg hard water uit uw kraan? Gebruik dan regenwater, gedemineraliseerd- of osmosewater om uw zonnepanelen te reinigen.

Agressieve schoonmaakproducten, zeep, schuursponsjes of krabbers worden absoluut afgeraden. Dat kan krasjes achterlaten of de vuilafstotende coating van de panelen aantasten en heeft een negatieve invloed op de prestaties van de zonnepanelen. Gebruik ook zeker geen hogedrukreinigers. De hoge druk geeft het risico dat er water tussen de cellen en glas komt. Gebruik een uitschuifbare telescoopborstel met een zachte borstel, een zachte spons of doek en een wisser. Zijn de zonnepanelen sterk vervuild? Dan kan een zonnepanelen reiniger helpen om hardnekkig vuil te verwijderen zonder schade toe te brengen aan de zonnepanelen.

Maak uw zonnepanelen niet met koud water schoon, vooral niet op warme zonnige dagen. Dit om barsten in het glas te voorkomen.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

18/52

Ook is het belangrijk om goed veiligheidsmateriaal te hebben. Wij raden daarom aan de schoonmaak van uw zonnepanelen uit te besteden. Houd ze schoon en profiteer van een goed rendement.

02.27.10 Garantierechten 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.

02.27.11 Restzettingen van de grond en wateroverlast

De bouwkaavel, waarop de woning 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. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

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 grotendeels zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw woning of uw burens in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. De kans is groot dat door zettingen dit kan leiden tot gevolgschade aan uw bestrating en/of kan leiden tot wateroverlast door plasvorming. Als u verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht, evenals het aantrillen van de grond, extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u als koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkings. Ook aanpassingen en/of ophoging(en) van de kavel kunnen leiden tot beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van eventuele aanwezige beschoeiing en het talud die grenzen aan openbaar water.

U dient zelf maatregelen te nemen als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond. Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Bij de aanleg en onderhoud van uw tuin adviseren wij 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;
- voor voldoende afschot te zorgen in verhardingen en/of bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens of achterpad (d.w.z. van de gevel af de tuin in);
- verhardingen van de woning los te houden en dienen minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur;
- rondom de woning en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen;

- de aansluitingen van uw buitenriolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- voor aanvullingen en ophogingen kunt het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. (hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld);
- de tuin diep door te spitten zodat harde lagen worden doorbroken;
- rekening te houden met (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d. te onderhouden;
- bij het ontwerp en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige.

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

03. BENG-eis / Energielabel

03.1 Eisen voor BENG

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

De wettelijke eisen zijn voor BENG 2 = 30,00 kWh/m² maximaal primair fossiel energiegebruik, in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. In dit project zijn de ambities hoger gesteld ten aanzien van de BENG 2 eis. Uw woning voldoet in basis aan BENG 2=0, dat wil zeggen 0,00 kWh/m² primair fossiel energiegebruik. Een wijziging van woninguitbreidingen, gevelopeningen of een combinatie daarvan kan van invloed zijn op deze norm waardoor wordt teruggevallen op Bouwbesluit. Dit betekent dat de woningen energiezuinig zijn. Zo worden er onder andere hoge isolatiewaarden toegepast, vindt verwarming en warmtapwater bereiding plaats via stadsverwarming, worden de woningen voorzien van HR++ glas, een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en worden er zonnepanelen op het dak geplaatst.

03.2 Energielabel

Bij de oplevering van de woning wordt een energielabel verstrekt. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. KBK Bouw B.V. maakt, voordat de bouw van uw woning kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaardwoning, zoals KBK Bouw B.V. deze in verkoop brengt. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door de koper gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning en wat u van KBK Bouw B.V. in uw consumentendossier ontvangt.

04. 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
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer, woonkeuken / keuken / eethoek	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	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

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.

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten kan gebruik gemaakt zijn van de zogenaamde "krijtstreep-methode". Dit is een wettelijk legitieme methode, waarbij 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 gedeelten aanwezig kunnen zijn. Indien van de krijtstreep-methode gebruik is gemaakt, is het gedeelte in die ruimte aangegeven op de verkooptekening. 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. Hierbij kan men denken aan een ruimte voor opslag, berging, kast of bijvoorbeeld een ruimte voor techniek en/of installaties.

05. Peil en maatvoeringen van de woning

Als peil (aangeduid als P) wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. 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.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

21/52

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 erfdiensbaarheden, 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.

06. 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 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.

07. Rioleringswerken

De op tekening aangegeven afvoeren, sanitaire- en andere afvoerpunten worden aangesloten op een rioleringsstelsel van pvc. Het buizenstelsel van de binnen- en buitenriolering wordt voorzien van de nodige hulp- en ontpoppingstukken en door middel van een flexibele aansluiting ter plaatse van de funderingen en aangesloten op de gemeentelijke riolering(en) en/of oppervlaktewater in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

Het systeem wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt en het systeem is voorzien van ontpoppingmogelijkheden. 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 openbare watergangen afgevoerd. De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt aangesloten op een riolering in het achterpad of in het openbare gebied.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie(s)
- fonteincombinatie(s)
- afvoer keuken (afgedopt)
- wastafelcombinatie(s)
- douche(s)
- wasmachine opstelplaats
- ventilatie unit (wtw)

In de keuken wordt de riolering op de standaard plaats afgedopt op ca. 100mm boven de afwerkvloer.

