



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

RIJWONINGEN

65 Woningen Valkenweide fase 1a te Montfoort

d.d. 14 september 2026

Projectnummer KBK Bouw : BP26002

Algemene informatie

Planontwikkeling / verkoop:	BPD Ontwikkeling B.V. Postbus 51262 1007 EG Amsterdam
Aannemer / ondernemer:	KBK bouw B.V. Morseweg 1 Postbus 15 1131 PE Volendam tel. 0299 36 73 22 www.kbkbouwgroep.nl
Architect:	EVE Architecten Adres: Ernst Machstraat 2 7442 DL Nijverdal Tel.: 0548 - 656 950 E-mail: info@eve-bv.nl
Architect (blok 8, 9 en 10):	Mulleners & Mulleners Adres: Nieuwpoortkade 2A, Unit 110 1055 RX Amsterdam Tel.: 020 - 422 08 25 E-mail: info@mulleners.nl
Ingenieurs/tekenbureau:	FORMHET 's-Gravenzandseweg 2 2291 PE Wateringen
Constructeur:	EversPartners Adres: Havenstraat 85 1948 NP Beverwijk Tel.: 088 - 011 65 00 E-mail: info@everspartners.nl
Makelaar:	Jacobi makelaars Adres: Om Het Wedde 6 3417 HH Montfoort Tel.: 0348 469 171 E-mail: info@jacobimakelaars.nl
Makelaar:	WAUW Nieuwbouw Adres: Johan de Ridderlaan 1K 3417 CE Montfoort Tel.: 06 15072125 E-mail: karin@wauwnieuwbouw.nl

Inhoud

Technische omschrijving.....	6
00. Algemene projectgegevens	6
01. SWK / Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	7
01.1. SWK	7
01.2. Het waarborgcertificaat: uw zekerheden.....	7
01.3. Voorrangsbepalingen	8
01.4. SWK garantie	8
01.5. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).	8
02. BENG-eis / Energielabel / Isolatiewaarden.....	9
02.1. BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)	9
02.2. Energielabel.....	9
02.3. Isolatiewaarden.....	10
03. Ruimtebenamingen	10
04. Peil, maatvoeringen en materiaalkeuzen van de woning.....	11
05. Grondwerk en beschoeiingen.....	12
06. Rioleringswerken	12
07. Bestratingen	13
08. Terreininventaris en berging	13
08.1. Hagen / erfafscheidingen	13
08.2. Vrijstaande buitenberging.....	13
08.3. Aangebouwde berging	14
09. Funderingen.....	14
10. Vloeren	14
10.1. Begane grondvloer	14
10.2. Verdiepingsvloer(en).....	14
10.3. Vrijstaande garage of berging	14
11. Draagconstructie / gevelafwerking / binnenwanden	15
11.1. Draagconstructie	15
11.2. Gevelafwerking	15
11.3. Houten gevelbetimmeringen	16
11.4. Binnenwanden	16
12. Daken.....	16
12.1. Hellende daken woningen.....	16
12.2. Dakkapellen.....	17
12.3. Berging	17
13. Dakrand-, goot- en kopgeveloverstekken.....	17
13.1. Dakrand-, goot- en kopgeveloverstekken	17
14. Kozijnen	17
14.1. Buitenkozijnen.....	17
14.2. Buitendeuren	18
14.3. Binnenkozijnen.....	18
14.4. Binnendeuren.....	18
14.5. Kanteldeur.....	18
14.6. Hang- en sluitwerk	18
15. Trappen en hekwerken.....	19
16. Staalconstructies	19
17. Beglazing.....	20
18. Kunststeen	20
19. Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	20
19.1. Vloerafwerking.....	20

19.2.	Wandafwerking	21
19.3.	Plafondafwerking	21
20.	Tegelwerken	21
20.1.	Vloertegelwerk	21
20.2.	Wandtegelwerk	22
21.	Aftimmerwerk	22
22.	Keukeninrichting	23
23.	Schilderwerk	24
24.	Behangwerk	24
25.	Goten en hemelwaterafvoeren	24
26.	Waterinstallatie	24
27.	Sanitair	25
28.	Verwarmings- en koelinstallatie	27
28.1.	Warmtepompsysteem	27
28.2.	Verwarmings- en koelingelementen	27
28.3.	Verdelers	28
28.4.	Temperatuurregeling	28
28.5.	Leidingwerk	28
28.6.	Ruimtetemperaturen	28
28.7.	Algemene informatie en aandachtspunten vloerverwarming en vloerbedekkingen	29
29.	Ventilatievoorzieningen	30
29.1.	Ventilatie woning	30
29.2.	Ventilatie berging	30
29.3.	Algemene informatie en aandachtspunten ventilatie	31
30.	Elektrische installatie	31
30.1.	Elektrische installatie woning	31
30.2.	Hoogten schakelmateriaal	32
30.3.	Nutsaanleg- en aansluitkosten	32
30.4.	Rookmelders	32
30.5.	Zwakstroominstallatie	32
30.6.	PV-panelen	33
30.7.	Armaturen buitenverlichting	33
30.8.	Keuken installatie	33
30.9.	Overige elektrische voorzieningen	33
30.10.	Aardlekschakelaar	33
31.	Data voorziening	34
32.	Schoonmaken en oplevering	34
33.	Meer en minderwerk tijdens de bouw	34
34.	Werkzaamheden door derden	35
35.	Waarmaking contractstukken (verkooptekeningen)	36
36.	Algemeen	37
36.1.	De koop- en de aannemingsovereenkomst	37
36.2.	Opschortingsdatum	37
36.3.	Koopsom v.o.n.	37
36.4.	Prijsstijgingen	38
36.5.	Betalingsverplichting en rentevergoedingen	38
36.6.	Hypotheek	38
36.7.	Notaris / levering-/eigendomsakte	38
36.8.	Verkoopbrochure / artist-impressions / maatvoeringen / kleuren / bemonsteringen	38
36.9.	De situatietekening / openbaar gebied	39
36.10.	Bouwnummers / woningtype / huisnummering	40

36.11.	Nutsaansluitingen	40
36.12.	Bouwtijd	41
36.13.	Voorschouw	41
36.14.	De opleveringsprognose	41
36.15.	Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen.....	42
36.16.	Verzekeringen	42
36.17.	Meer- en minderwerk	42
36.18.	Veiligheid tijdens de uitvoering.....	42
36.19.	Kijkdagen	43
36.20.	Afspraken met ons personeel	43
36.21.	Veiligheid na oplevering.....	43
36.22.	Garantie op technische gebreken na oplevering	43
36.23.	Werkzaamheden direct na oplevering	43
36.24.	Vloerafwerkingen na oplevering	44
36.25.	Boren en spijkeren in plafonds, vloeren en wanden.....	45
37.	Onderhoud	45
37.1.	Drainageleiding	45
37.2.	Isolatieglas.....	45
37.3.	Glasetsing	45
37.4.	Thermische breuk van isolatieglas	45
37.5.	Beglazing- en sanitairkit	46
37.6.	Onderhoud schilderwerk.....	46
37.7.	Onderhoud ventilatiesysteem (WTW)	46
37.8.	Schoonmaken dakgoten, hemelwaterafvoeren	46
37.9.	Waarmee moet je zonnepanelen (PV) schoonmaken?	46
37.10.	Garantierechten algemeen	47
37.11.	Restzettingen van de grond en wateroverlast	47
37.12.	Woonwijzer	47
Bijlage 1	Kleurenschema	49
Bijlage 2	Privacy statement Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	52
	Waar kunt u terecht met vragen en opmerkingen?	53

Technische omschrijving

00. Algemene projectgegevens

Het project wordt in twee fasen gerealiseerd en omvat in totaal 77 grondgebonden woningen, waarvan 65 woningen in fase 1a en 12 woningen in fase 1a1. De woningen worden gerealiseerd door KBK Bouw B.V. te Volendam. KBK Bouw B.V. is ingeschreven in het register van ingeschreven ondernemingen van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en is uitsluitend van toepassing op de 65 woningen in fase 1a.

Bouwnummer	Blok	Woningtype	Gespiegeld (SP)	Soort woning	Architect
1	1	T3	sp	Hoekwoning	EVE
2	1	T2	sp	Tussenwoning	EVE
3	1	T2		Tussenwoning	EVE
4	1	T2		Tussenwoning	EVE
5	1	T1		Hoekwoning	EVE
6	2	T1	sp	Hoekwoning	EVE
7	2	T2	sp	Tussenwoning	EVE
8	2	T2	sp	Tussenwoning	EVE
9	2	T2		Tussenwoning	EVE
10	2	T3		Hoekwoning	EVE
11	3	T3	sp	Hoekwoning	EVE
12	3	T2	sp	Tussenwoning	EVE
13	3	T2		Tussenwoning	EVE
14	3	T2		Tussenwoning	EVE
15	3	T1		Hoekwoning	EVE
16	4	T1	sp	Hoekwoning	EVE
17	4	T2	sp	Tussenwoning	EVE
18	4	T2	sp	Tussenwoning	EVE
19	4	T2		Tussenwoning	EVE
20	4	T3		Hoekwoning	EVE
70	8	E2		Hoekwoning	Mulleners + Mulleners
71	8	E2	sp	Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
72	8	S2		Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
73	8	S2	sp	Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
74	8	S2		Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
75	8	S1	sp	Hoekwoning	Mulleners + Mulleners
76	9	S1		Hoekwoning	Mulleners + Mulleners
77	9	S2		Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
78	9	S2	sp	Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
79	9	S2		Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
80	9	S2	sp	Tussenwoning	Mulleners + Mulleners

81	9	E1		Hoekwoning	Mulleners + Mulleners
82	10	S1		Hoekwoning	Mulleners + Mulleners
83	10	S2		Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
84	10	S2	sp	Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
85	10	S2		Tussenwoning	Mulleners + Mulleners
86	10	S1	sp	Hoekwoning	Mulleners + Mulleners
87	10	D1		Hoekwoning	Mulleners + Mulleners

De woningen kunnen zowel getekend als gespiegeld voorkomen. Voor een overzicht en situering van de diverse woningtypen verwijzen wij u naar de situatietekening.

01. SWK / Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

01.1. SWK

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 SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing.

De garantie houdt in dat de bouwondernemer garandeert dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning technische mankementen vertoont die onder de regeling vallen, is de bouwondernemer verplicht deze te herstellen. De grond valt niet onder de SWK-garantie.

U ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door SWK. De aannemingsovereenkomst is vooraf goedgekeurd door de betreffende instantie, waardoor u verzekerd bent van een evenwichtig contract. In de regeling is tevens een procedure opgenomen voor het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit.

De bijbehorende brochure/reglement dient vóór het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden.

Belangrijk: U dient het waarborgcertificaat in uw bezit te hebben voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt. U ontvangt deze rechtstreeks van SWK, na ondertekening van de koop- / aannemingsovereenkomst.

01.2. Het waarborgcertificaat: uw zekerheden

Na afgifte van het SWK waarborgcertificaat is op uw woning de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Binnen de grenzen van deze regeling biedt het waarborgcertificaat de volgende waarborgen:

- **Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg)**

Indien de ondernemer vóór de ingang van de garantietermijn insolvent raakt en de woning daardoor niet kan worden afgebouwd, zorgt de insolventiewaarborg ervoor dat de woning, onder de voorwaarden van de SWK Garantie- en waarborgregeling, zonder extra kosten wordt afgebouwd of dat een schadeloosstelling wordt verstrekt.

- **Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg)**

De kwaliteitsgarantie op de woning gaat drie maanden na oplevering in en geldt gedurende zes jaar. Voor ernstige gebreken, zoals omschreven in de SWK Garantie- en waarborgregeling, geldt een garantietermijn van tien jaar. Indien de ondernemer een onder de garantie vallend gebrek niet (meer) kan of wil herstellen, voorziet de gebrekenwaarborg onder de voorwaarden van de regeling in herstel.

- **Opschortingsrecht**

Bij de oplevering heeft u op grond van de wet onder voorwaarden het recht een gedeelte van de aanneemsom in depot bij de notaris te laten staan of gebruik te maken van de wettelijke regeling indien een

bankgarantie is verstrekt. Het is belangrijk zorgvuldig met dit opschortingsrecht om te gaan, omdat onjuist gebruik gevolgen kan hebben voor uw aanspraken op de SWK-waarborgen.

Bij klachten dient u zich altijd eerst schriftelijk tot de ondernemer te wenden. Wanneer partijen niet tot een oplossing komen, kan SWK bemiddelen. Indien bemiddeling niet tot een oplossing leidt, kan het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde Geschillencommissie overeenkomstig de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Website SWK voor meer informatie: www.swk.nl

01.3. Vorrangsbepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. 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 SWK.

01.4. SWK garantie

De nadere uitwerking van de garantienormen, garantietermijnen, uitsluitingen en aanvullende voorwaarden is opgenomen in de toepasselijke SWK Garantie- en waarborgregeling en de op uw woning van toepassing verklaarde module(s), zoals vermeld op het waarborgcertificaat. De SWK Garantie- en waarborgregeling biedt zekerheid over de afbouw van de woning bij insolventie van de ondernemer en over de bouwtechnische kwaliteit van de woning na oplevering, binnen de grenzen van de regeling. Werkzaamheden die na oplevering door of namens de koper worden uitgevoerd, evenals meer- of minderwerk dat niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling valt, maken geen onderdeel uit van de SWK-garantie. Eventuele gevolgschade die hierdoor ontstaat, valt eveneens buiten de garantie.

01.5. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Per 1 januari 2024 is het Bouwbesluit 2012 vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De woning wordt ontworpen en gerealiseerd overeenkomstig de voorschriften die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

De SWK Garantie- en waarborgregeling sluit aan op de prestatie-eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), aangevuld met de bepalingen uit de toepasselijke SWK-module(s).

In het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) ontvangt u bij de oplevering tevens het wettelijk vereiste opleverdossier, voor zover dit op de woning van toepassing is.

Voor nadere informatie over het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen kunt u terecht bij de Rijksoverheid of de gemeente waarin het project wordt gerealiseerd.

02. BENG-eis / Energielabel / Isolatiewaarden

02.1. BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de wettelijke BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Deze eisen zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en worden berekend volgens de landelijke bepalingsmethode NTA 8800 door een gecertificeerde energieprestatieadviseur.

De energieprestatie van een woning wordt bepaald aan de hand van drie wettelijke indicatoren:

- **BENG 1 – Energiebehoefte**

De hoeveelheid energie die de woning nodig heeft voor verwarming en koeling. Hierbij spelen onder andere de isolatie, luchtdichtheid, oriëntatie en de kwaliteit van de gebouwschil een belangrijke rol.

- **BENG 2 – Primair fossiel energiegebruik**

De hoeveelheid fossiele energie die benodigd is voor verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater. Hierbij wordt rekening gehouden met het rendement van de gebouwinstallaties en de toegepaste energievoorzieningen. Dit cijfer houdt rekening met het rendement van de installaties en het energieverlies in de keten (zoals bij de opwekking van elektriciteit). De wettelijke basis voor de BENG 2 is maximale waarde van 30,00 kWh/m² per jaar voor fossiel energiegebruik.

- **BENG 3 – Aandeel hernieuwbare energie**

Dit geeft het percentage aan van de benodigde energie die afkomstig is uit hernieuwbare bronnen, zoals omgevingsenergie (warmtepomp), zonnepanelen of een zonneboiler.

Energieprestatie van dit project

De woningen voldoen minimaal aan de op het moment van vergunningverlening geldende wettelijke BENG-eisen. Voor dit project is daarnaast een hogere duurzaamheidsambitie vastgesteld. De woningen zijn ontworpen met een berekende BENG 2-waarde van 0,00 kWh/m² per jaar, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor primair fossiel energiegebruik.

De berekende BENG-waarden zijn gebaseerd op de uitgangspunten van de NTA 8800, waaronder standaard aannames voor klimaat, bezetting en gebruik van de woning. Het werkelijke energieverbruik en de energiekosten zijn afhankelijk van onder andere:

- het aantal bewoners;
- het gebruik van verwarming, ventilatie en warm tapwater;
- de ingestelde binnentemperaturen;
- de gekozen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming;
- het individuele gebruiksgedrag.

Aan de berekende energieprestatie en de BENG-waarden kunnen daarom geen rechten worden ontleend met betrekking tot het daadwerkelijke energieverbruik of de hoogte van de energiekosten.

Meer informatie:

Raadpleeg de officiële richtlijnen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO):

→ [RVO: BENG Veelgestelde Vragen](#)

02.2. Energielabel

Uw woning heeft in de huidige berekeningen een voorlopig energielabel A++++. Bij de oplevering ontvangt u het definitieve energielabel. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is, op basis van actuele regels en methoden. Wijzigingen aan de woning, zoals een uitbreiding of aanpassing, kunnen invloed hebben op het energielabel.