Uitvoering vindt plaats volgens de geldende NEN-normen en de door de gemeente gestelde eisen.
De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aaneemsom begrepen.

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.

08. Bestratingen

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 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 een terras van bestrating aangebracht ter grootte van circa 6 m² van grijze tegels afmeting 30 x 30 cm.

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

09. Terreininventaris

09.1 Hagen/ erfafscheidingen

Lage haag.

Langs de volgende erfgrenzen, grenzend aan de openbaar gebied, conform gemeentelijke bepalingen, zal (gedeeltelijk) lage haag, circa 50 cm hoog worden aangebracht. Een en ander zoals op de juridische situatietekening is aangegeven.

Hekwerk met Hedera begroeiing

Op de zij-erfgrens en achter-erfgrens van bouwnummers 723, 724, 727, 728, 729, 730 en 731 zal een hekwerk worden aangebracht, conform gemeentelijke bepalingen en zoals aangegeven op de juridische situatietekening, bestaande uit palen met gaashekwerken, voorzien van Hedera begroeiing. Bij bouwnummer 723, 724, 727, 728 t/m 731 wordt een toegangspoort aangebracht.

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 tuinrichting.

09.2 Buitenberging

De buitenbergingen welke niet aan de woning is gebouwd, 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.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

23/52

De wanden van de berging zijn opgebouwd uit een vuren houten stijl- en regelwerk welke aan de buitenzijde worden voorzien van verduurzaamde fijn bezaagde horizontale vuren houten rabatdelen welke niet worden afgeschilderd. Bij bouwnummers 728, 729, 730 en 731 worden de houten rabatdelen van de bergingen wel in kleur afgeschilderd.

De scheidende binnenwand tussen twee bergingen bij dubbele bergingen worden uitgevoerd als stijl- en regelwerk van verduurzaamde naaldhout, aan beide zijden voorzien van spaanplaat beplating.

In de berging wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting op een schakelaar aangebracht en een enkele wandcontactdoos.

De berging wordt 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.

De hemelwaterafvoer van de bergingen wordt aangesloten op het hemelwaterriool in het achterpad.

10. 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 bodemafsluiting 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 bijvoorbeeld bij de 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.

11. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer met een warmteweerstand (Rc- waarde) van 5,0 m²K/W.

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

De verdiepingsvloeren zijn houten vloeren waarop een cementdekvloer wordt aangebracht. De onderzijde van de verdiepingsvloer wordt afgewerkt met gipsplaten.

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

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

Constructieve balklaag in kap

De constructieve balklaag in de kap, is niet begaanbaar en alleen bedoeld voor de verstijving van de kapconstructie. Hier mogen geen last op worden geplaatst of aan worden gehangen.

12. Draagconstructie / metselwerken / binnenwanden

12.1 Draagconstructie

De hoofdconstructie van de woningen bestaat uit dragende houtskelwand.

Om constructieve redenen worden ter hoogte van de verdiepingsvloeren koppelstaven aangebracht. Alle dragende houtskelwand mogen vanwege de constructieve functies nimmer worden verwijderd of worden verzwakt.

Stabiliteitswand in de woning:

De woning wordt op de begane grond en eerste verdieping (zie tekening) voorzien van een CLT (cross laminated timber) wand welke geplaatst wordt haaks op de buiten- of bouwmuur nabij de trap.

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

12.2 Gevels

De houtskelwand van de woning worden volledig geïsoleerd met een warmteweerstand (Rc- waarde) van 4,7 m².W/K volgens de geldende eisen en de berekeningen (BENG-eisen) die uitgevoerd zijn om te voldoen aan het Bouwbesluit.

Deze wanden kennen de volgende opbouw (van binnen naar buiten);

- gipsplaat
- dampdichte folie
- houten stijl- en regelwerk (houtskel)
- minerale wol (isolatie)
- waterkerende dampdoorlatende folie
- verticale of horizontale regels (richting afhankelijk van richting houten geveldelen)

De buitengevels van de woningen worden afgewerkt met vertikaal en horizontaal aangebrachte houten geveldelen, zoals aangegeven op de verkooptekening. Voor de kleuren van de houten geveldelen zie het kleurenschema.

Onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast (zie bijlage 1 – kleurenschema).

N.B.:

Wij wijzen u als koper erop dat de buitengevels 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. Er kunnen ook kozijnen zijn voorzien van zonwering welke benodigd is om te voldoen aan de eisen van BENG en TO-juli, zie hiervoor de verkooptekeningen.

12.3 Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswand op de begane grond en de verdiepingen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, in houtskelwand, dik ca.114 mm. waarbij de soort gipsbeplating wordt afgestemd op de specifieke eisen van de ruimten.

13. Daken

13.1 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 (Rc- waarde) van 6,3m²K/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.

De constructieve balklaag in de kap, is niet begaanbaar en alleen bedoeld voor de verstijving van de kapconstructie. Hier mogen geen last op worden geplaatst of aan worden gehangen.

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. de WTW-unit en de (riool-) ontluchting. Kanalen van de WTW-unit naar de dak doorvoerposities blijven in het zicht.

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 keramische dakpannen. Het pannendakvlak wordt op de kopgevels beëindigd door middel van een muurafdekker.

13.2 Dakkapellen en -opbouwen

Bouwnummer 726 wordt voorzien van een dakkapel/-opbouw zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Het platte dak van de dakkapellen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde dakconstructie welke worden voorzien van dakbedekking. De zijwangen van de dakkapel worden voorzien van metalen felsplaten verticaal toegepast als gevelbekleding in kleur volgens kleurenschema, een en ander zoals op tekening aangegeven. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt overeenkomstig de afwerking van de dakkap van de woning.

13.3 Berging

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

14. **Dakgoot- en gevelbetimmeringen:**

14.1 Gevelbetimmeringen

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

- de wanden van de vrijstaande berging;
- de gevels en geveldelen conform tekening.

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.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

26/52

14.2 Dakgoot

De goten van de woning zijn metalen bakgoten bevestigd door middel van gothouders aan de kapconstructie.

Dakranden schuine daken

De schuine dakranden worden beëindigd met een muurafdekker e.e.a. conform tekening.

Vrijstaande en gekoppelde bergingen

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

15. Kozijnen

15.1 Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, ramen en tuindeuren worden gemaakt van hardhout en geleverd onder KOMO-keur, waarbij de onderdorpels bij deurkozijnen wordt uitgevoerd in 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 hetzelfde. 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.

15.2 Zonwering

In verband met de BENG en TO-juli wordt er mogelijk zonwering en/of zonwerend glas toegepast. Deze wordt op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. Niet alle woningen hebben zonwering en/of zonwerend glas.

Na de keuze van ruwbouw opties wordt zonwering en/of zonwerend glas definitief verwerkt op tekening.

De kleur, de profilering en het doek van de zonwering wordt uitgevoerd volgens opgave van de architect. De zonwering (screens) op de kozijnen wordt elektrisch bediend.

In verband met de BENG en TOjuli zijn een aantal dakvensters voorzien van zonwering, welke handbediend zijn. Deze worden op de verkooptekeningen indicatief aangegeven. Niet alle dakvensters worden voorzien van screens.

Na de keuze van ruwbouw opties worden de screens definitief verwerkt op tekening.

15.3 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 CN07 met blank (helder) glas.
- Alle overige binnendeuren (met uitzondering van de meterkast) zijn Superlak opdek lijndeuren, model CN55.

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.

16. Trappen en hekwerken

De trap naar de verdieping zoals aangegeven in de tekening wordt uitgevoerd in 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. Langs de korte kant komt echter een dicht traphek i.v.m. overklimbaarheid.

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. De trap wordt niet afgedicht tegen de muur d.m.v. kit o.i.d.

Open trap.

De trap van de 1^e verdieping naar zolder is een open trap.

Dichte trap met trapkast.

De trap van de begane grond naar 1^e verdieping is een dichte trap met daaronder een trapkast.

De onderzijde van de dichte trap in de trapkast wordt niet afgeschilderd (schroef- en spijkergaten zichtbaar).

De stootborden/treden van dichte en de treden van de open trappen worden alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag.

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.

17. Staalconstructies

In de verdiepingvloeren en gevels worden stalen liggers aangebracht als draagconstructie volgens opgave van de constructeur. Metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.

18. Beglazing

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

19. Kunststeen

De vensterbanken in de woningen aan de binnenzijde van gevelkozijnen welke niet doorlopen tot de vloer zijn van kunststeen in de kleur volgens kleurenschema (zie bijlage 1) m.u.v. het gevelkozijn van (eventuele optionele) dakkapellen. Ook de badkamer, indien buitenkozijn aanwezig, wordt voorzien van een vensterbank.

Onder de deuren van de toiletruimte en de badkamer zijn kunststeen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

20. Vloer-, wand- en plafondafwerking

20.1 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.

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 een spleet onder de deur gewaarborgd blijft, waarvan de hoogte wordt berekend door de WTW-installateur. Is deze spleet niet meer aanwezig na het aanbrengen van de vloerafwerking dan dienen de betreffende deuren aan de onderzijde 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 vlakheidtolerantie 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.

Indien niet aan bovenstaand wordt voldaan is KBK bouw B.V. niet aansprakelijk voor geluidshinder door 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.

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. 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.

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

20.2 Wandafwerking:

De wanden van de woning worden, tenzij anders vermeld, "behangklaar" opgeleverd. Behangklaar wil niet zeggen saus- of verklaar. 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 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.