Belangrijke toelichting op het label:

1. **Voorlopig versus Definitief:** Het huidige label is een prognose. Bij oplevering wordt de woning feitelijk gecontroleerd en afgemeld in de landelijke database (EP-online). Pas dan ontvangt u het definitieve certificaat.
2. **Wijzigingen in software:** De NTA 8800-rekenmethodiek wordt periodiek geactualiseerd door de overheid. Indien de rekensoftware tussen het moment van verkoop en oplevering wijzigt, kan dit leiden tot een verschuiving in de berekende waarden en daarmee het definitieve energielabel, ook als er aan de woning niets is veranderd.
3. **Kopersopties:** Aanpassingen zoals een uitbouw, extra dakramen of dakkapellen beïnvloeden de energiebalans. Dergelijke wijzigingen worden meegenomen in de definitieve BENG-berekening. Het is mogelijk dat de energieprestatie door dergelijke aanpassingen minder efficiënt wordt, wat kan resulteren in een lagere energieprestatie die dichterbij de standaard wettelijke eisen komen te liggen en daarmee een lager energielabel dan de standaard woning zonder aanpassingen.
4. **Gebruikersgedrag:** Het energielabel is een theoretische waarde op basis van standaardgebruik. Het werkelijke energieverbruik kan hiervan afwijken en wordt onder andere beïnvloed door gebruikspatronen, ingestelde binnentemperaturen en de gekozen vloerafwerking (vanwege de warmteweerstand bij vloerverwarming).

Kwaliteitsborging:

De energieprestatie wordt geborgd door een gecertificeerd bedrijf. Hiermee bent u verzekerd dat de berekening voldoet aan de strengste kwaliteitseisen en steekproefsgewijs kan worden gecontroleerd door externe auditeurs.

Wat u kunt verwachten:

Ten tijde van de oplevering ontvangt u het definitieve energielabel dat rekening houdt met alle aanpassingen aan de woning en eventuele updates in de rekenmethodiek.

02.3. Isolatiewaarden

De thermische isolatie van de uitwendige scheidingsconstructies wordt uitgedrukt in de Rc-waarde ($\text{m}^2\text{K/W}$). Deze waarde geeft de warmteweerstand van een constructie aan. Hoe hoger de Rc-waarde, des te beter de constructie warmteverlies beperkt.

De toegepaste isolatiewaarden voldoen ten minste aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals deze golden ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

03. Ruimtebenamingen

De overheid gebruikt in haar regelgeving, zoals bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, termen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De ruimtebenamingen in deze technische omschrijving volgen de officiële regels van het Bbl. Hierdoor worden sommige ruimten anders benoemd dan u gewend bent. Bijvoorbeeld: een woonkamer wordt aangeduid als 'verblijfsruimte', en een zolder kan worden aangeduid als 'onbenoemde ruimte'. Voor details verwijzen we naar de verkooptekeningen.

<u>Ruimte ¹:</u>	<u>Benaming conform Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):</u>
Hal / entree / overloop	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkeuken / keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Technische ruimte	Onbenoemde ruimte

Kast / trapkast	Onbenoemde ruimte
Berging	Overige gebruiksfunctie

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

Een 'onbenoemde ruimte' is een ruimte die niet voldoet aan de eisen voor een verblijfsruimte en daarom niet als zodanig gebruikt mag worden. Dit type ruimte is bijvoorbeeld geschikt voor opslag, berging of het onderbrengen van technische installaties.

04. Peil, maatvoeringen en materiaalkeuzen van de woning

Peil en hoogtematen: Als horizontaal referentiepunt voor hoogteaanduidingen wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grond gebruikt, aangeduid als peil P=0. Alle hoogteafmetingen worden vanaf dit peil gemeten. De exacte maat wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente vastgesteld. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mag de drempel van de toegangsdeur niet meer dan 2 cm boven de afgewerkte vloer uitkomen. Om problemen met uw vloerafwerking te voorkomen, wordt in de praktijk een hoogte van ongeveer 3,5 cm aangehouden. Als u een vloerafwerking van meer dan 1,5 cm kiest, kunt u overwegen een inloopmat achter de voordeur te plaatsen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 1,5 cm is ook van belang voor de luchtstroom in uw woning.

De peilmaten van het openbare gebied kunnen afwijken van de peilmaat van de woningen. De verantwoordelijkheid voor de peilmaten van het openbaar gebied ligt bij de gemeente.

Verkooptekeningen en maatvoering: De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering betreft circa maten in millimeters, gemeten tussen de afgewerkte wanden en vloeren, tenzij anders vermeld. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en vloerafwerkingen, tegelwerk, plinten, aftimmeringen en installaties. Voor ruimten onder hellende daken zijn de maatvoeringen gemeten op circa 1.5 meter boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan als gevolg van nadere technische uitwerking, materiaalkeuze en uitvoeringstoleranties. Hierbij geldt een toelaatbare maatafwijking van circa ± 20 mm, tenzij anders aangegeven. Aan de aangegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend en afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening of prijsaanpassing.

Gebruik van verkooptekeningen: De verkooptekeningen zijn op schaal getekend, maar kunnen niet als basis dienen voor het bestellen van maatwerk zoals keukenuitrusting, kastenwanden, of gordijnen. Hoewel we streven naar nauwkeurige maatvoering, raden we aan om de afmetingen pas door derden te laten opnemen nadat de woning is opgeleverd. Tijdens de (af)bouw wordt een kopersmiddag georganiseerd waarin u de gelegenheid krijgt om in te meten. U ontvangt tijdig een uitnodiging hiervoor.

Materiaalkeuze en wijzigingen: Waar merken, typeaanduidingen of materiaalsoorten worden vermeld, kan de ondernemer een alternatief toepassen, mits dit minimaal gelijkwaardig is ten aanzien van technische prestaties, functionele eigenschappen, esthetische kwaliteit en levensduur.

Leidingkokers

De definitieve afmetingen van leidingkokers worden tijdens de technische uitwerking van het bouwplan bepaald en kunnen nog wijzigen.

Erfdienstbaarheden en bepalingen: De gemeente kan erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en verplichtingen vestigen, zoals het toestaan van data-kasten, openbare verlichting of naamborden op of tegen de gevels. Dergelijke verplichtingen worden vaak opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte.

05. Grondwerk en beschoeiingen

Voor het aanleggen van de funderingen, leidingen, eventuele verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd. De tuinen worden afgewerkt met hergebruikte, gebiedseigen grond die binnen het bouwplan beschikbaar komt. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt circa 100mm zand toegevoegd. De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. De koper kan de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden.

Langs de oevers van de watergangen wordt de kavel plaatselijk uitgevoerd met een talud dat afloopt naar de beschoeiing van hardhout langs de waterlijn. Ter plaatse worden tevens houten damwanden aangebracht, zoals op de juridische situatietekening is aangegeven. De beschoeiingen en damwanden worden door of in opdracht van derden gerealiseerd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze voorzieningen vallen daarom buiten de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

06. Rioleringswerken

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform verkooptekening aangebracht. Dit buizenstelsel voor binnen- en buitenriolering wordt uitgerust met benodigde hulpstukken en krijgt een flexibele aansluiting bij de funderingen. De aansluiting wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering(en) en/of oppervlaktewater in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

Het rioleringsstelsel wordt belucht via een ontspanningsleiding. Deze leiding is zichtbaar op zolder, mondt uit boven het dak en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van verschillende lozingstoestellen worden uitgevoerd met kunststofbuizen die tot 90°C hittebestendig zijn en beschikken over stankafsluiters. Deze buizen worden aangesloten op de riolering. Regenwater wordt afgevoerd via een hemelwaterafvoer (hwa) naar het gemeentelijk riool en/of openbare watergangen.

De hemelwaterafvoer van de vrijstaande buitenberging wordt aangesloten op een riolering in het gemeenschappelijke achterpad.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie
- fonteincombinatie
- afvoer keuken (afgedopt)
- wastafelcombinatie
- douche
- wasmachine opstelplaats
- condens afvoer van de warmtepomp en de WTW-unit

In de keuken wordt de riolering afgedopt op ca. 10 cm boven de vloer. In paragraaf 22 Keukeninrichting staat omschreven wat de mogelijkheden zijn voor de posities van het spoelgedeelte.

Om vochtproblemen in de kruipruimte(n) te beperken, wordt onder de woning een drainagesysteem aangelegd. Dit systeem vermindert de hoeveelheid water in de kruipruimte, maar biedt geen garantie bij hoge grondwaterstanden of extreme neerslag. Het systeem wordt aangesloten op het gemeentelijke riool.

Let op: Ondanks de aanleg van drainage kan er alsnog grondwater in de kruipruimte voorkomen

De kosten voor de aanleg en aansluiting van de riolering zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom.

07. Bestratingen

Bij de oplevering van uw woning wordt het grondwerk en de bestrating binnen uw perceel aangelegd. Dit omvat ook de bestrating van de paden zoals weergegeven op de tekening. Het grondwerk en de openbare bestratingen buiten uw perceel, dus in de openbare ruimte, wordt uitgevoerd door derden in opdracht van de gemeente of de verkopende partij. Straatwerk binnen de perceelgrenzen wordt uitgevoerd zoals op de situatietekening is weergegeven en conform onderstaande omschrijving:

- **Stoep naar de woningentree:** Ter plaatse van de gehele voorgevel van de woningen met de bouwnummers 1 t/m 4, 7 t/m 10, 11 t/m 14, 17 t/m 20 en 70 t/m 87 wordt een strook steenbestrating als stoep van gebakken klinkers aangelegd.
- **Pad in achtertuin:** Een pad van 60 cm breed, met grijze staptegels van 60 x 40 cm, vanaf de achtergevel naar de vrijstaande berging.
- **Achterpaden:** Deze worden voorzien van betontegels van 30 x 30 cm en zijn uitgerust met hemelwaterkolken die aansluiten op een kunststof hemelwaterriool.

08. Terreininventaris en berging

08.1. Hagen / erfafscheidingen

Op de situatietekening is aangegeven waar en bij welke woningen hagen worden aangebracht. Deze worden door derden aangebracht en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de SWK garantie- en waarborgregeling.

Langs de achterste erfgrenzen van de rijenwoningen met de bouwnummers 71 tot en met 86 en langs de zij-erfgrenzen van de bouwnummers 75, 76 en 82, grenzend aan het openbare terrein, wordt door de ondernemer een metalen hekwerk geplaatst. Het hekwerk bestaat uit metalen staanders, die in de grond worden verankerd, met daartussen staalmatelementen van circa 180 cm hoog. Het hekwerk wordt voorzien van Hedera helix-begroeiing, bestaande uit 4 strengen per strekkende meter en met een hoogte van circa 150 cm.

De toegang vanaf het achterpad naar de achtertuin wordt voorzien van een bij het hekwerk passende metalen poort.

08.2. Vrijstaande buitenberging

De buitenberging in de tuin wordt uitgevoerd als vrijstaande of als gekoppelde prefab houten berging, zoals op de verkooptekening is aangegeven. Ze staan op een onderheide prefab betonvloer en hebben een plat dak voorzien van een laag dakbedekking. De wanden van de bergingen zijn gemaakt van vurenhouten stijl- en regelwerk. Aan de buitenkant worden de wanden afgewerkt met verduurzaamde, fijn bezaagde horizontale vurenhouten rabatdelen in kleur zoals weergegeven in de kleuren- en materiaalstaat. Bij dubbele bergingen worden de binnenwanden, die de twee bergingen van elkaar scheiden, uitgevoerd met stijl- en regelwerk van verduurzaamd naaldhout. Deze wanden worden aan beide zijden bekleed met spaanplaat.

De berging is ontworpen als een onverwarmde, goed geventileerde ruimte. Hierdoor kunnen de temperatuur en de relatieve luchtvochtigheid grotendeels overeenkomen met de buitenomstandigheden. Om die reden is de berging niet geschikt voor het opslaan van vocht- of corrosiegevoelige goederen, zoals huishoudelijke apparatuur, textiel en wasgoed.

Ten behoeve van de ventilatie is de berging voorzien van permanente ventilatieopeningen. Deze openingen mogen niet worden afgesloten, omdat dit kan leiden tot condensvorming, vochtproblemen en schimmelvorming.

Het hemelwater van de bergingen wordt afgevoerd naar het hemelwaterriool in het achterpad.

08.3. Aangebouwde berging

De aangebouwde berging van bouwnummer 87 wordt, zoals op de verkooptekening is aangegeven, uitgevoerd als een ongeïsoleerde berging op een betonvloer. De berging heeft een houten dak opgebouwd uit een houten balklaag met daarop dakplaten, afgewerkt met dakpannen. De wanden worden uitgevoerd als halfsteens metselwerk. De berging is ontworpen als een onverwarmde, goed geventileerde ruimte. Hierdoor kunnen de temperatuur en de relatieve luchtvochtigheid grotendeels overeenkomen met de buitenomstandigheden. Om die reden is de berging niet geschikt voor het opslaan van vocht- of corrosiegevoelige goederen, zoals huishoudelijke apparatuur, textiel en wasgoed.

Ten behoeve van de ventilatie is de berging voorzien van permanente ventilatieopeningen. Deze openingen mogen niet worden afgesloten, omdat dit kan leiden tot condensvorming, vochtproblemen en schimmelvorming.

Het hemelwater van de aangebouwde berging wordt afgevoerd naar het hemelwaterriool van de woning.

09. Funderingen

Op basis van de resultaten van de grondonderzoeken worden er geprefabriceerde betonnen heipalen geplaatst, waarop een funderingsraster van gewapende betonbalken wordt aangelegd. Deze fundering wordt uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

In de vloer van de begane grond wordt een kruipruimte aangebracht, nabij de toegangsdeur van de woning. In de kruipruimte wordt een laag schoon zand aangebracht als bodemafluiting. De kruipruimte onder de aangebouwde berging van bouwnummer 87 is niet bereikbaar.

Let op!

Bij de fundering, de verdiepingsvloeren en de gevelconstructies is geen rekening gehouden met voorzieningen voor toekomstige uitbreidingen, zoals woningaanbouwen, tuinmuren, of verharde oppervlakken in de voor- en/of achtertuin. Als u later uitbreidingen wilt doen, moet u hiervoor zelf zorgen dat de juiste funderingen worden aangelegd.

10. Vloeren

10.1. Begane grondvloer

De begane grondvloer van uw woning bestaat uit een geprefabriceerde, gewapende en geïsoleerde betonnen systeemvloer. Deze vloer heeft een warmteweerstand (Rc-waarde) van 3,7 m²K/W. Nabij de voordeur wordt een opening in de vloer gemaakt en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik om toegang te geven tot de kruipruimte eronder.

10.2. Verdiepingsvloer(en)

De verdiepingsvloer(en) van uw woning bestaan uit geprefabriceerde gewapende betonnen bekistingsplaatvloeren met een in het werk te storten betonnen bovenlaag. Aan de onderkant van de vloer zijn de zogenaamde V-naden zichtbaar ter plaatse van de vloerelementen onderling.

De zoldervloer van woningtypen S1 en S2, bouwnummers 72 t/m 80 en 82 t/m 85, wordt uitgevoerd als prefab kanaalplaatvloer.

10.3. Vrijstaande garage of berging

Bij een vrijstaande garage of berging is de vloer een geprefabriceerde, niet afgewerkte betonvloer zonder isolatie.

11. Draagconstructie / gevelafwerking / binnenwanden

11.1. Draagconstructie

De hoofddraagconstructie van de woningen bestaat uit dragende kalkzandsteenwanden. De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. Ter hoogte van de verdiepingsvloeren worden tussen de woningen onderling koppelankers aangebracht, zoals constructief vereist.

Bouwnummers 70, 71, 81 en 87 worden op de begane grond en de eerste verdieping voorzien van een betonwand of kalkzandsteenwand, geplaatst ter plaatse van de trap, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze beton- of kalkzandsteenwand(en) vormen, in combinatie met de kalkzandsteenwanden in de voor- en achtergevel, de stabiliteitsconstructie van de woning(en).

Let op!

Het is belangrijk om te weten dat vanwege de constructieve functies, alle dragende kalkzandsteenwanden en kalkzandsteen binnenspouwbladen nooit verwijderd mogen worden.

11.2. Gevelafwerking

Waar op de verkooptekeningen aangegeven, worden de buitengevels van de woningen uitgevoerd in baksteenmetselwerk in halfsteensverband en voorzien van iets verdiept voegwerk. De toe te passen gevelstenen en kleuren zijn weergegeven in de kleuren- en materiaalstaat.

De gevel van uw woning wordt geïsoleerd met een warmteweerstand (R_c -waarde) van $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ volgens de geldende eisen en de berekeningen.

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

Rijwoningen type T1, T2 en T3, bouwnummer 1 t/m 20:

Aan de buitenzijde in het metselwerk onder de buitenkozijnen worden betonnen waterslagen toegepast. (zie bijlage 1 – kleurenschema).

Rijwoningen type S1/S2, bouwnummer 72 t/m 80, 82 t/m 86:

Aan de buitenzijde in het metselwerk onder de buitenkozijnen, en ter plaatse van de overgang van metselwerk naar houten gevelbekleding, worden aluminium waterslagen in kleur toegepast. (zie bijlage 1 – kleurenschema).

Rijwoningen type E1, E2 en D1, bouwnummer 70, 71, 81 en 87:

Aan de buitenzijde in het metselwerk onder de buitenkozijnen worden natuursteen waterslagen in kleur toegepast. In het metselwerk wordt ter hoogte van de eerste verdiepingsvloer een betonnen spekband als accentlijn opgenomen zoals op tekening aangegeven. (zie bijlage 1 – kleurenschema).

Rijwoningen type E1, E2 en D1, bouwnummer 70, 71, 81 en 87:

Rondom de entree deur van bouwnummer 70, 71, 81 en 87 wordt een betonnen kader aangebracht.

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

Let op!

Wij wijzen u als koper erop dat het gevelmetselwerk niet geschikt is 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.