20.3 Plafondafwerking:

De plafonds in de woning met uitzondering van de onderzijde van de schuine kap worden voorzien van structuurspuitwerk. Dit spuitwerk heeft een gespatte structuur met een lichte korrel en wordt aangebracht in de kleur wit. Het plafond in de meterkast, de vrijstaande berging wordt niet afgewerkt.

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

21. Tegelwerken

Vloertegels in toilet en badkamer:

Keramische ongeglazuurde 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 douchegebied 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 wandtegels: 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, 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.

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 garantiënormen ter zake zijn uitgesloten van voornoemde garantie- en waarborgregeling.

22. Aftimmerwerk

In de meterkast wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht tegen de achterwand en zijwanden. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

In de woning worden geen stofdorpels en vloerplinten aangebracht.

De dagkanten van het kozijn (aansluiting van de houtskeletwand met de buitenkozijnen) en aansluitingen van trappen tegen de bouwmuur worden afgetimmerd.

23. Keukeninrichting

In uw woning is geen standaard keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie (waterleidingen, elektra en riolering) 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 wel de mogelijkheid gebruik te maken van de showroom van onze vaste keukenleverancier "Eiland de Wild Keukens".

U kunt uw keuken geheel op uw eigen persoonlijke wensen laten ontwerpen. De keuken zal in dat geval door Eiland de Wild Keukens 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 bouwfase 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 prijsopgaaf, 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 toevoerventilen 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 WTW-systeem in de keuken mag geen motorloze wasemkap of een afzuigkap met motor worden 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. Dit betekent dat iedere schade alsmede directe- en indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake zijn uitgesloten van voornoemde garantie- en waarborgregeling.

24. Schilderwerk

De houten buitenkozijnen, ramen en buitendeuren en de diversen houten dakrand-en gootbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem zoals in het kleurenschema staat aangegeven. Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren en overige binnenschilderwerken worden aan de binnenzijde één keer afgewerkt met een watergedragen verfsysteem 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.

25. Behangwerk

De woningen worden niet voorzien van behang.

26. Goten en hemelwaterafvoeren

De goten zijn van metaal bevestigd aan goothouders zoals omschreven in hoofdstuk 13.

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

27. Waterinstallatie

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.

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. toiletcloset;
- t.b.v. fonteintje;
- Badkamer 1e verdieping: - t.b.v. toiletcloset
- 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 1e verdieping: - t.b.v. wastafel;
- t.b.v. douchecombinatie;

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een warmte-afleverset voor de Stadsverwarming, 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 KBK Bouw maar onder de verantwoordelijkheid van de Stadsverwarmingsleverancier.

28. Gasinstallatie

Er is geen gasinstallatie van toepassing.

29. 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:

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 1e verdieping:

- keramisch diepspoel wandcloset met kunststof inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel;
- 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'.

30. Verwarmingsinstallatie

30.1 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 Stadsverwarmingunit. U betaalt vastrecht voor de aansluiting conform het 'standaard tarieven warmte van Stadsverwarming Purmerend' het betreft een aansluiting met een aansluitwaarde van maximaal 40kW. Facturatie vindt plaats vanuit de Stadsverwarming Purmerend.

Beheer en Onderhoud

De Stadsverwarmingunit 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 Stadsverwarmingunit 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 Nieuwbouw 2021.

30.2 Verwarmingselementen:

Het warmteafgiftesysteem van de centrale verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond (niet ter plaatse van de opstelplaats van de keuken) uitgevoerd in een laag temperatuur (LTV) 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 waardoor het, om schade te voorkomen, stellig wordt afgeraden in de cement dekvloeren te spijkeren, frezen, nieten, schroeven en/of boren.

Het warmteafgiftesysteem wordt op de 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.

In de slaapkamers wordt een thermostatische radiatorkraan toegepast.

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 on/off.

30.3 Ruimtetemperaturen:

Conform de van toepassing zijnde Woningborg-garantieregeling kunnen in de winter 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 / keuken	22°C
Slaapkamers	22°C
Bad- en doucheruimte	22°C
Hal en overloop	18°C
2 ^e verdieping	18°C
Toilet	(geen verwarmingselementen)
Kasten / bergruimte	(geen verwarmingselementen)
Onbenoemde ruimte(n)	(geen verwarmingselementen)
Technische ruimte(n)	(geen verwarmingselementen)
Buitenberging	(geen verwarmingselementen)

Ruimten waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, cv-ketels en/of sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden.

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

30.4 Aandachtspunten vloerverwarming:

Uw woning beschikt standaard over vloerverwarming op de begane grond. 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.

De verdeelunit(s) zal(zullen) niet worden voorzien van een omkasting, tenzij in het zicht in de hal of in verblijfsruimten.

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 houdt. 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 $R=0,09\text{m}^2\text{K/W}$. Hoe hoger deze waarde hoe beter het product een isolerende werking heeft. Hierdoor wordt het voor het systeem moeilijker of onmogelijk om de ruimtetemperaturen te behalen.

31. Ventilatievoorzieningen

31.1 Ventilatie woning:

De woning is voorzien van een WarmteTerugWin (WTW) balansventilatiesysteem op zolder, zoals aangegeven op verkooptekening. Dit systeem blaast net zoveel verse lucht de woning in als dat het gebruikte lucht uit de woning afzuigt.

Verse lucht wordt toegevoerd via ventielen in het plafond en/of wand in de woon- en slaapkamers en de gebruikte lucht wordt afgezogen via ventielen in het plafond en/of wand in o.a. de keuken, badkamer en toilet, zoals aangegeven op verkooptekening. De aantallen en positioneringen van de toevoer- en afzuigventielen 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.

De binnenkomende en uitgaande luchtstromen worden (in koudere perioden) door de hoog-rendement warmtewisselaar van de balansventilatie-unit gevoerd. De warmte van de af te voeren binnenlucht wordt in de tegenstroomwisselaar overgedragen aan de verse buitenlucht waardoor een groot deel van de warmte wordt behouden en die wordt daarna ingeblazen in de woonkamer/keuken en slaapkamers. In de zomer wanneer de verwarming 'uit' staat wordt de lucht die de woning wordt ingeblazen niet verwarmd door de afgezogen lucht. Dit wordt automatisch geregeld.

De volgende ruimten worden aangesloten op het ventilatiesysteem:

- keuken
- toiletruimte
- badkamer
- opstelplaats van de wasmachine
- woonkamer
- slaapkamers

De kanalen van de WTW zijn grotendeels weggewerkt in de vloeren en leidingkokers. In de technische en onbenoemde ruimte blijven de leidingen in het zicht.

31.2 Algemene informatie en aandachtspunten ventilatie

Uw woning is goed geïsoleerd, 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. Het ventilatiesysteem in uw woning bevat toevoer- en afzuigventielen in het plafond of in de wand. Via de toevoerventielen komt verse buitenlucht uw woning in en de vervuilde en vochtige lucht uit de woning wordt, via de afzuigventielen, door de warmte-terug-win ventilator afgevoerd naar buiten.

Schakel nooit het balansventilatiesysteem uit! Bedenk dat het uitzetten van de ventilator u weliswaar stroom bespaart, maar dat er vochtshade kan optreden en er komt niet voldoende verse lucht naar binnen voor een gezond binnenklimaat. Sluit de toe- en afvoerventielen niet af. Afgesloten ventielen leiden er toe dat de balansventilatie in onbalans raakt en dus niet meer goed functioneert. Sluit geen wasdroger en/of afzuigkap aan op het balansventilatie systeem.

Voor de afzuigkap in de keuken dient u een recirculatiekap te gebruiken. Het aansluiten van een motorloze afzuigkap of een afzuigkap met motor op het centrale ventilatiesysteem is niet mogelijk. Tevens is een afzuigkap met directe doorvoer naar buiten niet mogelijk, omdat dit warmteverlies tot gevolg heeft en het ventilatiesysteem in onbalans kan raken.

De spleten onder de binnendeuren zijn er voor om te zorgen dat de lucht in elke kamer wordt verversd. 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 (ca. 20mm). Het kan dus voorkomen dat de deur moet worden ingekort na het aanbrengen van de vloerafwerking.

32. Elektrische installatie

32.1 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 6 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).

32.2 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 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
De hoogte wandcontactdoos naast de spiegel in de badkamer*	ca. 1200mm	+	t.o.v. de vloer.
Hoogte bedrukker	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		

32.3 Nutsaanleg- en aansluitkosten:

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

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

32.4 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.

In belang van de veiligheid is het van belang dat de rookmelders blijven functioneren door de rookmelders regelmatig te testen en goed te onderhouden.

32.5 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

32.6 PV-panelen:

De woning wordt voorzien van een PhotoVoltaïsch (PV) systeem, bestaande uit een serie zonnepanelen op het dak en een omvormer die op de zolder wordt geplaatst.

Een photovoltaïsche installatie zet zonlicht om in vorm van gelijkstroom. Deze stroom wordt naar de omvormer geleid en zet de door de panelen opgewekte zonne-energie om in bruikbare energie in de woning. Dit is dezelfde elektriciteit als via een wandcontactdoos verkregen wordt. De omvormer werkt alleen overdag als de zonnepanelen genoeg energie leveren. Opgewekte energie die niet direct wordt verbruikt wordt terug geleverd aan het energiebedrijf. Er wordt geen elektrische energie opgeslagen. Wordt er geen energie opgewekt ('s avonds als het schemerig of donker is) dan wordt elektriciteit afgenomen van het net.

Het PV systeem wordt op het dak geplaatst en wordt uitgevoerd in een zogenaamd "op-dak-systeem", wat betekent dat de zonnepanelen door middel van ankerrails over de dakpannen worden aangebracht.