11.3. Houten gevelbetimmeringen

Waar op de verkooptekening aangegeven, worden de gevels van uw woning en indien van toepassing de aangebouwde berging bekleed met verticale en/of horizontale houten geveldelen van Noord-Europees naaldhout. De geveldelen worden fabrieksmatig afgewerkt met een primer en een dekkend verfsysteem in kleur conform kleuren- en materiaalstaat.

De verticale geveldelen worden uitgevoerd in het profiel Channel Siding en zichtbaar bevestigd met nagels. De horizontale geveldelen worden uitgevoerd in het profiel Zweeds Rabat en eveneens zichtbaar bevestigd met nagels.

De definitieve verdeling, maatvoering, detaillering, voeg- en naadvorming, aansluitingen en verwerkingwijze van de houten geveldelen worden tijdens de verdere technische uitwerking vastgesteld. Hierdoor kunnen deze afwijken van de verkooptekeningen en artist impressions. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

De gevelvlakken die zijn voorzien van houten gevelbekleding hebben een warmteweerstand (R_c -waarde) van 4,7 m^2K/W . Deze R_c -waarde heeft betrekking op de complete gevelconstructie.

Let op!

Wij willen u erop wijzen dat de gevelbekleding niet geschikt is voor het monteren van buitenzonwering, zoals knikarmschermen of vergelijkbare producten.

11.4. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden op de begane grond en de eerste verdieping worden uitgevoerd als lichte, massieve scheidingswanden met een dikte van circa 70 mm. Op plaatsen waar dit nodig is voor onder meer geluidwering, brandveiligheid of vochtbestendigheid, worden deze wanden uitgevoerd in een zwaardere, dikkere, geïsoleerde of vochtwerende uitvoering, overeenkomstig de geldende voorschriften. De niet-dragende binnenwanden op de zolderverdieping worden uitgevoerd als lichte metal-studwanden.

12. **Daken**

12.1. Hellende daken woningen

De hellende dakconstructie van de woning wordt opgebouwd uit geprefabriceerde geïsoleerde dakelementen, voorzien van inwendige isolatie van minerale wol, met een warmteweerstand (R_c -waarde) van 6,3 m^2K/W . Aan de buitenzijde zijn daktengels en panlatten bevestigd, de binnenzijde is afgewerkt met een onbehandelde vezelplaat op een dampremmende folie.

De kapconstructies van de woningen worden ondersteund door dragende knieschotten, zoals aangegeven op de tekening. Om constructieve redenen mogen er geen wijzigingen worden aangebracht aan deze knieschotten. De ruimtes achter de knieschotten zijn onafgewerkt en worden niet als bergruimte beschouwd.

De zichtbare dakelementen en knieschotten op de zolder worden niet verder afgewerkt. De naden worden afgetimmerd met latten, maar niet- en spijkergaten worden niet verder afgewerkt.

In het hellende dak worden dakafvoeren aangebracht t.b.v. de ventilatie toevoer en- afzuigkanalen en de riool ontluchting.

De hellende daken van de woningen worden bedekt met grootformaat keramische golvende dakpannen.

Let op!

De dampremmende folie aan de binnenzijde van de dakelementen is essentieel voor de levensduur van het dakelement. Beschadigingen aan het dakelement of de folie, bijvoorbeeld door boren of spijkeren, kunnen de levensduur en garantie van dakelementen negatief beïnvloeden.

In het voor- en achtergeveldakvlak van de woningtype S1 en S2, bouwnummers 72 t/m 80 en 82 t/m 86 wordt op de eerste verdieping een dakraam geplaatst met een afmeting van ongeveer (bxh) 78 x 140 cm, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze dakramen zijn standaard tuimelvensters.

12.2. Dakkapellen

Bouwnummer 81 wordt aan de zijgevel voorzien van een dakkapel, zoals aangegeven op de verkooptekening. Het dak van de dakkapel wordt uitgevoerd als een geïsoleerde constructie met een plat dak. De dakranden en zijwanden van de dakkapel krijgen onderhoudsarme kunststof gevelafwerking in een kleur volgens de kleuren- en materiaalstaat. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met spaanplaat, passend bij de afwerking van de dakconstructie van de woning.

12.3. Berging

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

13. Dakrand-, goot- en kopgeveloverstekken

13.1. Dakrand-, goot- en kopgeveloverstekken

Dakranden van luifels en erkers en de goot- en kopgeveloverstekken, zoals aangegeven op de tekeningen, worden voorzien van plaatmateriaal en zijn in kleur geschilderd. De naden tussen de plaatdelen sluiten niet strak op elkaar aan, zodat het nodige onderhoud na de oplevering kan worden uitgevoerd. Daarnaast zijn de betimmeringen voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

Rijwoningen type E1, E2 en D1 en bouwnummers 70, 71, 75, 76, 81, 82, 86 en 87:

De hellende dakranden worden voorzien van een zinken muurafdekker en een verholten goot.

14. Kozijnen

14.1. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden gemaakt van hardhout. Voor de onderdorpels van deurkozijnen op de begane grond, die direct op het maaiveld aansluiten, wordt kunststeen of zwart glasvezelversterkte kunststof gebruikt.

De draairichting van de ramen en deuren staat aangegeven op de geveltekening. Te openen ramen herkent u op deze tekeningen aan de gestippelde, diagonale lijnen. De buitenkozijnen, -ramen en -deuren krijgen een dekkende verflaag. Zowel de binnen- als de buitenkant wordt in dezelfde kleur geschilderd, volgens de kleuren- en materiaalstaat.

Waar op de verkooptekening aangegeven, worden de ramen en deuren voorzien van verticale en/of horizontale hardhouten plakroeden. De plakroeden worden aan zowel de binnen- als buitenzijde van de beglazing aangebracht en afgewerkt in dezelfde kleur als de gevelkozijnen.

Bij bouwnummers 05, 06, 15 en 16 worden op de begane grond in de voorgevel vaste houten luiken naast de kozijnen tegen de gevel aangebracht. Bij bouwnummers 01, 10, 11 en 20 worden vaste houten luiken in de zijgevel naast de kozijnen aangebracht, een en ander zoals aangegeven op de tekening.

14.2. Buitendeuren

De voordeur draait naar binnen en wordt uitgevoerd met een briefklep en eventueel een glasopening conform het model op de tekening. In de achtergevel wordt een naar buiten draaiende hardhouten deur met stapeldorpels en beglazing opgenomen, eveneens volgens tekening. Alle deuren worden afgewerkt in de kleuren volgens de kleuren- en materiaalstaat.

14.3. Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen op de begane grond en de eerste verdieping worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte metalen nastelkozijnen met een bovendorpel en bovenlicht, in de kleur zoals aangegeven in de kleuren- en materiaalstaat.

De binnendeurkozijnen op de tweede verdieping onder de hellende kap, indien van toepassing, worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De bovenlichten worden, met uitzondering van het bovenlicht boven de meterkastdeur, voorzien van enkel glas. Het bovenlicht boven de meterkastdeur en eventuele trapkast wordt afgewerkt met een dicht boardpaneel.

Indien er sprake is van een open verbinding tussen de woon- en slaapvertrekken dan worden de slaapkamers op de verdieping(en) voorzien van geluidwerende deur- en kozijncombinaties. De deuren zijn uitgevoerd met een akoestische vulling en de kozijnen zijn voorzien van kierdichting en mogelijk een ventilatierooster. Ter plaatse van geluidwerende deur- en kozijncombinaties wordt een geluidwerende deur toegepast die voldoet aan de vereiste geluidwerende prestatie. De uitvoering van de deur is afgestemd op de door de leverancier geteste deur- en kozijncombinatie. Een glasdeur of freeslijnde deur kan ter plaatse van deze combinaties niet worden toegepast, tenzij hiervoor een gelijkwaardige, door de leverancier geteste uitvoering beschikbaar is.

14.4. Binnendeuren

Alle binnendeuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met een hoogte van circa 2,3 meter, uitgevoerd in de kleur volgens de kleuren- en materiaalstaat.

- De deur van de entreehal naar de woonkamer is een opdekdeur met glasopeningen (model CN07) en helder glas.
- Alle overige binnendeuren, zijn vlakke, dichte opdekdeuren.

Onder de deuren wordt voldoende vrije ruimte gelaten voor de noodzakelijke ventilatie. In bepaalde gevallen zou het mogelijk kunnen zijn dat er een rooster in de deur komt indien de vrije ruimte onder de deur onvoldoende is voor de vereiste ventilatiedoorstroming.

Via de koperskeuzeprocedure worden kopers geïnformeerd over de standaard keuzemogelijkheden en alternatieve opties voor typen binnendeuren en binnendeurbeslag.

14.5. Kanteldeur

De deur van de aangebouwde berging is een ongeïsoleerde stalen kanteldeur met verticale profilering, die handmatig bediend wordt.

14.6. Hang- en sluitwerk

Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare uitwendige constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, voldoen aan de inbraakwerendheidsnormen van NEN 5096 en weerstandklasse 2. Alle bewegende delen van de gevelkozijnen zijn uitgerust met tochtweringsprofielen.

De cilinders van de sloten op de buitendeuren en de bergingsdeur maken deel uit van een gelijksluitend systeem, wat betekent dat alle buitendeuren met één sleutel kunnen worden geopend. De deuren zijn voorzien van anti-kerntrek deurbeslag voor extra beveiliging.

Binnen worden de deuren opgehangen aan metalen paumelles en voorzien van deurkrukken en schilden van aluminium. De volgende sloten worden toegepast:

Sloten van binnendeuren

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • woonkamer | loopslot |
| • trapkast | loopslot |
| • hal | loopslot |
| • meterkast | kastslot |
| • toilet | vrij- en bezetslot |
| • slaapkamer 1 | dag- en nachtslot |
| • overige slaapkamers | loopslot |
| • badkamer | vrij- en bezetslot |

Sloten van buitendeuren

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| • entredeur | meerpuntsluiting SKG** |
| • deur in achtergevel | meerpuntsluiting SKG** |
| • buiten bergingsdeur | veiligheids-haakslot |

15. Trappen en hekwerken

Bouwnummers 1 tot en met 20 en 87:

De trappen naar de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als open vurenhouten trappen.

Bouwnummers 70 tot en met 86:

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, voorzien van stootborden.

Onder de trap bevindt zich een trapkast, bereikbaar via een deur. De trap naar de bergzolder wordt uitgevoerd als een vlizotrap.

Waar aangegeven op tekening wordt(en) de trap(pen) van één of twee lepe hoeken voorzien. Lepe hoeken zijn installatieschachten in de hoek van de trap. Langs één muurzijde van de trap komt een houten stokleuning met een diameter van ongeveer 38 mm, gemonteerd op leuninghouders. Langs de vrije randen van de vloerranden worden trapafscheidingen van hekwerken geplaatst tot ongeveer 1000 mm boven de vloer.

Bouwnummers 87:

In de zijgevel ter plaatse van de eerste verdieping wordt een Frans balkon toegepast van een stalen hekwerk zoals op tekening aangegeven.

16. Staalconstructies

Metselwerk boven gevelkozijnen wordt opgevangen met stalen lateien.

Overige metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt volgens opgave van de constructeur.

17. Beglazing

Alle glasopeningen in de gevel worden voorzien van drievoudige isolatiebeglazing (triple glas), conform de uitgangspunten van de BENG-berekening. Door de warmte-reflecterende coating is triple glas gevoeliger voor thermische breuk. Dit kan gebeuren bij grote temperatuurverschillen in het glas, bijvoorbeeld door felle zoninval in combinatie met schaduw. Hang of plaats daarom geen grote, reflecterende of warmte-absorberende voorwerpen dicht tegen het glas en breng geen stickers of folie op het glas aan.

Op plaatsen waar het Bbl doorvalveiligheid vereist, wordt doorvalveilig glas toegepast. Op plaatsen waar dit wettelijk niet verplicht is maar het risico op letselschade dit rechtvaardigt - in het bijzonder bij beglazing die doorloopt tot op de vloer - wordt eveneens doorvalveilig glas conform NEN 3569 toegepast.

De houten deur van de buitenberging is voorzien van enkel gelaagd, mat veiligheidsglas.

18. Kunststeen

De vensterbanken in de woning, met uitzondering van eventuele (optionele) dakkapellen, zijn van kunststeen in de kleur zoals vermeld in de kleuren- en materiaalstaat. Onder de deuren van de toiletruimte en de badkamer worden kunststeen dorpels geplaatst. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

19. Vloer-, wand- en plafondafwerking

19.1. Vloerafwerking

De vloeren in de woning, te noemen: de verkeers-, verblijfsruimten en onbenoemde ruimte en eventuele aangebouwde berging worden voorzien van een zandcementdekvloer van circa 70 mm dik. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform NEN 2747, zijnde de gebruikelijke vlakheidseis voor woningbouwtoepassingen. De vloer is geschikt als ondergrond voor zachte vloerbedekking. Indien de door u gekozen vloerafwerking hogere vlakheidseisen stelt dan vlakheidsklasse 4, dienen de hiervoor benodigde aanvullende maatregelen, zoals egaliseren, door of namens koper te worden uitgevoerd.

De ruimten achter de dragende knieschotten worden niet voorzien van een dekvloer. Dit geldt eveneens voor de zolderruimte van woningtypen S1 en S2, bouwnummers 72 t/m 80 en 82 t/m 85. De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk.

Let op!

Wij willen u dringend waarschuwen voor het volgende: In de betonnen vloeren en zandcementdekvloer van de woning zijn veel leidingen weggewerkt, waaronder ook de vloerverwarmingsleidingen. Om schade aan leidingen te voorkomen, wordt het ten zeerste afgeraden om in de vloeren te frezen, hakken, boren of breken. Wij adviseren u om hier uiterst voorzichtig mee te zijn en bij eventuele werkzaamheden altijd een deskundige in te schakelen. Het vermijden van dergelijke werkzaamheden helpt om onvoorziene problemen en hoge kosten te voorkomen.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moet het hoogteverschil tussen de bovenkant van de vloer en de bovenkant van de onderdorpel bij de entree deur maximaal 2 cm bedragen. Deze maatregel is van toepassing op de definitieve situatie, inclusief de vloerafwerking die na oplevering door u wordt aangebracht. Aangezien wij niet weten hoe dik deze vloerafwerking uiteindelijk zal zijn, hebben wij bij de planuitwerking rekening gehouden met een ruimte van ongeveer 1,5 cm. Het is belangrijk dat u deze extra ruimte benut om aan de gestelde eisen te voldoen. We adviseren u om bij de keuze van uw vloerafwerking hier rekening mee te houden, omdat een dikkere vloerafwerking mogelijk problemen kan veroorzaken met de binnendeuren en het openen van de voordeur.

Ten behoeve van een goede ventilatie van de woning is het noodzakelijk dat na het aanbrengen van de vloerafwerking of vloerbedekking voldoende ruimte onder de binnendeuren behouden blijft. Bij niet-geluidwerende binnendeuren

dient een vrije ruimte van minimaal 20 mm onder de deur aanwezig te zijn. Bij geluidwerende binnendeuren bedraagt de vrije ruimte maximaal 15 mm, overeenkomstig de vereiste geluidwerende uitvoering.

Indien na het aanbrengen van de vloerafwerking of vloerbedekking niet aan deze vereiste vrije ruimte wordt voldaan, dienen de betreffende deuren aan de onderzijde te worden ingekort, zodat de benodigde ventilatie en, waar van toepassing, de geluidwerende prestatie van de deur gewaarborgd blijven.

19.2. Wandafwerking

In de toiletruimte en de badkamer worden geglaazuurde wandtegels toegepast. Voor de wanden boven het tegelwerk, waar de tegels niet tot aan het plafond doorlopen, wordt een afwerking van wit structuurspuitwerk aangebracht. De wanden van de meterkast en berging blijven onafgewerkt.

De wanden van de woning worden opgeleverd overeenkomstig oppervlakteklasse B volgens NEN 8670:2021. Dit houdt in:

- De wanden zijn geschikt als ondergrond voor het aanbrengen van dikker behang, zoals glasvlies, sierpleister of vergelijkbare wandafwerkingen met een korreldikte van circa 2,5 mm.
Grote oneffenheden (zoals gaten, scheuren of uitsteeksels) zijn hersteld. Leidingsleuven zijn dichtgezet en vlak afgewerkt, bijvoorbeeld met gipsmortel.
- Kleine onvolkomenheden zijn toegestaan.
Kleine putjes, lichte structuurverschillen, lichte golvingen en geringe krommingen in langere wanden, of minimale oneffenheden kunnen voorkomen en vallen binnen de toleranties van oppervlakteklasse B zoals omschreven in NEN 8670:2021. Voor dun, glad behang of schilderwerk kan aanvullende egalisatie nodig zijn afhankelijk van het gewenste eindresultaat en het type wandafwerking.
- Er wordt geen verdere wandafwerking aangebracht.
De wanden worden niet gesausd, gestuct of geschilderd opgeleverd.

19.3. Plafondafwerking

De plafonds in de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk, dat een gespatte structuur met een lichte korrel heeft en in de kleur wit wordt aangebracht. De V-naden aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijven zichtbaar. Het plafond in de meterkast en de (vrijstaande) berging wordt niet afgewerkt.

Bij bouwnummers 72 t/m 80 en 82 t/m 86 worden de hellende dakkappen, knieschotten in de verblijfsruimten op de eerste verdieping in de slaapkamers aan de onderzijde afgewerkt met gipsplaatbekleding en behangklaar opgeleverd. De hellende dakkappen op de tweede verdieping (onbenoemde ruimte) worden aan de onderzijde niet verder afgewerkt, waardoor de vezelbeplating van de dakelementen zichtbaar blijft. De naden tussen de dakelementen worden afgewerkt met aftimmerlatten.

20. Tegelwerken

20.1. Vloertegelwerk

Bouwnummer 01 t/m 20, 72 t/m 80, 82 t/m 86:

Keramische vloertegels, verlijmd in toilet en badkamer:

- **Toilet:** Tegels van ongeveer 30 x 30 cm
- **Badkamer:** Tegels van ongeveer 30 x 30 cm

Bouwnummer 70, 71, 81 en 87:

Keramische vloertegels, verlijmd in toilet en badkamer:

- **Toilet:** Tegels van ongeveer 60 x 60 cm
- **Badkamer:** Tegels van ongeveer 60 x 60 cm

De vloer in de badkamer wordt vlak uitgevoerd waarbij, in verband met het afschot en inwerken van de doucheafvoer(put), het douche gedeelte iets verdiept wordt uitgevoerd in vloertegels met een afmeting van 15 x 15 cm.

Er is een basiskeuze uit drie kleuren vloertegels. Afhankelijk van het gekozen merk en type tegel kunnen de afmetingen en het formaat van de vloertegels afwijken van de hierboven omschreven basisafmetingen.

20.2. Wandtegelerwerk

Bouwnummer 01 t/m 20, 72 t/m 80, 82 t/m 86:

Keramische wandtegels, verlijmd in toilet en badkamer:

- **Toilet:** Tegels van ongeveer 25 x 33 cm, tot circa 1,2 meter hoog, liggend verwerkt.
- **Badkamer:** Tegels van ongeveer 25 x 33 cm, circa 2,20 meter boven de vloer, liggend verwerkt.

Bouwnummer 70, 71, 81 en 87:

Keramische wandtegels, verlijmd in toilet en badkamer:

- **Toilet:** Tegels van ongeveer 30 x 60 cm, tot circa 1,2 meter hoog, liggend verwerkt.
- **Badkamer:** Tegels van ongeveer 30 x 60 cm, tot aan het plafond, liggend verwerkt.

Er is een basiskeuze uit drie kleuren wandtegels. Afhankelijk van het gekozen merk en type tegel kunnen de afmetingen en het formaat van de vloertegels afwijken van de aangegeven basisafmetingen.

In de keuken wordt geen wandtegelerwerk aangebracht.

De kleur van het voegwerk in het wandtegelerwerk is lichtgrijs. 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. De uitwendige hoeken van het tegelerwerk worden voorzien van PVC hoekstrips, bij benadering in de kleur van het tegelerwerk.

Tegelerwerk koperskeuze

Wel is het mogelijk het tegelerwerk aan te passen aan uw persoonlijke wensen. U kunt in de showroom voor dit project uw voorkeuren doorgeven voor een andere kleur, fabrikant of type tegel, of het tegelerwerk laten uitbreiden. Eventuele meerkosten voor afwijkend tegelerwerk, zowel voor de aanschaf als voor de extra verwerking, worden als meerwerk in rekening gebracht.

Garantie tegelerwerk

Als de woning als gevolg van koperskeuze wordt opgeleverd zonder tegelerwerk, valt het tegelerwerk buiten de verantwoordelijkheid van de ondernemer en is het uitgesloten van de SWK garantie- en waarborgregeling. Dit betekent dat schade - direct en indirect - als gevolg van het tegelerwerk, of het niet voldoen aan de garantienormen daarvoor, niet onder deze regeling valt.

21. **Aftimmerwerk**

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

In de meterkast wordt beplating aangebracht tegen de achterwand om de plaatsing van de diverse meters mogelijk te maken. Deze ruimte voldoet aan de eisen die door de nutsbedrijven zijn gesteld.

In de woning worden geen stofdorpels en vloerplinten aangebracht.

22. Keukeninrichting

Uw woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De basisinstallatievoorzieningen voor een standaard keukenopstelling worden aangebracht overeenkomstig de Nul-tekening. De positie van de aansluitpunten is eveneens opgenomen op de verkooptekening en nader omschreven in deze technische omschrijving.

U bent vrij in de keuze van uw keukenleverancier. Voor dit project is **Eigenhuis Keukens Houten** aangewezen als projectshowroom. Eigenhuis Keukens Houten beschikt over de projectgegevens en de standaard installatietekening van uw woning en informeert u graag over de mogelijkheden. Wanneer u voor deze projectshowroom kiest, kunnen installatieaanpassingen tijdens de bouw, binnen de technische en bouwkundige mogelijkheden, worden afgestemd. De overeenkomst voor de levering en montage van de keuken wordt rechtstreeks tussen u en de gekozen keukenleverancier gesloten. De levering en montage vinden plaats na oplevering van de woning.

Kiest u voor een andere keukenleverancier, dan zijn installatieaanpassingen uitsluitend mogelijk indien wordt voldaan aan de voorwaarden en indieningseisen zoals omschreven in het **Keukenprotocol**. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan of de aanvraag niet tijdig wordt ingediend, worden de installatievoorzieningen uitgevoerd op de standaardposities zoals aangegeven op de Nul-tekening. Voor het verwerken van een aanvraag via een andere keukenleverancier brengen wij hiervoor verwerkingskosten van € 400,- inclusief btw in rekening.

Technische randvoorwaarden

Bij het ontwerpen van uw keuken dient rekening te worden gehouden met de volgende technische uitgangspunten:

- De aansluitpunten voor elektra kunnen, voor zover technisch uitvoerbaar, worden aangepast overeenkomstig een goedgekeurd leidingschema. Het leidingschema dient vóór de sluitingsdatum te zijn ingediend overeenkomstig het Keukenprotocol.
- Extra keukenapparatuur kan leiden tot aanvullende groepen en eventueel extra aardlekschakelaars in de meterkast.
- Plafondlichtpunten worden uitgevoerd overeenkomstig de verkooptekening en kunnen worden verplaatst, mits technisch haalbaar.
- Ventilatieventielen in wanden en plafonds kunnen niet worden verplaatst. Op het ventilatiesysteem van de woning mag geen afzuigkap (met of zonder motor) worden aangesloten. Een recirculatie-afzuigkap is daarom voorgeschreven.
- Bij een uitbreiding van de keuken bevindt zich onder het aanvullende keukenmeubilair mogelijk vloerverwarming.
- Om een goede warmteafgifte van de vloerverwarming te waarborgen, mag het totale vloeroppervlak van het keukenmeubilair, inclusief kastenwand(en) en eventueel een kook- of spoeleiland, niet groter zijn dan 5 m². Afwijkingen hiervan zijn uitsluitend mogelijk indien deze vooraf door de ondernemer schriftelijk zijn goedgekeurd.

De procedure, indieningseisen, planning en voorwaarden voor installatieaanpassingen zijn vastgelegd in het Keukenprotocol. Bij eventuele strijdigheid prevaleert het Keukenprotocol.

Garantie

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De levering en montage van de keuken maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en vallen daarom buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling. Eventuele gebreken aan de keuken, de montage daarvan of daaruit voortvloeiende directe of indirecte schade vallen niet onder deze garantie- en waarborgregeling.

23. Schilderwerk

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig éénmalig afgewerkt met een watergedragen verfsysteem. Dit systeem heeft een lagere impact op mens en milieu dan conventionele verfproducten. De afwerking gebeurt in dezelfde kleur als de buitenzijde van de kozijnen, ramen en deuren, conform de kleuren- en materiaalstaat. De aangegeven kleuren zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeente.

De dichte trappen wordt geleverd in witte grondverf. De onderzijde van de dichte trap blijft onafgewerkt, waardoor schroef- en spijkergaten zichtbaar blijven. De zichtbare delen van de trap, zoals de trapbomen, de spil, en eventuele spijlen van traphekjes, worden afgeschilderd met een dekkende verflaag. De stootborden en de treden van de dichte trappen worden alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag. De leuningën worden afgewerkt met een transparante lak.

De open trappen worden geleverd in grondverf. De zichtbare delen van de trap, zoals de trapbomen, de spil, en de traphekjes, worden afgeschilderd met een dekkende verflaag. De treden van de trappen krijgen rondom enkel een fabrieksmatige grondverflaag. De leuningën worden afgewerkt met een transparante lak.

Voor informatie over noodzakelijk onderhoud verwijzen wij u naar de 'Woonwijzer' die ten tijde van de oplevering aan u zal worden uitgereikt. Dit document bevat belangrijke informatie over onderhoud, vooral als de architect donkere kleuren heeft gekozen. Het is belangrijk om de aanbevolen onderhoudsfrequentie te volgen om de kwaliteit, uitstraling en garantie van uw schilderwerk te waarborgen.

24. Behangwerk

De woningen worden niet voorzien van behang.

25. Goten en hemelwaterafvoeren

De liggende goten van de woningen met bouwnummers 01 tot en met 20 worden uitgevoerd als betimmerde goten, voorzien van een plaatmateriaal en zijn in kleur geschilderd, afwerking met een zinken inlage.

De liggende goten van de woningen met bouwnummers 70 tot en met 87 worden uitgevoerd als zinken bakgoten. Deze worden met stalen gootbeugels aan de kapconstructie bevestigd.

Let op: De goten zijn niet beloopbaar.

De hemelwaterafvoeren langs de gevels van de bouwnummers 01 t/m 20 worden vanaf de goot tot aan het maaiveld uitgevoerd in zink en bevestigd met beugels. De hemelwaterafvoeren van de bouwnummers 70 t/m 87 worden langs de voor- en kopgevels vanaf de goot tot aan het maaiveld uitgevoerd in zink en langs de achtergevels in grijs kunststof (PVC). Alle hemelwaterafvoeren worden bevestigd met beugels.

De op de verkooptekening aangegeven locaties van de hemelwaterafvoeren zijn indicatief. Het definitieve aantal en de exacte posities worden, afhankelijk van de technische uitwerking, in overleg met de installateur vastgesteld.

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

26. Waterinstallatie

De kosten voor de aanleg en aansluiting van water zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De kosten voor watergebruik tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

De koud- en warmwaterleidingen zijn gemaakt van kunststof. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die in de meterkast is geplaatst. De waterleiding is afsluitbaar, aftapbaar en goed beschermd tegen

bevriezing. Waar mogelijk worden de leidingen voor warm en koud water weggewerkt in de kruipruimte, wanden en/of vloeren, behalve in kasten, bergingen, technische ruimten en onbenoemde ruimten.

De volgende tappunten voor koud water worden aangesloten:

- keuken t.b.v. aanrechtmengkraan (afgedopt)
- douche
- toilet(ten)
- fontein
- wasmachine aansluiting
- wastafel
- opstelplaats warmtepomp

De warmwaterleiding wordt aangesloten op het boilervat. De volgende punten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- tappunt keuken (afgedopt)
- wastafelmengkraan
- douchemengkraan

De warmtepomp (zie hoofdstuk 28) zorgt voor zowel de verwarming van uw woning als voor het warme tapwater. Dit warme water wordt opgeslagen in een voorraadvat, dat is ingebouwd in de warmtepomp of er los naast staat. De exacte positie vindt u op de tekening. De capaciteit van dit vat verschilt per bouwnummer en bedraagt:

- Bouwnummers 72 t/m 80 en 82 t/m 86: 150 liter
- Bouwnummers 01 t/m 28, 39 t/m 42, 43 t/m 57, 70, 71 en 81: 200 liter
- Bouwnummer 87: 240 liter

Het warme water wordt hierin bewaard en kan direct gebruikt worden. Dit warme water is bedoeld voor het douchen of vullen van een bad. Bij normaal gebruik is de capaciteit voldoende, maar houd er rekening mee dat het enige tijd kost voordat de boiler weer volledig is opgewarmd na gebruik. Het water in de boiler wordt tot 60 °C verwarmd, wat voldoende is om legionellavorming te voorkomen. Wanneer warm water wordt gebruikt, zorgt de warmtepomp ervoor dat de boiler weer wordt bijgevuld en geheel opgewarmd. De opwarmtijd hangt af van de instellingen en kan enkele uren duren.

De door SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing op tappunten met een thermostaatkraan.

27. Sanitair

Bouwnummer 01 t/m 20, 72 t/m 80, 82 t/m 86:

In deze woningen wordt standaard keramisch sanitair aangebracht van het fabricaat Villeroy & Boch, type O'Novo, kleur wit. De kranen zijn van het fabricaat Grohe. De indeling van de sanitaire ruimten is conform de verkooptekeningen.

Bouwnummer 70, 71, 81 en 87:

In deze woningen wordt standaard keramisch sanitair aangebracht van het fabricaat Villeroy & Boch type Architectura, kleur wit. De kranen zijn van het fabricaat Grohe. De indeling van de sanitaire ruimten is conform de verkooptekeningen.

Het navolgende sanitair wordt toegepast:

Indeling toilet begane grond:

- keramisch diepspoel wandcloset met kunststof inbouwreservoir;

- closetzitting met deksel;
- keramische fontein, 36cm;
- afvoer fontein door middel van verchroomde plugbikersifon met muurbuis.
- verchroomde fonteinkraan.

Indeling badkamer en, indien van toepassing, afzonderlijke toiletruimte op de eerste verdieping:

Badkamer:

- keramische wastafel
- verchroomde wastafelmengkraan
- afvoer van de wastafel door middel van een verchroomde plugbikersifon met muurbuis
- boven de wastafel wordt een rechthoekige spiegel aangebracht
- Grohe Grohtherm1000 thermostatische douchemengkraan
- Grohe Tempesta 100 doucheset, inclusief glijstangset
- doucheafvoer doucheputje 15 x 15 cm

Indien de badkamer tevens is voorzien van een toilet:

- keramisch diepspoel wandcloset met kunststof inbouwreservoir
- closetzitting met deksel

Afzonderlijke toiletruimte op de eerste verdieping (indien van toepassing):

- keramisch diepspoel wandcloset met kunststof inbouwreservoir
- closetzitting met deksel

Zie separate afwerkingsbrochure met de diverse afbeeldingen en typen.

Tapkranen

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

Digitale showroom sanitair voor kopers

Naast het standaard sanitair kunt u ook uw persoonlijke wensen realiseren via onze digitale project showroom.

Houd er rekening mee dat KBK na de definitieve doorgang van het project enige voorbereidingstijd nodig heeft. Dit betekent dat u na de aankoop van uw woning niet direct toegang heeft tot de online showroom. Onze afdeling kopersbegeleiding zal u hierover verder informeren. Zodra u toegang heeft, kunt u op elk gewenst moment uw nieuwbouwwoning samenstellen in de digitale showroom.

Als u kiest voor afwijkend of aanvullend sanitair, worden de eventuele meerkosten voor de aankoop en extra montagekosten als meerwerk bij u in rekening gebracht.

28. Verwarmings- en koelinstallatie

28.1. Warmtepompsysteem

Uw woning wordt uitgerust met een installatie voor centrale verwarming en warm tapwater, uitgevoerd als een water/water-warmtepompsysteem met bodembron en met een voorraadvat warm tapwater.

De warmtepomp haalt warmte uit de bodem in de winter en koelt de woning in de zomer. Dit werkt zonder gas. De warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte, zoals op de tekening is aangegeven.

Werking warmtepomp: De werking van een warmtepomp is vergelijkbaar met een koelkast, maar dan omgekeerd. Terwijl een koelkast warmte onttrekt en deze achter de koelkast afgeeft, haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en brengt deze naar binnen. In uw woning wordt een water/water-warmtepomp geïnstalleerd die energie uit de bodem benut. Via een bodemwarmtewisselaar wordt in de winter warmte en in de zomer koude uit de bodem gehaald. De compressor in de warmtepomp verhoogt of verlaagt deze energie tot de gewenste temperatuur. Het verwarmde of gekoelde water wordt via het afgiftesysteem, in uw geval de vloerverwarming, door uw woning gepompt.

Verwarming: De water/water-warmtepomp onttrekt met behulp van elektriciteit warmte uit de bodem via een gesloten bodemlus. In deze bodemlus circuleert water dat de warmte uit de bodem opneemt en naar de warmtepomp transporteert. Binnen de warmtepomp verhoogt de compressor de temperatuur van deze bodemwarmte, waardoor deze geschikt wordt om uw woning te verwarmen en het warmtapwater in het voorraadvat op temperatuur te brengen. Het verwarmde water dat naar de woning wordt geleid, heeft een aanzienlijk hogere temperatuur dan de warmte die uit de bodem wordt opgenomen.

Koeling: In de zomer kan de warmtepomp worden gebruikt om de woning te koelen door overtollige warmte vanuit de woning terug te voeren naar de bodem. Het systeem benut de relatief koele temperatuur van de bodem om de woning met enkele graden te koelen. Dit proces kan plaatsvinden via 'passieve koeling', waarbij alleen de circulatiepomp werkt en de compressor niet actief is. Naast het creëren van een comfortabel binnenklimaat draagt het koelen ook bij aan de regeneratie van de bron onder uw woning, omdat de warmte die wordt teruggevoerd de bron helpt om weer in balans te komen. Deze vorm van regeneratie is vooral belangrijk omdat de temperatuur in de bron tijdens de wintermaanden door het onttrekken van energie geleidelijk afneemt. Bovendien is koeling in goed geïsoleerde nieuwbouwwoningen essentieel, omdat warmte, eenmaal binnen, vaak te lang blijft hangen. In tegenstelling tot conventionele airconditioning kan de warmtepomp de temperatuur in de woning slechts met enkele graden verlagen, waardoor de temperatuur wel hoger kan oplopen dan 21 graden wanneer de buitentemperatuur verder stijgt.