Per woningtype is aan de hand van BENG-berekening op basis van de BENG-eis 2 = 0, alsmede de ligging ten opzichte van de zon, bepaald hoeveel PV-panelen er nodig zijn. De woning voldoet aan BENG 2=0, dat wil zeggen 0,00 kWh/m² primair fossiel energiegebruik. De opbrengst in Kwh per jaar is per bouwnummer verschillend in verband met de oriëntatie, richting en hellingshoek van het dak en het aantal PV-panelen. De PV-panelen worden bij voorkeur op het dakvlak gelegd waar de meeste bezonning is en kan de voor- of achtergevel zijn, een en ander zoals op de verkooptekening is aangegeven. De weergegeven posities van PV-panelen zijn indicatief.

32.7 Overige elektrische voorzieningen:

De voorgevel bij de entreedeur wordt voorzien van een buitenlichtpunt.

De achtergevel bij de tuindeur wordt voorzien van een buitenlichtpunt.

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

In de keuken is een standaard Perilex wandcontactdoos t.b.v. koken opgenomen (2x 230V) op een aparte groep in de meterkast. Nabij de opstelplaats voor de wasmachine zijn twee enkele wandcontactdozen opgenomen op een aparte groep in de meterkast.

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')

33. Telecommunicatievoorzieningen

33.1 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.

33.2 Telefoonaansluiting

Uw woning is voorzien van een aansluitpunt in de meterkast van de woning voor telefoon, internet en/of televisie.

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.

Heeft u op uw huidige adres een abonnement? Dan raden wij u aan om uw verhuizing tijdig door te geven.

34. 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 door nutsbedrijven 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.

35. 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.

Uw woning voldoet in basis aan BENG 2=0, dat wil zeggen 0,00 kWh/m² primair fossiel energiegebruik. Een wijziging van woninguitbreidingen, gevelopeningen of een combinatie daarvan kan van invloed zijn op deze norm waardoor wordt teruggevallen op Bouwbesluit.

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 hoofdopzet 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 garantiplichtige 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 garantiplichtige 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.

36. 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.

37. Waarmaking contractstukken

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

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 + 7 te Middenbeemster

Bouwnummer + omschrijving:		Woningtype:		Nummer:	Datum:
Technische omschrijving TYPE C1 9 grondgebonden woningen (houtbouw)					11-11-2022
Brochure 'Afwerking van uw woning'					
Koperskeuzelijst inclusief Algemene toelichting koperskeuzelijst					
Situatie		Verkooptekening situatie			11-11-2022
Bergingen (optie of bij optie)		Verkooptekening bergingen (principe)			
723	Hoekwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 723		C1k2	VK-723
724	Tussenwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 724		C1	VK-724
725	Tussenwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 725		C1	VK-725
726	Tussenwoning houtbouw met dakkapel	Verkooptekening bouwnummer 726		C1d	VK-726
727	Hoekwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 727		C1k1	VK-727
728	Hoekwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 728		C1k2	VK-728
729	Tussenwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 729		C1	VK-729
730	Tussenwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 730		C1	VK-730
731	Hoekwoning houtbouw	Verkooptekening bouwnummer 731		C1k1	VK-731

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster

KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

43/52

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

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Bouwnummers
Gevelmetselwerk 1	HV WF Vandersanden Touraine	Roodpaars genuanceerd	601- 604, 606, 610- 613, 617, 619, 703, 706, 710, 716, 717, 756-759, en 766 . Plint: 607, 718, 719 en 772
Gevelmetselwerk 2	HV WF genuanceerd Vandersanden Scala	Oranjerood genuanceerd	608, 609, 616, 620, 621, 626- 628, 702, 704, 707, 711-715, 767 en 768.
Gevelmetselwerk 3	Wasserstrich WF genuanceerd Vandersanden Sao Paolo	Lichtbruin genuanceerd	605, 614, 615, 618, 622, - 625, 705, 708, 709, 720-722, 760- 764, 769 en 770.
Gevelmetselwerk 4	Keimsteen HV WF n.t.b.	Wit RAL 9010	607, 718, 719 en 772.
Voegwerk tpv gevelmetselwerk 1 en 3	Beamix prefab mortel 5mm terugliggend	Beamix 2365	Zie bovenstaand.
Voegwerk tpv gevelmetselwerk 2	Beamix prefab mortel 5mm terugliggend	Beamix 2360	Zie bovenstaand.
Voegwerk tpv gevelmetselwerk 4	Zandcement voegmortel Platvol geborsteld		Zie bovenstaand.
Sidings 1	Cape Cod o.g. channel siding 137*18	Brown Otter	606, 614- 616, 703, 714, 715, 721 en 760.
Sidings 2	Cape Cod o.g. channel siding 137*18	Chalet Brown	603, 604, 617, 702, 723- 727 en 768.
Sidings 3	Cape Cod o.g. channel siding 137*18	Annapolis	605, 627-731, 758 en 759.
Sidings 4	Cape Cod o.g. channel siding 137*18	Rail White	607 en 718
Sidings 5 (vrijstaande bergingen)	Channel siding 137*18 o.g.	RAL 7022 Ombergrijs	626-628, 728-731
Sidings 6 (vrijstaande bergingen)	Channel siding 137*18 o.g.	Naturel	Overige rijwoningen
Lateien tpv gevelmetselwerk 1, 2 en 3	Staal gecoat	RAL7022 Ombergrijs	Zie bovenstaand.
Lateien tpv gevelmetselwerk 4	Staal gecoat	Wit RAL 9010	Zie bovenstaand.
Stootvoegen tpv gevelmetselwerk 4	Stootvoegrooster	Kunststof wit	Zie bovenstaand.
Dakbedekking schuine daken	Monier Nieuwe Hollander	Grafietgrijs engobe	
PV panelen	Conform BENG berekeningen	All Black+zwart frame	
Dakbedekking plat dak	EPDM/Bitumineus	Zwart	
Dakdoorvoeren	doorvoerpan		