Let op! Zomerkoeling is essentieel voor het bodemenergiesysteem

Uw woning is voorzien van een gesloten bodemlus. In de winter onttrekt het systeem warmte aan de bodem; in de zomer wordt via de koelfunctie warmte teruggegeven aan de bodem. Dit proces - regeneratie - is noodzakelijk om de bodemtemperatuur in balans te houden en het rendement van de warmtepomp op lange termijn op peil te houden. Het langdurig uitschakelen van de koelfunctie leidt tot structurele afkoeling van de bodembron, verminderd rendement (lagere COP) van de installatie. Het wordt sterk afgeraden de koelfunctie buiten gebruik te stellen. Stel de thermostaat in de zomer in op circa 21 °C en laat de warmtepomp continu ingeschakeld. Raadpleeg de handleiding van de fabrikant en de Woonwijzer voor verdere gebruiksinstructies.

28.2. Verwarmings- en koelingelementen

Voor verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming/koeling ter plaatse van de begane grond en eerste verdieping in de woning aangebracht. De zolderverdieping wordt niet verwarmd of gekoeld. Voor de verwarming wordt lage temperatuur verwarming (LTV) toegepast.

In de badkamer is de beschikbare vloeroppervlakte mogelijk te klein om voldoende warmte af te geven met alleen vloerverwarming. Daarom wordt de badkamer aanvullend voorzien van een elektrische radiator in de kleur wit. De leidingen voor de vloerverwarming zijn van kunststof en worden via verdeelsets in de dekvloer geleid. De afstand tussen de leidingen (hart-op-hart afstand) wordt later bepaald op basis van het benodigde vermogen en afgestemd op de gewenste temperatuur in de verschillende ruimtes.

Let op: Om schade aan de vloerverwarming leidingen te voorkomen, is het niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren, frezen, nieten, schroeven of boren.

28.3. Verdelers

Onder de trap of in de trapkast op de begane grond en op de verdieping(en) worden verdeelunits geplaatst voor de vloerverwarming, zoals aangegeven op de tekening. De verdeelunits worden niet omkast, tenzij ze zichtbaar zijn in een hal of verblijfsruimte.

28.4. Temperatuurregeling

Het systeem heeft een bedieningspaneel (display) in de woonkamer en is gekoppeld aan de installatie van de warmtepomp. Hiermee kan de hoofdtemperatuurregeling (thermostaat) voor de verwarming en de ventilatie van de woning worden bediend.

De verwarming is per ruimte individueel regelbaar via een master/master-regeling: iedere ruimte heeft een eigen ruimtethermostaat. De hoofdtthermostaat in de woonkamer regelt de begane grond, de thermostaten in de slaapkamers regelen de temperatuur in die ruimtes. Gelijktijdig koelen in de slaapkamers en verwarmen in de woonkamer, of andersom, is niet mogelijk. De woning verwarmt of koelt op elk moment als geheel.

De badkamer is niet voorzien van een aparte ruimtethermostaat, in plaats daarvan is de badkamer uitgerust met een elektrische radiator met een eigen regeling.

28.5. Leidingwerk

Het leidingwerk van de verwarmingsinstallatie is grotendeels onzichtbaar verwerkt in vloeren en leidingkokers. Alleen in de technische ruimte, de zolderruimte en ter plaatse van de verdelers zijn de leidingen zichtbaar.

28.6. Ruimtetemperaturen

Conform de van toepassing zijnde SWK-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 (vloerverwarming)
Slaapkamer(s)	22°C (vloerverwarming)
Douche- en/of badruimte	22°C (vloerverwarming in combinatie met een elektrische radiator)
Hal en overloop	18°C (vloerverwarming)
Tweede verdieping (m.u.v. bnr. 87)	(geen verwarmingselementen)
Inpandige berging	(geen verwarmingselementen)
Toilet	(geen verwarmingselementen)
Kasten / bergruimte	(geen verwarmingselementen)
Onbenoemde ruimte(n)	(geen verwarmingselementen)
Technische ruimte(n)	(geen verwarmingselementen)
Buitenberging	(geen verwarmingselementen)
Aangebouwde berging (bnr. 87)	(geen verwarmingselementen)

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

28.7. Algemene informatie en aandachtspunten vloerverwarming en vloerbedekkingen

Direct na oplevering geldt een aanlooperperiode van vier weken waarin de vloerverwarming niet als primair verwarmings- of droogmiddel dient te worden gebruikt. Verwarm in deze periode de woning via de ruimtethermostaat op een gelijkmatige temperatuur van circa 16–18 °C. Daarna de vloerverwarming geleidelijk en matig opvoeren. Te snelle opwarming vergroot de kans op scheurvorming en beschadiging van eventuele vloerafwerkingen. Zie ook §36.

Voor een constante en comfortabele temperatuur in uw woning is het belangrijk om een temperatuur in te stellen die voor u behaaglijk en stabiel is. Dit helpt om comfortproblemen te voorkomen.

Uw woning is uitgerust met vloerverwarming. Dit betekent dat er een netwerk van kunststof leidingen in de betonvloer is aangebracht, waardoor warm water circuleert. Deze verwarming zorgt ervoor dat de ruimte op een comfortabele temperatuur wordt gehouden.

Op enkele plaatsen in de woning kan de vloer plaatselijk kouder aanvoelen. Dit is het gevolg van de vereiste afstand tussen koudwaterleidingen en vloerverwarmingsleidingen. Deze maatregel is noodzakelijk om de kwaliteit en veiligheid van het drinkwater te waarborgen en legionellavorming te voorkomen. Dit betreft een normaal en voorzien gevolg van de installatievoorzieningen en vormt geen gebrek.

Vloerverwarming zorgt voor een andere temperatuurbeleving dan radiatoren. Vaak is het mogelijk om met een lagere temperatuur te verwarmen, omdat de vloer zelf de warmte afgeeft aan de ruimte. Dit kan ertoe leiden dat de vloertemperatuur dicht bij de kamertemperatuur ligt. De vloer voelt mogelijk niet warm aan, maar zorgt toch voor effectieve verwarming van de ruimte.

Bij het gebruik van een Lage Temperatuur Verwarming (LTV) systeem met vloerverwarming dient u rekening te houden met het feit dat vloerverwarming een traag reagerend systeem is. Voor optimaal comfort en energieverbruik is het belangrijk om de temperatuur zo constant mogelijk te houden en deze niet regelmatig te wijzigen. Het is niet nodig om de temperatuur 's nachts lager in te stellen. Volgens ISSO 51 zijn nachtverlaging en een opwarmtijd van 2 uur niet van toepassing bij vloerverwarming. Het is essentieel om de temperatuur gelijkmatig te handhaven, omdat het langer duurt om de woning weer op temperatuur te krijgen als de massa van de woning te veel afkoelt. Frequent aanpassen van de thermostaat kan leiden tot hoger energieverbruik.

Let op! Klachten over het functioneren van de installatie, gerelateerd aan 'nachtverlaging', vallen niet onder de SWK-garantie.

Daarnaast is niet elke vloerbedekking geschikt voor vloerverwarming. Kies een vloerafwerking die goed warmte doorlaat om te voorkomen dat de ruimtetemperaturen niet worden bereikt. Zorg ervoor dat u goed geïnformeerd bent over de geschiktheid van uw vloerbedekking en of er aanvullende bewerkingen nodig zijn, zoals het egaliseren van de betonvloer.

In de technische specificaties van de leverancier vindt u doorgaans de vermelding van de warmteweerstand (R-waarde) die geschikt is voor het betreffende type vloerverwarming. De warmteweerstand van materialen, oftewel de R-waarde, geeft aan hoe goed een product isoleert. Voor vloerafwerkingen, inclusief eventueel ondervloer, geldt normaal gesproken dat de R-waarde niet hoger mag zijn dan 0,09 m²K/W. Een hogere R-waarde betekent dat het product beter isoleert, wat kan voorkomen dat het vloerverwarmingssysteem de gewenste ruimtetemperaturen bereikt.

29. Ventilatievoorzieningen

29.1. Ventilatie woning

De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De balansventilatie-unit met WTW wordt op de zolder geplaatst. Bij woningtype S1 en S2 wordt de unit op de vliering geplaatst, een en ander zoals aangegeven op de verkooptekening.

Bij ventilatie met warmteterugwinning wordt een gelijke hoeveelheid verse lucht toegevoerd en gebruikte lucht afgevoerd waarvan de warmte zoveel als mogelijk wordt teruggewonnen. Verse lucht komt binnen via ventielen in het plafond en/of de wand in de woon- en slaapkamers. Gebruikte lucht wordt afgezogen via ventielen in het plafond en/of de wand in de keuken, badkamer en toilet, zoals op de verkooptekening staat aangegeven.

In koudere perioden worden de binnenkomende en uitgaande luchtstromen door de hoog-rendement warmtewisselaar van de balansventilatie-unit geleid. De buitenlucht wordt via een dak- of geveldoorvoer aangezogen waarvan de positie(s) nader bepaald worden. De luchtstromen worden mechanisch gereguleerd door de balansventilatie-unit. De warmte van de afgevoerde binnenlucht wordt overgedragen aan de verse buitenlucht in de tegenstroomwisselaar, waardoor een groot deel van de warmte behouden blijft. Deze verwarmde lucht wordt vervolgens ingeblazen in de woonkamer en slaapkamer(s).

Door de mechanische regeling van de luchtstromen wordt continue luchtverversing gegarandeerd. Dit is vooral belangrijk in goed geïsoleerde woningen, waar ventilatie wezenlijk van belang is voor een gezonde leefomgeving. Een goede luchtkwaliteit draagt aanzienlijk bij aan een gezonde en comfortabele woonruimte voor de bewoners. Bovendien maakt de warmteterugwinning het systeem energiezuiniger, wat bijdraagt aan lagere energiekosten.

De kanalen van het balansventilatiesysteem zijn grotendeels onzichtbaar verwerkt in vloeren en leidingkokers. Alleen in de technische ruimte en in de zolderruimte (onbenoemde ruimte(n)) zijn de leidingen zichtbaar. De aantallen en plaatsingen van de toe- en afzuigroosters in plafonds en/of wanden zijn indicatief op de verkooptekening weergegeven en kunnen niet verplaatst worden.

Voor de ruimtelijke ventilatie van de keuken worden één of meerdere ventilatieventielen in het plafond geplaatst.

Let op! Op de ventilatieventielen van het mechanische ventilatiesysteem in de keuken mag geen motorloze wasemkap of afzuigkap met motor worden aangesloten.

Het mechanische balansventilatiesysteem is uitgerust met een CO₂-gestuurd ventilatiesysteem dat de luchtkwaliteit controleert en het systeem automatisch aanstuurt. De CO₂-sensor wordt geplaatst in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Wanneer de CO₂-waarden te hoog zijn, schakelt het ventilatiesysteem automatisch naar een hogere stand om de luchtkwaliteit te verbeteren.

29.2. Ventilatie berging

De aangebouwde en/of vrijstaande berging is ontworpen voor sterke ventilatie. Dit betekent dat er gedurende het grootste deel van het jaar een vochtig en koud binnenklimaat heerst. Hierdoor is de berging niet geschikt voor het opslaan van vocht- en corrosiegevoelige spullen, evenals huishoudelijke (was)apparatuur. De temperatuur en relatieve luchtvochtigheid in de berging kunnen grotendeels overeenkomen met de buitenomstandigheden.

De berging is uitgerust met niet-afsluitbare ventilatieopeningen die altijd open moeten blijven om condensatie, vocht- en schimmelvorming te voorkomen.

29.3. Algemene informatie en aandachtspunten ventilatie

Hoewel de woning goed geïsoleerd is, is ventilatie van groot belang voor een gezond binnenklimaat. In elke woning ontstaat door bewoning liters vocht door activiteiten zoals koken, douchen, en wassen. Een gemiddeld gezin met twee kinderen kan tot zo'n tien liter waterdamp per dag genereren. Dit vocht moet effectief worden afgevoerd door middel van ventilatie.

Het ventilatiesysteem in uw woning is uitgerust met toevoer- en afzuigventielen in het plafond of de wand. Via de toevoerventielen komt verse buitenlucht binnen, terwijl de vervuilde en vochtige lucht via de afzuigventielen door de warmteterugwinunit naar buiten wordt afgevoerd.

Belangrijke Tips:

- **Schakel het balansventilatiesysteem nooit uit!** Het uitschakelen van de ventilator kan weliswaar stroom besparen, maar kan leiden tot vochtschade en onvoldoende verse lucht, wat een gezond binnenklimaat negatief beïnvloedt.
- **Sluit de toe- en afvoerventielen niet af.** Afgesloten ventielen verstoren de balans van het ventilatiesysteem en kunnen de werking ervan verminderen.
- **Verbind geen wasdroger en/of afzuigkap met het balansventilatiesysteem.** Dit kan de werking van het systeem verstoren en leidt tot inefficiëntie en vervuiling.

Keukenafzuigkap en ventilatie

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 toegestaan. Ook is het niet mogelijk om een afzuigkap met directe doorvoer naar buiten aan te sluiten, omdat dit kan leiden tot warmteverlies en het ventilatiesysteem uit balans kan brengen.

Openingen onder binnendeuren:

De openingen onder binnendeuren zijn ontworpen om de luchtcirculatie in elke kamer te bevorderen. Laat deze openingen open en plaats geen matten, dorpels of tochtprofielen die de openingen kunnen afsluiten. Ook na het aanbrengen van vloerafwerkingen zoals tapijt, hout of tegels, moet er voldoende ruimte onder de deur blijven. Het kan nodig zijn om de deur in te korten na de installatie van de vloerafwerking om een goede luchtstroming te waarborgen.

30. Elektrische installatie

30.1. Elektrische installatie woning

De elektrische installatie wordt uitgevoerd zoals aangegeven op de verkooptekening en wordt vanaf de meterkast aangelegd, verdeeld over een aantal groepen naar de verschillende aansluitpunten in de woning.

Standaard omvat de elektrische installatie in de woning de volgende elektrische groepen:

- algemene verlichtingen (2 groepen);
- wasmachine (1 groep);
- wasdroger (1 groep);
- vaatwasser (1 groep);
- kooktoestel (perilex 2x230V) (1 groep);
- warmtepomp (1 groep).

Wandcontactdozen (wcd): De wandcontactdozen (wcd) zijn van kunststof, type vlakmontage en worden ingebouwd, in kleur Alpine wit.

Bedrading: In de technische ruimte, op zolder, in de buitenberging en in de meterkast zijn de leidingen zichtbaar en worden wandcontactdozen opbouw uitgevoerd.

Licht- en aansluitpunten: De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn per ruimte aangegeven op de verkooptekening. De exacte plaats wordt tijdens de installatie bepaald.

30.2. Hoogten schakelmateriaal

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

• Hoogte schakelaars	ca. 1050mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdozen algemeen gebruik in de woning	ca. 300mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdozen in de aangebouwde berging	ca. 1000mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdoos t.b.v. radiator in badkamer	ca. 600mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdoos t.b.v. wasmachine / droger	ca. 1050mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdoos t.p.v. wastafel in badkamer	ca. 1200mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdozen boven aanrechtblad keuken	ca. 1200mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdoos koelkast	ca. 100mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdoos afzuigkap	ca. 2300mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdoos kookplaat (indien in een wand)	ca. 100mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandcontactdoos vaatwasser	ca. 400mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte data aansluiting	ca. 300mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte display hoofdbediening thermostaat / WTW	ca. 1500mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandlichtpunt boven wastafel in badkamer	ca. 1800mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandlichtpunt zolder	ca. 1800mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte wandlichtpunt buitengevel	ca. 2000mm	+ t.o.v. de vloer
• Hoogte beldrukker	ca. 1050mm	+ t.o.v. de vloer

30.3. Nutsaanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten voor de elektrische energie zijn opgenomen in de koop-/aanneemsom. De kosten voor het gebruik van elektriciteit tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

De koper dient zelf tijdig een aanvraag voor energie bij een leverancier naar keuze te doen.

30.4. Rookmelders

Op de verkoopplattegronden zijn de locaties aangegeven waar rookmelders tegen het plafond zullen worden geplaatst. Uitzondering is de zolder, waar de rookmelder aan een pendel op de bouwmuur of een binnenwand in de nok wordt bevestigd. De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning en voldoen aan de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ze zijn uitgerust met een noodvoeding via een batterij, zodat ze ook functioneren bij stroomuitval. Indien er meerdere rookmelders worden geplaatst, worden deze onderling gekoppeld, zodat bij een waarschuwing alle rookmelders worden geactiveerd.

Voor uw veiligheid is het belangrijk om de rookmelders regelmatig te testen en goed te onderhouden, zodat ze altijd goed functioneren.

30.5. Zwakstroominstallatie

De woning is uitgerust met een belinstallatie, die bestaat uit een bedrade beldrukker nabij de voordeur en een belschel met voeding in de hal.

30.6. PV-panelen

Om de beoogde energieprestatie van de woningen te realiseren, worden, exclusief eventuele meerwerkopties, Photo-Voltaic (PV)-panelen op de woning aangebracht. Voor het project wordt gestreefd naar een waarde van 0,00 kWh/m² per jaar voor BENG 2. Het aantal PV-panelen wordt per woning bepaald aan de hand van de energieprestatieberekening. Hierbij spelen onder andere de ligging en oriëntatie van de woning, de dakrichting en de dakhelling een rol. Hierdoor kan het aantal PV-panelen en de jaarlijkse elektriciteitsopbrengst per woning verschillen. De jaarlijkse opbrengst wordt uitgedrukt in kWh. De PV-panelen worden geplaatst op het dakvlak waar de meeste bezonning is, wat zowel de voorzijde, achterzijde of een combinatie van deze dakvlakken kan zijn. Het legplan met de daarop aangegeven aantallen en posities van de PV-panelen is indicatief. De definitieve aantallen en posities worden tijdens de verdere uitwerking van het project vastgesteld en kunnen bij oplevering afwijken van het legplan.

De berekende opbrengst van de PV-panelen is gebaseerd op de normatieve uitgangspunten van de NTA 8800 en het ISSO 82.1 (opnameprotocol). Conform deze methodiek worden uitsluitend belemmeringen op het eigen perceel meegenomen in de berekening. Schaduwwerking door bebouwing, beplanting of andere objecten op aangrenzende of nabijgelegen percelen — zoals een dakrand of dakkapel van een naburige woning — wordt normatief niet betrokken in de BENG-berekening. Dit is een wettelijk vastgelegde rekenmethodiek waarop KBK bouw B.V. geen invloed heeft. De werkelijke opbrengst van de PV-panelen kan hiervan afwijken. KBK bouw B.V. is niet verantwoordelijk voor schaduweffecten van buiten het eigen perceel en de invloed daarvan op de energieprestatie.

30.7. Armaturen buitenverlichting

Bij de voordeur en aan de achtergevel worden lichtpunten aangebracht, voorzien van een LED-armatuur en aangesloten op een schakelaar. Op de vrijstaande buitenberging wordt een LED-armatuur aangebracht, aangesloten op een schemerschakelaar.

30.8. Keuken installatie

In de keuken worden de volgende aansluitpunten standaard aangebracht:

- Twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik
- Eén enkele wandcontactdoos voor de koelkast
- Eén enkele wandcontactdoos voor de afzuigkap
- Eén enkele wandcontactdoos voor de vaatwasser aangesloten op een aparte groep
- Voor het kooktoestel is een 2x230V Perilex-aansluiting voorzien (maximaal aansluitvermogen 7,4 kW), aangesloten op een aparte groep

30.9. Overige elektrische voorzieningen

Nabij de opstelplaats van de wasmachine en de droger wordt voor elk toestel een afzonderlijke enkele wandcontactdoos aangebracht.

30.10. Aardlekschakelaar

De installatie is uitgerust met een aardlekschakelaar die binnen een fractie van een seconde de stroom uitschakelt als een defect apparaat wordt aangesloten. Deze schakelaars kunnen ook spontaan uitschakelen bij onweer. Volg de onderstaande stappen als de aardlekschakelaar uitschakelt door een elektrische storing:

1. Zet alle groepen achter de aardlekschakelaar uit.
2. Zet de aardlekschakelaar weer aan.
3. Zet de groepen één voor één weer aan. Als de aardlekschakelaar opnieuw uitschakelt bij het inschakelen van een bepaalde groep, bevindt de storing zich in die groep.
4. Zet de groep waar de storing zich bevindt uit en laat deze uitgeschakeld.
5. Zet eerst de aardlekschakelaar weer aan en vervolgens de overige groepen.
6. Laat de groep met de storing controleren 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')

31. Data voorziening

Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer en de hoofdslaapkamer het volgende aangebracht:

- één bedrade en afgemonteerde UTP CAT6 in de woonkamer en slaapkamer 1 ten behoeve van een aansluiting voor data.

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

32. Schoonmaken en oplevering

Gedurende de bouwfase worden opleveringsprognoses verstrekt, die een indicatie geven van de datum waarop de woning gereed zal zijn voor bewoning. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen. Verschillende factoren kunnen leiden tot vertragingen, zoals het niet kunnen werken tijdens vorstperiodes, problemen met nutsbedrijven bij het inbrengen van leidingen, of schilderwerk dat niet mogelijk is tijdens natte perioden.

Minimaal twee weken voor de oplevering ontvangen de kopers een schriftelijke kennisgeving met de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Dit betekent dat het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten stickervrij en "zeemschoon" zullen zijn. Het terrein rondom de woning en de kruipruimte worden volledig ontdaan van bouwvuil.

33. Meer en minderwerk tijdens de bouw

Meer- en minderwerk

Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met mogelijke meer- en minderwerk opties (koperskeuzelijst) 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. Meer- en minderwerk dient dit schriftelijk te worden overeengekomen. Indien er meerwerk is overeengekomen, dan geldt de betalingsregeling zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Afwijkend meer- en minderwerk

Individuele verzoeken voor afwijkende kopersopties, die niet in onze lijst met mogelijke kopersopties zijn opgenomen, kunnen we helaas niet honoreren.

Sluitingsdata

De digitale koperskeuzelijst bevat ook sluitingsdata voor het doorgeven van opties. Dit betekent dat elke optie een uiterste datum heeft, waarbinnen u uw keuze aan ons moet doorgeven. Deze sluitingsdata zijn cruciaal voor ons, omdat de gekozen opties in de werkvoorbereiding verwerkt moeten worden, wat tijd vergt. Opties die na de sluitingsdatum worden doorgegeven, kunnen daarom door ons worden geweigerd. De sluitingsdata voor alle

onderdelen, zoals de koperskeuzelijst en wensen bij projectleveranciers, worden via een aparte brief of het kopersportaal aan u gecommuniceerd.

Nieuw Inspectie Beleid Nutsbedrijven

Als u zelf werkzaamheden aan de water- en elektrische installaties uitvoert, moeten deze voldoen aan de eisen van de nutsbedrijven. Deze werkzaamheden moeten worden gekeurd door de nutsbedrijven, tenzij ze worden uitgevoerd door een BRL-gecertificeerde installateur.

Houd er rekening mee dat de nutsbedrijven, vooral het waterleidingbedrijf, specifieke voorwaarden kunnen stellen en mogelijk extra controle- of keuringskosten in rekening brengen. Het is uw verantwoordelijkheid om deze zaken af te stemmen met de betreffende bedrijven. Eventuele bijkomende kosten zijn voor uw eigen rekening.

34. Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw mogen werkzaamheden uitsluitend door of namens KBK Bouw worden uitgevoerd. Het is niet toegestaan om zelf of door derden werkzaamheden in de woning te laten verrichten. Daarnaast is het niet toegestaan om direct afspraken te maken met de medewerkers op de bouwplaats, of om eigen materialen te leveren en door ons of onze onderaannemers te laten verwerken.

35. Waarmarking contractstukken (verkooptekeningen)

Deze technische omschrijving vormt één onverbrekelijk geheel met de verkooptekeningen en overige documenten per bouwnummer, zoals hieronder vermeld:

Bouwnummers	Woningtype(s)	Tek. nummer	Omschrijving	Datum
(100) Plattegrond				
bwnr 1 t/m 5 & 11 t/m 15	T3sp, T2sp, T2, T1	VK-101.0	begane grond Blok 1 en 3	14-09-2026
bwnr 1 t/m 5 & 11 t/m 15	T3sp, T2sp, T2, T1	VK-101.1	eerste verdieping Blok 1 en 3	14-09-2026
bwnr 1 t/m 5 & 11 t/m 15	T3sp, T2sp, T2, T1	VK-101.2	tweede verdieping Blok 1 en 3	14-09-2026
bwnr 6 t/m 10 & 16 t/m 20	T1sp, T2sp, T2, T3	VK-102.0	begane grond Blok 2 en 4	14-09-2026
bwnr 6 t/m 10 & 16 t/m 20	T1sp, T2sp, T2, T3	VK-102.1	eerste verdieping Blok 2 en 4	14-09-2026
bwnr 6 t/m 10 & 16 t/m 20	T1sp, T2sp, T2, T3	VK-102.2	tweede verdieping Blok 2 en 4	14-09-2026
bwnr 70 t/m 75	E2, E2sp, S2, S2sp, S1sp	VK-110.0	begane grond Blok 8	14-09-2026
bwnr 70 t/m 75	E2, E2sp, S2, S2sp, S1sp	VK-110.1	eerste verdieping Blok 8	14-09-2026
bwnr 70 t/m 75	E2, E2sp, S2, S2sp, S1sp	VK-110.2	tweede verdieping Blok 8	14-09-2026
bwnr 76 t/m 81	S1, S2, S2sp, E1	VK-111.0	begane grond Blok 9	14-09-2026
bwnr 76 t/m 81	S1, S2, S2sp, E1	VK-111.1	eerste verdieping Blok 9	14-09-2026
bwnr 76 t/m 81	S1, S2, S2sp, E1	VK-111.2	tweede verdieping Blok 9	14-09-2026
bwnr 82 t/m 87	S1, S2, S2sp, S1sp, D1	VK-112.0	begane grond Blok 10	14-09-2026
bwnr 82 t/m 87	S1, S2, S2sp, S1sp, D1	VK-112.1	eerste verdieping Blok 10	14-09-2026
bwnr 82 t/m 87	S1, S2, S2sp, S1sp, D1	VK-112.2	tweede verdieping Blok 10	14-09-2026
bwnr 82 t/m 87	S1, S2, S2sp, S1sp, D1	VK-112.3	derde verdieping Blok 10	14-09-2026
(150) Type tekeningen				
bwnr 87	D1	VK-1501	woningtype D1	14-09-2026
bwnr 81	E1	VK-1502	woningtype E1	14-09-2026
bwnr 70	E2	VK-1503	woningtype E2	14-09-2026
bwnr 71	E2sp	VK-1504	woningtype E2sp	14-09-2026
bwnr 76 & 82	S1	VK-1505	woningtype S1	14-09-2026
bwnr 75 & 86	S1sp	VK-1506	woningtype S1sp	14-09-2026
bwnr 72 & 74 & 77 & 79 & 83 & 85	S2	VK-1507	woningtype S2	14-09-2026
bwnr 73 & 78 & 80 & 84	S2sp	VK-1508	woningtype S2sp	14-09-2026
bwnr 5 & 15	T1	VK-1509	woningtype T1	14-09-2026
bwnr 6 & 16	T1sp	VK-1510	woningtype T1sp	14-09-2026
bwnr 3, 4 & 9 & 13, 14 & 19	T2	VK-1511	woningtype T2	14-09-2026
bwnr 2 & 7, 8 & 12 & 17, 18	T2sp	VK-1512	woningtype T2sp	14-09-2026
bwnr 10 & 20	T3	VK-1513	woningtype T3	14-09-2026
bwnr 1 & 11	T3sp	VK-1514	woningtype T3sp	14-09-2026
(200) Gevelaanzicht				
bwnr 1 t/m 5 & 11 t/m 15	T3sp, T2sp, T2, T1	VK-201	gevels Blok 1 en 3	14-09-2026
bwnr 6 t/m 10 & 16 t/m 20	T1sp, T2sp, T2, T3	VK-202	gevels Blok 2 en 4	14-09-2026
bwnr 70 t/m 75	E2, E2sp, S2, S2sp, S1sp	VK-210	gevels Blok 8	14-09-2026
bwnr 76 t/m 81	S1, S2, S2sp, E1	VK-211	gevels Blok 9	14-09-2026
bwnr 82 t/m 87	S1, S2, S2sp, S1sp, D1	VK-212	gevels Blok 10	14-09-2026

36. Algemeen

36.1. De koop- en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht(en) de koper(s) zich tot betaling van de koop- en aanneemsom. De ondernemer verplicht zich tot de realisatie van de woning, terwijl de verkoper zich tot de levering van de bijbehorende kavel verbindt. Nadat beide partijen de overeenkomsten hebben ondertekend, ontvangt elke partij een kopie. Een kopie wordt ook verstrekt aan de notaris, die de notariële akte van eigendomsoverdracht zal opstellen.

36.2. Opschortingsdatum

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden opschortende voorwaarden opgenomen, die gekoppeld zijn aan een specifieke opschortingsdatum of -termijn. Dit is de datum of periode waarop we verwachten dat aan de voorwaarden wordt voldaan, zodat de aannemingsovereenkomst van kracht kan worden en er zicht is op de start van de bouw. Rond deze opschortingsdatum ontvangt u van de verkopende partij en/of van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zodra deze voorwaarden zijn vervuld, worden de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Indien de voorwaarden niet tijdig zijn vervuld, stellen we mogelijk een nieuwe opschortingsdatum voor.

36.3. Koopsom v.o.n.

De koopsommen van de woningen zijn 'vrij op naam', wat betekent dat de kosten die verbonden zijn aan de verwerving van een eigen huis zijn inbegrepen in de koopsom. Dit omvat de volgende kosten:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;
- Eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen: water, elektriciteit, riolering (excl. abonnement energieleverancier en verbruiksmeters)
- Gemeentelijke leges t.b.v. de omgevingsvergunning;
- Notariskosten inzake transportakte
- Makelaarscourtage/verkoopkosten voor de nieuwbouw woning
- Kosten van het garantiecertificaat van de SWK Garantie- en Waarborgregeling;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW- tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend).

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam'-prijs opgenomen. Daarbij moet u denken aan:

- eenmalige aansluitkosten voor telefonie en data internet / telefoon;
- entreekosten energiebedrijf;
- 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;
- eventueel meerwerk ten opzichte van de standaardwoning;
- kosten voor inrichting en aanleg van de tuin.

De kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn niet inbegrepen in de koop- en aanneemsom. Deze kosten kunnen onder andere omvatten:

- 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.

36.4. Prijsstijgingen

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

36.5. Betalingsverplichting en rentevergoedingen

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

Grondkosten: Deze, samen met eventuele bijkomende kosten, zijn volledig verschuldigd aan de verkoper op de datum van ondertekening van de gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de koop- en aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht vanaf de datum die genoemd wordt in de koop- en aannemingsovereenkomst tot aan de 'transportdatum' waarop de eigendomsakte bij de notaris wordt 'gepasseerd'.

Aanneemsom: Deze wordt aan de koper(s) gedeclareerd in termijnen, zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst, telkens na voltooiing van een deel van de woning. Indien een termijn niet binnen veertien dagen na de datum van de factuur wordt voldaan, wordt rentevergoeding, volgens het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht over de openstaande termijn.

36.6. Hypotheek

Voor vragen over financiering, hypotheekmogelijkheden en meefinanciering van meerwerk verwijzen wij u naar uw hypotheekadviseur of de verkopende makelaar.

36.7. 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.

36.8. Verkoopbrochure / artist-impressions / maatvoeringen / kleuren / bemonsteringen

Met het uitbrengen van deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, zoals de verkoopbrochure, sfeerplattegronden, projectwebsite(s), en andere documenten, met uitzondering van deze omschrijving en de bijbehorende bescheiden. Deze eerdere documenten kunnen dan ook geen rechten meer geven.

Let op! Artist-impressions dienen slechts als sfeerbeelden en illustraties en mogen niet worden gezien als een exacte weergave van de gekochte woning of omgeving. De weergegeven kleuren kunnen afwijken van de kleuren van het uiteindelijke product. Aan de in het verkoopmateriaal gesuggereerde bezonning, schaduwval, uitzicht en directe woonomgeving kunnen evenmin rechten worden ontleend. Deze zijn afhankelijk van de definitieve inrichting van het openbare gebied, de bouw van aangrenzende deelplannen en omgevingsfactoren die buiten de invloedssfeer van de ondernemer vallen.

De in de verkooptekeningen (gestippeld) weergegeven elementen, alternatieven (optietekening/optieblad), keukeninrichting, tuininrichting, meubels en elektrische apparatuur die niet specifiek zijn omschreven, worden niet geleverd en maken geen deel uit van de standaardlevering.

De informatie in deze technische omschrijving is zorgvuldig samengesteld. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen heeft de technische omschrijving voorrang. Veranderingen die noodzakelijk zijn door overheidsvoorschriften, keuringsinstanties, nutsbedrijven, of wijzigingen van constructieve of geringe architectonische aard, evenals producten die niet meer leverbaar zijn, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning met zich meebrengen.

De ondernemer is gerechtigd om tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen indien deze noodzakelijk blijken voor de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien of bruikbaarheid van de woning. De koper wordt over dergelijke wijzigingen geïnformeerd via informatiebrieven. Deze wijzigingen geven geen recht op verrekening van eventuele kosten, zowel voor mindere als voor meer kosten.

De afmetingen op de tekeningen zijn aangegeven in millimeters en zijn circa maten. Werkelijke afmetingen kunnen enigszins afwijken. De op de plattegronden weergegeven installatieonderdelen zijn schematisch en kunnen in werkelijkheid op een andere locatie zijn geplaatst. Eventueel op de tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparatuur (zoals een wasmachine) vallen niet onder de levering zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Indien merknamen van producten worden vermeld, behoudt de ondernemer zich het recht voor om gelijkwaardige alternatieven te gebruiken, zonder dat dit aanleiding geeft tot kostenvergoeding.

Alle kleur- en kleurnaam beschrijvingen geven een indicatie van de kleur en nuance. De weergegeven kleuren kunnen afwijken van de kleuren van het daadwerkelijke product. Kleurbeschrijvingen zijn subjectief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Indien monsters of afbeeldingen worden gebruikt om de hoedanigheid van een onderdeel te illustreren, dienen deze alleen ter referentie voor de gemiddelde kwaliteit. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de getoonde monsters of afbeeldingen met betrekking tot kleur, motief, structuur, vorm en afmeting.