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster

KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

44/52

Muurafdekkers tpv doorgemetselde dakkapellen + borstwering zijgevel BeBo's	Nibostone afdekker vlak	Nibo hardsteen blauwgrijs 120 geslepen, 30mm dikte	
Muurafdekkers schuin dak + tuiten	Aluminium	RAL7045 Telegrijs 1	
Afdekkers schoorstenen	Nibostone afdekker vlak	Nibo hardsteen blauwgrijs 120 geslepen, 30mm dikte	
Daktrim plat dak garage en uitbouwen	Aluminium	RAL7045 Telegrijs 1	
Afdekker tpv overgang hout – metselwerk	Aluminium	RAL7045 Telegrijs 1	
Gemetselde schoorstenen tpv type E	Steenstrips op prefab kap		
Gevelkozijnen woningen	Hardhout geschilderd	RAL7047 Telegrijs 4	
Gevelkozijnen tpv tuinbergingen + sociale huur	Hardhout geschilderd	RAL 7022 Ombergrijs	
Draaiende delen	Hardhout geschilderd	RAL7047 Telegrijs 4	
Voordeuren woning 1 (freeslijnen)	Hout geïsoleerd geschilderd model cf. tekening	RAL7045 Telegrijs 1	605, 606, 608-613, 618-625, 702-710, 723-727 en 764-771.
Voordeuren woning 2 (freeslijnen)	Hout geïsoleerd geschilderd model cf. tekening	Zaans licht kopergroen ACC H2.20.50	607, 616, 626-628, 716-719, 756-759 en 772.
Voordeuren woning 3 (freeslijnen)	Hout geïsoleerd geschilderd model cf. tekening	Zaans Donker kopergroen ACC H2.25.30	601-604, 617 en 720-722.
Voordeuren woning 4 (freeslijnen)	Hout geïsoleerd geschilderd model cf. tekening	Vermiljoen ACC C0.45.20	614, 615, 711-715, 728-731 en 760-763
Terrasdeuren	Kegro 7627 o.g.	RAL7047 Telegrijs 4	
Bergingsdeuren tuinbergingen	Kegro 7695 o.g.	RAL 7022 Ombergrijs	
Paneel tpv screenkast	Garantiemultiplex geschilderd	RAL 7022 Ombergrijs	
Screenkasten	Cf. details	RAL 7022 Ombergrijs	
Screendoeken		Schellekens 0706	
Screen geleiders	Cf. details	RAL7047 Telegrijs 4	
Luiken sidings 1	Louvre luiken	RAL8028 Terrabruin	703, 721 en 760
Luiken sidings 2	Louvre luiken	RAL8007 Reebruin	726 en 727
Luiken sidings 3	Louvre luiken	RAL8008 Olijfbuin	627 en 731
Luiken sidings 4	Louvre luiken	Zaans licht kopergroen ACC H2.20.50	607 en 718
Luikbeslag	Jobé serie traditioneel staartgeheng + inmetselduim + Overvalsluiting Automatische luikvastzetter	Zwart gecoat	
Beglazing	Conform BENG berekeningen		
Beglazing t.p.v. loopdeur berging	Inbraakwerende beglazing		
Waterslagen tpv hout	Aluminium gecoat + anti-dreunfolie, neushoogte 15mm	RAL 7022 Ombergrijs	

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

Waterslagen tpv metselwerk	Nibostone raamdorpel 30, 30mm dikte	Nibo hardsteen blauwgrijs 120 geslepen	
Luifel t.p.v. entree	Aluminium gezet	RAL7047 Telegrijs 4	
Garagekanteldeur	Hörmann Berry 902	RAL7045 Telegrijs 1	
Goten	Bakgoot aluminium	RAL7045 Telegrijs 1	
Betimmering tpv overstekken	Garantie Multiplex geschilderd	RAL7045 Telegrijs 1	
HWA	PVC Vierkant 80x80mm	Grijs	
Lijst tpv (optionele) dakkapellen	Garantie Multiplex geschilderd	RAL7045 Telegrijs 1	
Wangen tpv dakkapellen	Zink + staande fels Verticaal toepassen	Walsblank	
Hekwerken tpv dakterrassen BeBo's	Versteeg Metaal plaathekwerk model PL600A o.g. Gecoat op kleur Geen perforatie of handregel toepassen	RAL 7022 Ombergrijs	

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	

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.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

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 (zie volgende pagina). 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 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. Bij (eventuele) afwijzing ontvangt u ook 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.