36.9. De situatietekening / openbaar gebied

De situatietekening is doorgaans een momentopname en kan onderhevig zijn aan wijzigingen. Dit kan invloed hebben op de locatie van groenstroken, hoogteverschillen van taluds naar openbaar water, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bushaltes, en de ontwikkelingen van andere deelplannen in de omgeving, inclusief wijzigingen in vorm, woningtype of bouwhoogte. De exacte plaatsing van nutsvoorzieningen zoals elektriciteitskasten, lantaarnpalen, bomen en huisvuilcontainers kan slechts indicatief op de tekening zijn weergegeven. De definitieve plaatsen worden vastgesteld door de nutsbedrijven en de gemeente.

De afmetingen op de tekeningen zijn circa maten en niet bindend. De verkoper of ondernemer kan geen verantwoording nemen voor de invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing in het aangrenzende gebied van dit bouwplan.

De ondernemer wijst uitdrukkelijk erop dat tekeningen, voor zover deze niet deel uitmaken van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Koper wordt aangeraden het actuele bestemmingsplan te raadplegen, aangezien hierin de juridische mogelijkheden en beperkingen zijn vastgelegd.

36.10. Bouwnummers / woningtype / huisnummering

Tijdens de bouw krijgen de woningen een bouwnummer toegewezen. Dit is een tijdelijke aanduiding die wordt gebruikt in de bouw- en contractdocumentatie, administratie en correspondentie gedurende het bouwproces. Het bouwnummer staat los van de bouwvolgorde en het moment van oplevering.

De gemeente heeft de definitieve straatnamen en huisnummers inmiddels vastgesteld. Het bouwnummer is niet hetzelfde als het officiële huisnummer. U wordt op een later moment geïnformeerd over het definitieve adres van uw woning.

36.11. Nutsaansluitingen

Elektra

De aansluitkosten voor elektra, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit, water en riolering tot de dag van oplevering komen niet voor rekening van de koper. De overheid maakt onderscheid tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Het net waarover elektriciteit wordt getransporteerd, blijft bij de netbeheerder die het heeft aangelegd; hierin heeft u geen keuzevrijheid. Voor de levering neemt u het contract van uw huidige leverancier mee naar uw nieuwe woning, of sluit u een nieuw contract af als u nog geen leveringscontract heeft (bijvoorbeeld bij vertrek uit een huurwoning met all-in huurprijs).

Omdat een nieuwbouwwoning alleen opgeleverd kan worden met water en elektra aangesloten, heeft KBK Bouw B.V. hiervoor een tijdelijk leveringscontract met het nutsbedrijf afgesloten. Zo zijn alle woningen tot en met de opleveringsdag van elektriciteit voorzien. KBK Bouw B.V. zegt dit contract na oplevering op.

Wat betekent dit voor u? U vindt de unieke EAN-code van uw woning op <https://www.eancodeboek.nl/>. Deze code heeft u nodig om de energielevering over te zetten of aan te vragen. Geef bij uw energieleverancier de gewenste ingangsdatum door. Informeer ook tijdig de leverancier van uw huidige woning: u kunt pas overstappen zodra dat contract afloopt. Een overzicht van energieleveranciers vindt u op www.energiekamer.nl. Voor water schrijft u zich in bij de waterleverancier van uw regio. Regel uw leveringscontracten zodra u de aankondiging van de opleveringsdatum ontvangt (circa 2 tot 3 weken voor oplevering), zodat uw woning bij oplevering is voorzien van de benodigde leveringen.

Let op! Het moment waarop de netbeheerder of leverancier de nutsvoorzieningen activeert, valt buiten de invloedssfeer van KBK bouw B.V. Vertraging hierin is geen reden voor uitstel van de oplevering, onthouding van de sleuteloverdracht of een aanspraak op schadevergoeding jegens KBK bouw B.V. Door uw contract tijdig om te zetten of af te sluiten, voorkomt u mogelijk extra aansluitkosten, afhankelijk van de voorwaarden van uw leverancier.

Data

Indien in de gemeente een centrale antenne-inrichting aanwezig is of wordt aangelegd waarop de woning kan worden aangesloten, zijn de eventuele entreegelden en/of aansluitkosten aan de exploitant hiervan niet in de koopsom begrepen. Is de infrastructuur van de kabelexploitant in het project aanwezig of wordt deze nog aangelegd, dan vraagt u de aansluiting tot in de meterkast en het abonnement op kabel of internet zelf aan.

Telefoon

Omdat bewoners van nieuwbouwwoningen niet meer vanzelfsprekend voor KPN-diensten (telefoon, internet, televisie via de KPN-kabel) kiezen, is een standaardaansluiting voor KPN niet langer rendabel. Bij nieuwbouwprojecten van minder dan 250 woningen werkt KPN daarom met een vraaggestuurde aansluiting: alleen op bestelling van de koper legt KPN na oplevering een aansluiting tot in de meterkast aan, via de dienstleiding vanuit de straat. De huisaansluiting voor telefoon tot in de meterkast is niet inbegrepen.

36.12. Bouwtijd

Naast de bouw van woningen moet ook de openbare ruimte worden aangelegd. Deze omvat onder andere wegen, trottoirs, bestratingen, openbare groenvoorzieningen, bomen en beschoeiingen. Bij een dergelijk omvangrijk project kan het echter niet worden verwacht dat alles gelijktijdig gereed is. Logischerwijs zal de oplevering van de openbare ruimte achterlopen op de bouwtijd van de woningen.

De uiterste datum van oplevering van uw woning wordt vastgesteld op basis van het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen wij u gedetailleerdere opleveringsprognoses verstrekken.

Bij de verkoop van uw huidige woning raden wij aan om in de koopakte een clause op te nemen die de datum van feitelijke levering van uw bestaande woning variabel maakt ten opzichte van de oplevering van uw nieuwbouwwoning. Dit biedt flexibiliteit en voorkomt mogelijke problemen bij het overlappen van de verkoop en de oplevering van uw nieuwe woning.

Indien u een huurwoning heeft, adviseren wij eveneens om de opzegtermijn met de grootst mogelijke voorzichtigheid te benaderen. Tijdens de bouw ontvangt u van ons updates over de prognose van de oplevering van uw nieuwe woning.

Voor het maken van definitieve afspraken, zoals de exacte datum voor de voorschouw en de oplevering, verzoeken wij u te wachten op onze schriftelijke uitnodiging. Deze ontvangt u ongeveer drie weken vóór de oplevering. Wij doen ons best om de opleveringsprognose zo nauwkeurig mogelijk te maken. Houd er echter rekening mee dat onvoorziene omstandigheden, zoals onder andere vorst, storm of regen, de bouwwerkzaamheden kunnen vertragen.

36.13. Voorschouw

Voordat de definitieve oplevering en sleuteluitreiking plaatsvinden, krijgt u de gelegenheid om uw woning te inspecteren tijdens een zogenaamde "voorschouw". Deze voorschouw is bedoeld om eventuele onvolkomenheden of gebreken op te sporen en te minimaliseren voordat de definitieve oplevering plaatsvindt.

Tijdens de voorschouw ontvangt u een formulier waarop u eventuele geconstateerde punten kunt noteren. Na afloop van de inspectie kunt u uw bevindingen bij de uitvoerder inleveren, zodat deze gezamenlijk kunnen worden besproken. Wij zullen ons best doen om de gesignaleerde punten vóór de definitieve oplevering te herstellen.

36.14. De opleveringsprognose

Tijdens de bouw wordt een prognose van de oplevering afgegeven, gerekend vanaf de start van de bouw. Deze prognose is gebaseerd op de op dat moment bekende planning en omstandigheden en is onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden en wijzigingen in de bouwplanning.

De voortgang van de bouw kan onder andere worden beïnvloed door weersomstandigheden, de beschikbaarheid van materialen en bouwpartners en andere omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van de werkzaamheden. Ook de volgorde waarin de openbare ruimte en nutsvoorzieningen rondom de woningen worden aangelegd en gerealiseerd, kan van invloed zijn op de bouw- en oplevervolgorde. Hierbij kan worden gedacht aan werkzaamheden zoals het aanbrengen van bestrating en trottoirs, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare verlichting, evenals de aanleg en aansluiting van nutsvoorzieningen. Deze werkzaamheden worden door derden en/of de

gemeente uitgevoerd en kunnen daardoor een andere planning of uitvoeringsvolgorde kennen dan de bouwwerkzaamheden aan de woningen. Hierdoor kan de volgorde waarin de woningen worden opgeleverd afwijken van de eerder afgegeven prognose. De genoemde oplevering betreft daarom een prognose. Naarmate de bouw vordert, wordt de prognose nader geconcretiseerd en waar nodig bijgesteld.

36.15. Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

U ontvangt uiterlijk twee weken voor de definitieve opleveringsdatum een uitnodiging van KBK Bouw. Deze datum is bindend. Zowel u als een vertegenwoordiger van KBK Bouw zullen aanwezig zijn bij de oplevering. Indien gewenst, kunt u tijdens de officiële oplevering een deskundige meenemen. De kosten hiervoor zijn voor eigen rekening.

Bij de schriftelijke uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Nadat de akte van levering is getekend en bij de notaris is gepasseerd, en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het ontvangen van de sleutels betekent dat de woning officieel aan u is overgedragen.

36.16. Verzekeringen

De ondernemer zorgt gedurende de bouw tot de oplevering voor verzekering van de opstallen tegen risico's zoals brand en stormschade. Vanaf het moment van oplevering waarop de koper de sleutels van de woning ontvangt, gaan alle risico's, inclusief brand- en stormschade, over op de koper(s). Het is raadzaam om uw eigen verzekeringen een dag vóór de oplevering te laten ingaan.

36.17. Meer- en minderwerk

De woningen worden vrijwel compleet opgeleverd, met aandacht voor afwerking en kwaliteit van de gebruikte materialen. Om aan persoonlijke woonwensen tegemoet te komen, ontvangt u bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar een koperskeuzelijst met mogelijke te kiezen opties. Dit geeft u direct inzicht in de mogelijkheden en kosten om uw woning naar wens te realiseren.

De kopers keuzelijst biedt u de kans om persoonlijke keuzes te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningsdatum en de sluitingsdata van verschillende onderdelen van invloed zijn. De spelregels voor meer- en minderwerk worden verder toegelicht in de algemene toelichting bij de kopers keuzelijst in de kopers contractmap.

Houd er rekening mee dat afwijkende wensen die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen niet kunnen worden ingewilligd. Alle meer- en minderwerkopdrachten dienen schriftelijk met de ondernemer KBK bouw te worden geregeld om uw garanties te waarborgen.

36.18. Veiligheid tijdens de uitvoering

Volgens de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf verantwoordelijk voor de veiligheid op het bouwterrein. Dit houdt in dat het bedrijf civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het terrein. Het bouwbedrijf zal daarom alleen gekwalificeerd personeel van het eigen bedrijf of van deskundige onderaannemers toelaten. Alleen deze personen zijn gedekt door de verzekering van het bouwbedrijf. Omwille van de persoonlijke veiligheid van de kopers is het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Ongeoorloofd betreden van het bouwterrein geschiedt volledig op eigen risico. KBK bouw B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor letsel, schade of verlies als gevolg van ongeoorloofd bezoek aan de bouwplaats.

36.19. Kijkdagen

Om kopers de mogelijkheid te bieden hun toekomstige woning te bezichtigen, organiseren wij twee kijk-/inmeetmomenten. Via het kopersportaal zal u op de hoogte worden gehouden met nieuwsberichten en foto's van de voortgang van uw woning.

36.20. Afspraken met ons personeel

Alle afspraken met ons personeel over wijzigingen, verrekeningen, de datum van oplevering, en andere zaken met betrekking tot de bouw zijn alleen geldig nadat u een schriftelijke bevestiging van ons heeft ontvangen.

36.21. Veiligheid na oplevering

Voor het wassen van de ramen en eventuele PV-panelen wordt ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf wordt gedaan. Als een erkend glazenwasbedrijf deze werkzaamheden uitvoert, kunnen er op basis van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen vereist zijn. Dit kan onder andere maatregelen omvatten zoals het aanlijnen van de glazenwasser of het bevestigen en zekeren van de ladder. Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht. Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

36.22. Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure SWK Garantie- en waarborgregeling.

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 de koper gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer KBK bouw niet worden verhaald.

36.23. Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens het bouwproces wordt veel bouwvocht in de woning gebracht, dat na de oplevering nog enige tijd uit de materialen moet verdwijnen. Dit kan leiden tot spanningen in de materialen en mogelijk ongewenste scheurvorming of het loslaten van tegels. Vooral bij wand- en vloerafwerkingen dient hiermee rekening te worden gehouden.

In het verleden werd vaak bouwbehang gebruikt als wandafwerking in de eerste jaren na oplevering, omdat dit beter omging met de natuurlijke vochtuittrekking. Tegenwoordig worden vaak harder en brozer afwerkingsmaterialen toegepast, die minder flexibel zijn en daardoor gevoeliger voor scheuren en andere schade.

Bij het drogen van de woning kunnen krimpscheuren ontstaan, vooral bij de aansluitnaden. Deze scheuren doen geen afbreuk aan de woningconstructie en zijn niet te vermijden. Het advies is om voorlopig geen spuitwerk op de wanden aan te brengen. Eventuele scheuren kunnen zelf worden bijgewerkt met een overschilderbare kit.

Houd rekening met het volgende:

- Laat de centrale verwarming zoveel mogelijk aan staan op ca. 18 graden. Voorkom te hoge temperaturen om overmatige krimpverschijnselen (scheurvorming) te voorkomen;
- Is uw woning voorzien van vloerverwarming: gebruik deze de eerste vier weken na oplevering niet als primair droogmiddel. Verwarm in die periode uitsluitend via de ruimtethermostaat op een gelijkmatige temperatuur van ca. 16–18 °C. Na die periode de vloerverwarming geleidelijk opvoeren. Te snelle opwarming via de vloer

veroorzaakt extra krimp en verhoogt de kans op scheurvorming en het loslaten van eventueel reeds aangebrachte vloerafwerkingen;

- 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 minimaal 5 cm 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.

36.24. 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, PVC, Marmoleum of linoleum 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 vlakheidstolerantie nodig zijn. Wij adviseren nadrukkelijk vloerafwerkingen 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 of Vinyl kunststof vloer) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de vloer wordt opgesloten. Voor de juridische oplevering van de woning bestaat geen formele vochtgrenswaarde. Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen gelden echter wél meetmethoden en grenswaarden: uw vloerenlegger of vloerentoeleverancier is hiervoor verantwoordelijk. Laat vochtmetingen uitvoeren volgens de CM-methode en leg de resultaten schriftelijk vast voordat met de afwerking wordt

begonnen. Uw leverancier bepaalt op basis daarvan of de ondergrond gereed is voor de door u gekozen afwerking en onder welke voorwaarden garantie wordt verleend.

36.25. Boren en spijkeren in plafonds, vloeren en wanden

In de betonnen vloeren en wanden zijn leidingen aangebracht. Overtuig u ervan met leidingzoekers hoe het leidingverloop is van de centrale verwarming, de elektrische installatie, de waterleiding en binnenriolering alvorens u begint met boren, spijkeren of hakken in wanden en plafonds. Let op dat de bij oplevering van uw woning verstrekte revisietekeningen van de installaties indicaties worden gegeven van de patronen en posities van leidingen. De in de revisietekeningen weergegeven patronen en posities en in deze technische omschrijving genoemde maten zijn nooit exact. De werkelijke patronen en posities kunnen in werkelijkheid afwijken. Ook in verband met de aanwezige wapening in de vloeren is het moeilijk te traceren waar de leidingen in de vloer zich bevinden. Wij raden ten eerste af om in de vloeren te boren of te spijkeren. Aan de bovenzijde liggen de vloerverwarmingsleidingen vlak onder het oppervlak, en aan de onderzijde kunnen eveneens leidingen aanwezig zijn die bij werkzaamheden beschadigd kunnen raken. Aan de op revisietekeningen vermelde patronen, posities en maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

37. Onderhoud

37.1. Drainageleiding

Het functioneren van eventuele aangebrachte drainagesystemen valt buiten de garantie. Periodiek doorspuiten van de drainage is daarom onderdeel van het eigen onderhoud. Deze voorziening valt tevens buiten de SWK-garantie.

37.2. Isolatieglas

Uw woning is voorzien van HR++-isolatieglas. 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.

Reinig het glas met water en sop. Gebruik geen scherpe of schurende middelen. Zeker direct na oplevering — wanneer tuinen en wegen nog niet gereed zijn — de ruiten minimaal maandelijks wassen om glasetzing te voorkomen. Raadpleeg de Woonwijzer die u bij oplevering ontvangt voor uitgebreide reinigings- en onderhoudsadviezen.

37.3. Glasetzing

Glasetzing ontstaat door chemische reactie tussen uitloogwater van metselwerk of beton en het glasoppervlak. Regelmatig reinigen, met name direct na oplevering, voorkomt permanente aantasting. Raadpleeg de Woonwijzer die u bij oplevering ontvangt voor verdere informatie.

37.4. Thermische breuk van isolatieglas

Glas kan breken zonder mechanische oorzaak. Dit verschijnsel heet thermische breuk en ontstaat wanneer een deel van de ruit opwarmt door de zon terwijl een ander deel koel blijft, waardoor spanningen in het glas ontstaan die tot breuk leiden. Gedeeltelijke bezonning wordt veroorzaakt door zonwering, gordijnen, stickers of folie op de ruit, voorwerpen die dicht tegen het glas staan, of een radiator en airco die warmte of koude direct op het glas blazen.

Gelaagd glas is hier gevoeliger voor dan niet-gelaagd glas. Vermijd daarom gedeeltelijke afdekking van beglazing zoveel mogelijk. Thermische breuk valt niet onder de SWK-garantie en wordt mogelijk ook niet door de glasverzekering gedekt. Raadpleeg de Woonwijzer die u bij oplevering ontvangt voor verdere toelichting.

37.5. Beglazing- en sanitairkit

Beglazingskit en sanitairkit vereisen periodieke controle en vervanging. Onvoldoende kitonderhoud kan leiden tot inwatering, houtaantasting en afwijzing van klachten. Raadpleeg de Woonwijzer die u bij oplevering ontvangt voor controlefrequenties en onderhoudsadviezen.

Het kit- en voegwerk in de badkamer, met name in natte ruimtes, is gevoelig voor shampoo- en zeepresten, die licht chemische stoffen bevatten. We raden aan om na het gebruik van de douche of het ligbad het kit- en voegwerk droog te maken en de ruimte goed te ventileren. Dit helpt de levensduur van de sanitairkit te verlengen. Indien er een afsluitbare douchehoek aanwezig is, adviseren we de deuren na gebruik open te zetten voor extra ventilatie. Ook is het belangrijk om het kitwerk regelmatig schoon te maken. Gebruik hiervoor geen agressieve of chloorhoudende schoonmaakmiddelen, omdat deze de kit kunnen beschadigen. Vermijd ook het gebruik van schuursponzen of andere harde materialen, omdat deze het kitwerk kunnen aantasten.

Gebrek aan of onvoldoende onderhoud kan leiden tot afwijzing van klachten over de staat van de sanitairkit.

37.6. Onderhoud schilderwerk

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) 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 SWK.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door SWK, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Raadpleeg daarnaast de Woonwijzer die u bij oplevering ontvangt; deze bevat concrete onderhoudsschema's met frequenties per materiaaldeel. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

37.7. Onderhoud ventilatiesysteem (WTW)

Het balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) vereist periodiek onderhoud om correct te blijven functioneren. Onvoldoende onderhoud kan leiden tot verminderde luchtkwaliteit, vochtproblemen en hogere energiekosten, en kan aanleiding geven tot afwijzing van klachten onder de SWK-garantie.

Minimale onderhoudsfrequenties:

- Vervang de filters van de WTW-unit minimaal twee maal per jaar. Reset de filterwaarschuwing na vervanging. Gebruik uitsluitend filters van het door de fabrikant voorgeschreven type.
- Reinig de toe- en afzuigventielen in plafond of wand minimaal eenmaal per jaar met een stofzuiger. Verwissel de ventielen niet onderling en stel de instelling niet bij. Behoud de schuimrubberingen.
- Laat de WTW-unit jaarlijks visueel inspecteren. Reinig de waaiers elke vier jaar door een installateur.
- Laat de luchtkanalen in vloeren en wanden elke acht jaar reinigen door een gespecialiseerd bedrijf.

De volledige onderhoudsvorschriften en fabriekshandleiding zijn opgenomen in het digitale opleverdossier via het kopersportaal. Raadpleeg ook de Woonwijzer voor praktische gebruiks- en onderhoudstips.

37.8. Schoonmaken dakgoten, hemelwaterafvoeren

Reinig dakgoten en hemelwaterafvoeren minimaal éénmaal per jaar, bij voorkeur eind november. De vervuiling is sterk afhankelijk van de directe omgeving. Raadpleeg de Woonwijzer voor verdere onderhoudsadviezen.

37.9. Waarmee moet je zonnepanelen (PV) schoonmaken?

Reinig PV-panelen minimaal jaarlijks aan het begin van de lente met een zachte borstel of spons en kalkarm water. Gebruik geen hogedrukreinigers, agressieve middelen of schuursponsjes. Maak panelen niet schoon met koud water

op warme dagen. Raadpleeg de Woonwijzer en de documentatie van de paneelleverancier in uw digitale opleverdossier voor volledige reinigings- en veiligheidsadviezen.

37.10. Garantierechten algemeen

Om volledig gebruik te kunnen maken van uw garantierechten, zijn regelmatige onderhoudsinspecties en -werkzaamheden noodzakelijk. Voor bepaalde werkzaamheden kan het nodig zijn om op eigen kosten vakmensen in te schakelen. Het is sterk aan te raden om een kort rapport van de uitgevoerde inspecties op te vragen. Houd er ook rekening mee dat er, door geldende ARBO-voorschriften, extra kosten in rekening gebracht kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor glazenwassen, afhankelijk van het ontwerp en de locatie van de woning.

37.11. Restzettingen van de grond en wateroverlast

Zetting is een proces waarbij grond onder invloed van belasting wordt samengedrukt en water en lucht uit de poriën worden geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en samenstelling van de grond, het watergehalte, de omvang van de belasting en eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair; de grootste zetting treedt naar verwachting op in de eerste jaren. Koper dient zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door wegspoelen van de grond. De aansluiting van de grond met de woningentree en de tuindeur(en) dient op hoogte te worden gehouden.

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms in de berging. Wateroverlast ontstaat vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen die grotendeels zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is niet altijd te voorkomen; u dient zelf afdoende maatregelen te nemen om dit zoveel mogelijk te beperken.

Zettingen tekenen zich eerder af bij verharde oppervlaktes en kunnen leiden tot gevolgschade aan bestrating en wateroverlast door plasvorming. Verhardingen die u rondom de woning aanbrengt, kunnen door hun gewicht en het aantrillen van de grond extra zetting veroorzaken. Bij de uitbreidingslocatie geldt aanvullend: ophogingen van de kavel kunnen leiden tot beschadiging van aanwezige beschoeiing en taluds grenzend aan openbaar water. Bijgebouwen zonder paalfundering kunnen als gevolg van niet-gelijkmatige zakkingen uit het lood gaan staan.

Bij de aanleg en het onderhoud van uw tuin adviseren wij u om:

- niet direct na oplevering verhardingen aan te brengen die door hun gewicht extra zetting kunnen veroorzaken;
- voor voldoende afschot te zorgen in verhardingen en bestrating vanaf de woning naar de openbare perceelsgrens, openbaar water of het achterpad;
- verhardingen minimaal 5 cm lager dan de onderdorpels aan te leggen, met uitzondering van de woningentreedeur;
- rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen;
- de aansluitingen van buitenriolering en nutsleidingen te controleren vóór ophoogwerkzaamheden;
- voor aanvullingen grond met een laag soortelijk gewicht toe te passen;
- de tuin diep door te spitten zodat harde lagen worden doorbroken;
- rekening te houden met de belasting van de grond door zwaar transport;
- eventueel aanwezige drainages en molgoten te onderhouden;
- bij het ontwerp en de inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige.

KBK bouw BV is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u uw tuin aanlegt of laat aanleggen.

37.12. Woonwijzer

Bij de oplevering ontvangt u de Woonwijzer. Dit document is leidend voor het correct gebruik en onderhoud van uw woning en installaties. Het bevat concrete onderhoudsschema's, gebruikadviezen en verwijzingen naar fabriekshandleidingen. Onvoldoende opvolging van de Woonwijzer kan gevolgen hebben voor uw aanspraken onder de SWK-garantie.

Bijlage 1 Kleurenschema

De onderstaande kleuren zijn goedgekeurd door de Welstandcommissie van de gemeente. Kleine kleurafwijkingen zijn voorbehouden. De beschreven onderdelen maken deel uit van het totale bouwplan. Aangezien het plan uit verschillende woningtypen bestaat, kunnen bepaalde onderdelen niet van toepassing zijn op specifieke woningtypen. Raadpleeg hiervoor de verkooptekeningen.

Exterieur - Blokken 01, 02, 03 en 04 - woningtype T1, T2 en T3			
Kleurstelling 2: Roodbruin - blokken 01 en 04			
Onderdeel	Materiaal / uitvoering	Kleur / afwerking	RAL / kleurcode
GEVELS			
Opgaande gevels	Baksteen (VanderSanden)	Autumn	0316A0 (bruin)
Voegwerk opgaande gevels	voegmortel, iets verdiept	Cementgrijs	
Plint	Baksteen (VanderSanden)	Zwart Mangaan	0001A0 (zwart)
Voegwerk plint	voegmortel, iets verdiept	Antraciet	
Gevelbekleding	Houten geveldelen	Gitzwart	RAL 9005
GEVELOPENINGEN			
Kozijnen	Hout	Wit	RAL 9010
Ramen + buitendraaiende deuren	Hout	Wit	RAL 9010
Voordeur	Hout	Ombergrijs	RAL 7022
Luiken type T1 / T3	Hout	Zwart	
Dorpels buitendeuren op maaiveldniveau	kunststeen of zwart glasvezelversterkte kunststof	Zwart	
Raamdorpels onder buitenkozijnen in opgaand metselwerk	Beton	Naturel grijs	
DAK			
Dakbedekking	Keramische dakpannen	zwart	Basalt
Luifeloverstek type T1	Multiplex	Wit	RAL 9010
Dak-/gootoversteken	Multiplex	Wit	
PV-panelen	opdek PV-panelen	All black	
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel	
BERGINGEN			
Vrijstaande bergingen bouwnummer 02 t/m 09 en 12 t/m 19	Hout	Onbehandeld (Naturel)	
Vrijstaande bergingen bouwnummer 01, 10, 11 en 20	Hout	Donker bruingrijs	RAL 7013
Kleurstelling 3: Lichtgrijs - blokken 02 en 03			
Onderdeel	Materiaal / uitvoering	Kleur / afwerking	RAL / kleurcode
GEVELS			
Opgaande gevels	Baksteen (VanderSanden)	Hubertus Snowdust	0361A0 (geel)
Voegwerk opgaande gevels	voegmortel, iets verdiept	Witgrijs	
Plint	Baksteen (VanderSanden)	Zwart Mangaan	0001A0 (zwart)
Voegwerk plint	voegmortel, iets verdiept	Antraciet	
Gevelbekleding	Houten geveldelen	Gitzwart	RAL 9005
GEVELOPENINGEN			

Kozijnen	Hout	Steengrijs	RAL 7030
Ramen + buitendraaiende deuren	Hout	Steengrijs	RAL 7030
Voordeur	Hout	Ombergrijs	RAL 7022
Dorpels buitendeuren op maaiveldniveau	kunststeen of zwart glasvezelversterkte kunststof	Zwart	
DAK			
Dakbedekking	Keramische dakpannen	zwart	Basalt
Luifeloverstek type T1	Multiplex	Wit	RAL 9010
Dak-/gootoversteken	Multiplex	Wit	
PV-panelen	opdek PV-panelen	All black	
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel	
OPTIE: DAKKAPEL			
Dakkapel voor-zijkant	Multiplex	Wit	
Dak-/gootoversteken	Multiplex	Wit	
Dakbedekking	EPDM of bitumen	Zwart	

Exterieur - Blokken 08, 09 en 10 - woningtype D1, E2 en S1/2			
MATERIAALSTAAT - blokken 08, 09 en 10			
Onderdeel	Materiaal / uitvoering	Kleur / afwerking	RAL / kleurcode
GEVELS			
Schoonmetselwerk type E, plint S	Baksteen (VanderSanden)	Billund	0513A0 (rood)
Schoonmetselwerk type D	Baksteen (VanderSanden)	548-1	Wit
Gevelbekleding type S	Houten geveldelen	Gitzwart	RAL 9005
Voegwerk type E	voegmortel, iets verdiept	grijs	
Voegwerk type D	voegmortel	lichtgrijs	
Spekbanden / banden	Beton	Naturel grijs	
GEVELOPENINGEN			
Kozijnen	Hout	Wit	RAL 9002
Raamhout	Hout	Geelgrijs	RAL 7034
Entredeur	Hout	Bruingrijs	RAL 7013
Dorpels buitendeuren op maaiveldniveau	kunststeen of zwart glasvezelversterkte kunststof	Zwart	
Betonnen kaderlijsten type E1/2	Beton	Keim-afwerking 9354	warm beige
Waterslagen D-E	Kunststeen	Donkergrijs	
Waterslagen type S	Aluminium	Donkergrijs	RAL 7016
DAK			
Dakbedekking type S (zuid + west)	Keramische dakpannen		rustiek
Dakbedekking type D-E-S (noord)	Keramische dakpannen	Antraciet	
Goten	Zink	Naturel	
HEMELWATERAFVOER			
Hemelwaterafvoer voor- en zijgevels	Zink	Naturel	
Hemelwaterafvoer achtergevels	PVC (kunststof)	Grijs	
BERGINGEN			
Vrijstaande bergingen	Hout	Bruingrijs	RAL 7013

OPTIE: DAKKAPEL			
Betimmering dakkapel	Hout	Gebroken Wit	RAL 9002
Kozijn dakkapel	Hout	Gebroken Wit	RAL 9002
Raamhout dakkapel	Hout	Geelgrijs	RAL 7034
Zijwang	Multiplex	Grijs	
Daktrim	Aluminium	Bruingrijs	RAL 7013

Interieur - alle woningen			
Onderdeel	Materiaal / uitvoering	Kleur / afwerking	RAL / kleurcode
Binnen kozijnen	Staal	Montagekozijnen	alpine Wit
Binnendeuren	Hout i.c.m. honingraat vulling	Opdek	alpine Wit
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Aluminium		natuur
Plafonds	Beton	V-naden in het zicht	Wit spuitwerk
Dakkapconstructie incl. knieshot woning (binnenzijde)	Spaanplaat	-	onbehandeld
Vensterbanken	Kunststeen	-	kristal Wit
Trap(-pen)bomen, spil(-len) en traphekje(-s)	Vuren hout	geschilderd	Wit
Traptreden / stootborden (indien dichte trap)	Vuren hout treden / stootborden MDF	-	Witte grondlaag, verder niet afgewerkt
Trapleuning(-en)	Hout	-	blank gelakt
Binnendorpels toilet / badkamer	Kunststeen	-	antraciet
Binnenkant gevelkozijnen en bewegende delen	-	-	idem als buitenzijde
Afzuig- en toevoerventielen	-	-	Wit
Elektrotechnisch schakelmateriaal	Kunststof	-	Wit
Verwarmingselement badkamer	-	-	Wit
Vloertegels	-	Volgens bemonstering, 3 kleuren ter keuze koper	
Wandtegels	-	Volgens bemonstering, 3 kleuren ter keuze koper	
Sanitair	Keramisch	-	Wit

Opmerkingen bij het kleurenschema en Interieur kleurenschema:

- De genoemde kleuren en kleurnamen zijn uitsluitend bedoeld als indicatie. Kleurbeleving is subjectief; aan deze benoemingen kunnen geen rechten worden ontleend.
- Onder "wit" wordt een wittint verstaan. De exacte uitvoering kan verschillen per materiaal en fabrikant, tenzij een specifieke RAL-kleur is vastgelegd.
- Wanneer eigenschappen van onderdelen met een monster worden aangeduid, geldt dit monster slechts als voorbeeld van de gemiddelde kwaliteit. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend voor kleur, structuur, vorm of maatvoering.
- Het type schakelmateriaal voor de elektrotechnische installatie wordt bepaald door de installateur en kan afwijken van het getoonde.
- De binnenzijde van gevelkozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde.
- De vastgestelde kleuren zijn door de architect bepaald.

KBK bouw BV, gevestigd aan Morseweg 1, 1131PE Volendam, is verantwoordelijk voor de verwerking van uw persoonsgegevens. Contact: www.kbkbouwgroep.nl | 0299-367322 | info@kbkbouwgroep.nl

1. Welke gegevens wij verwerken

Wij verwerken uitsluitend gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van het project, zoals:

- NAW- en contactgegevens
- Woning- en projectgegevens (bouwnummer, opties, meer-/minderwerk)
- Communicatie en correspondentie
- Betalings- en factuurgegevens (indien van toepassing)

2. Doeleinden en grondslagen

Wij verwerken uw gegevens voor:

- uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst
- kopersbegeleiding, planning en uitvoering van de bouw
- oplevering, service en nazorg
- voldoen aan wettelijke verplichtingen

Grondslagen:

- uitvoering overeenkomst
- wettelijke verplichting
- gerechtvaardigd belang (zoals communicatie en projectcoördinatie)
- toestemming (alleen voor marketing of publicatie, indien van toepassing)

3. Delen met derden

Wij delen uw gegevens uitsluitend indien noodzakelijk voor de uitvoering van het project, bijvoorbeeld met:

- onderaannemers en leveranciers
- projectontwikkelaar of opdrachtgever
- IT-systemen (zoals kopersportalen)

Met partijen die in onze opdracht verwerken sluiten wij verwerkersovereenkomsten.

4. Bewaartermijnen

- Projectgegevens: tot 10 jaar na oplevering (aansprakelijkheid/garantie)
- Financiële gegevens: 7 jaar (fiscale bewaarplicht)

5. Uw rechten

U heeft recht op inzage, correctie, verwijdering, beperking, bezwaar en overdraagbaarheid van uw gegevens. Verzoeken kunt u indienen via: info@kbkbouwgroep.nl Wij reageren binnen 4 weken.

6. Beveiliging

Wij nemen passende technische en organisatorische maatregelen om uw gegevens te beschermen.

7. Klachten

U kunt een klacht indienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

8. Vragen

Voor vragen over deze verklaring kunt u contact met ons opnemen via bovenstaande gegevens.

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 Tel. 088 - 9100233