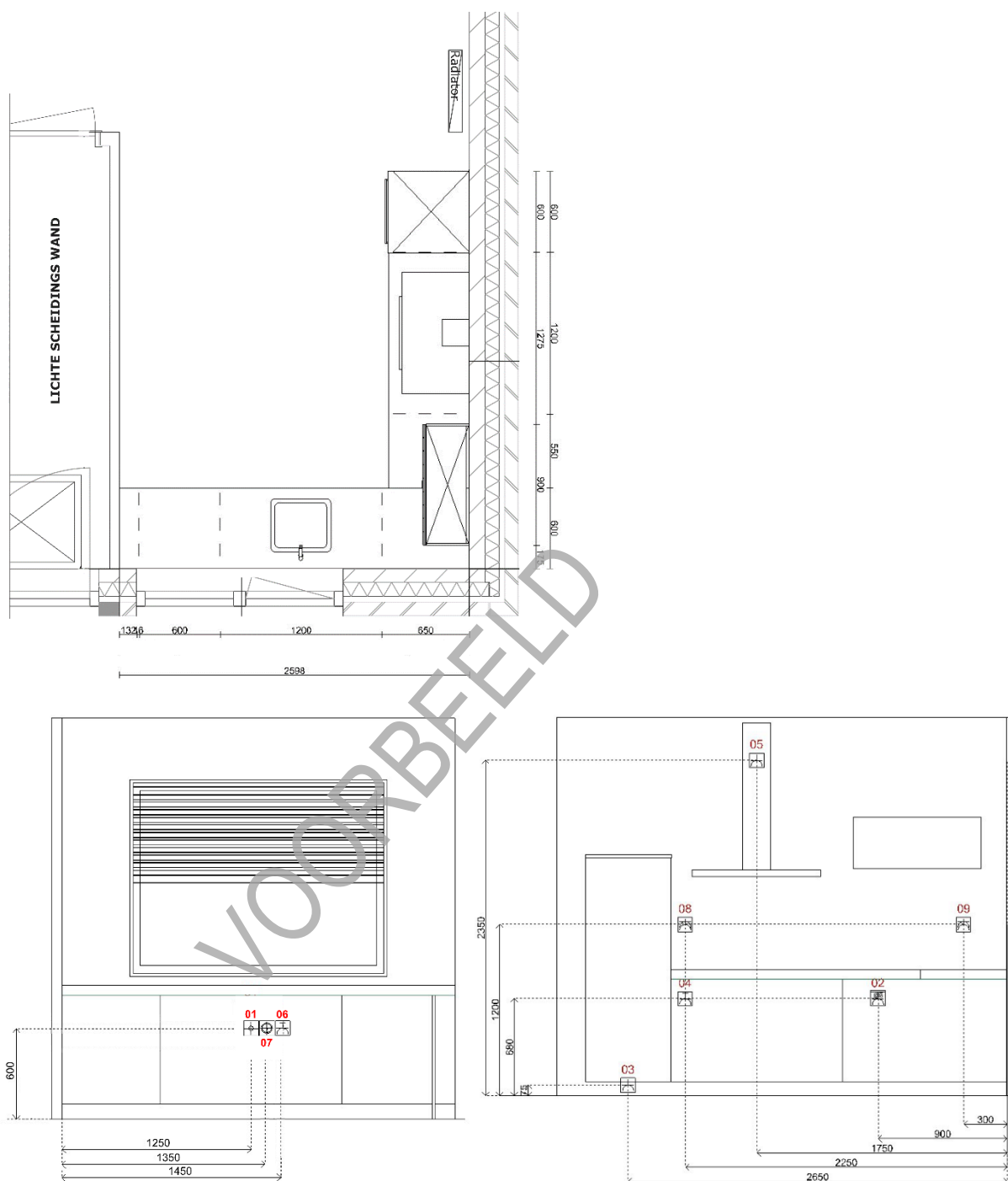
Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

48/52

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



Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster
KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

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.kkbouwgroep.nl

telefoon: 0299-367322

Functionaris Gegevensbescherming:

De heer Erwin Verburg is de Functionaris Gegevensbescherming van KBK bouw BV

Hij is te bereiken via e.verburg@kkbouwgroep.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.

Technische omschrijving,

TYPE C | 9 Grondgebonden woningen (houtbouw)

Onderdeel van project Nieuwbouw 99 woningen De Keyser, deelplan 6 en 7 te Middenbeemster

KBK Bouw B.V., Volendam, 11 november 2022

50/52

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