

Technische omschrijving bnr 69 t/m 76

Peil van de woningen

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van het peil, de rooilijn en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor de funderingen, nutsleidingen en rioleringen.

Heiwerk

De woningen worden gefundeerd op prefab betonnen palen in overleg met en volgens opgave van de constructeur.

Riolering en drainage

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De binnen- en buitenriolering met bijbehorende hulpstukken worden uitgevoerd in PVC. De binnen- en buitenriolering worden door de gemeente aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, e.e.a. overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

Bestrating beplanting en terreininrichting

De bestratingen, hekwerken, parkeervakken en groenstroken rondom de woningen worden door (in opdracht van) KasseNova aan de Vaart B.V. aangelegd conform een nader te bepalen inrichtingsplan. De hoekwoningen bnr 69,72,73 en 76 worden voorzien van een dubbelstaafmat looppoort, kleur conform kleurenschema.

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd met gewapende betonnen balken aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde (prefab) betonnen systeemvloer met een Rc waarde van 3,7 m²K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer. De benodigde wapening voor de vloer wordt door de constructeur bepaald. In de begane grondvloer en de verdiepingsvloer worden de nodige sparingen opgenomen voor de nutsvoorzieningen en diverse installatie onderdelen. De sparingen worden na het plaatsen van de leidingen rondom luchtdicht afgewerkt.

Kruipruimte

De kruipruimte is toegankelijk via een inspectieluik achter de voordeur, deze wordt voorzien van een matrاند.

Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren, met een Rc-waarde van 4,7 m²K/W, bestaande uit:

- een buitenspouwblad van gebakken gevelsteen, kleur conform kleurenschema.
- een luchtspouw
- spouwmuurisolatie
- een binnenspouwblad van kalkzandsteen lijmelementen

Het metselwerk wordt uitgevoerd in wildverband, in waalformaat.

Het metselwerk wordt iets verdiept gevoegd, kleur conform kleurenschema. In overleg met de leverancier van de gevelstenen worden de dilatatievoegen bepaald. De dilataties worden uitgevoerd als knipvoegen, deze worden verder niet afgewerkt. Voor de ventilatie van de spouw worden in de gevel open stootvoegen toegepast. Diverse gevelvlakken worden voorzien van houten gevelplanken met een dubbele rhombus. Op diverse plekken worden opgedikte latten toegepast, kleur conform kleurenschema.

Wanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren van kalkzandsteen lijmelementen.

De overige binnenwanden (separatiewanden) in de woningen worden uitgevoerd in lichte niet dragende wandelementen van gipsblokken 100 mm dik

Dakconstructies en dakbedekkingen

De platte daken van de woningen worden voorzien van isolatie met een Rc-waarde van gemiddeld 6,3 m²K/W en een twee-laagse bitumineuze dakbedekking.

De bergingsdaken worden voorzien van een dunne isolatie tegen condensvorming (bergingen verder ongeïsoleerd) en een twee-laagse bitumineuze dakbedekking.

Hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in een ronde buis welke wordt aangebracht op het metselwerk, kleur conform kleurenschema.

Ventilatiekanalen

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, waarbij er sprake is van een gebalanceerde toevoer en afvoer van lucht. De toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van het inblazen van lucht via de zogenaamde plafondventielen, welke zijn aangebracht in de woonkamer en/of keuken en de slaapkamers. De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafondventielen, die zijn aangebracht in de navolgende ruimten: de keuken, het toilet en de badkamer. De toevoer van schone lucht wordt, alvorens deze in de woning wordt geblazen, voorverwarmd middels warmte die wordt (terug)gewonnen uit de afgevoerde lucht. De terugwinning van warmte vindt plaats middels een warmteterugwinsysteem in de ventilatie unit. De luchtstromen blijven tijdens dit proces gescheiden. De plaatsing van de toevoer- en afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald, de aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn ter indicatie. De afzuigkap in de keuken kan niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem. De afzuigkap in de keuken moet uitgevoerd worden als een zogenaamde recirculatie afzuigkap. De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte geïnstalleerd. Er is met zorg een geluidsarme ventilatie-unit geselecteerd. Deze unit is echter niet geruisloos.

Trappen en hekken

De trap van de hoekwoningen bnr 69,72,73 en 76 vanaf de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap.

De trap van de tussenvoningen bnr 70,71,74 en 75 vanaf de begane grond naar de 1^e verdieping en vanaf de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

De trap en/of het trapgat wordt daar waar nodig voorzien van muurleuningen en traphekken. Indien noodzakelijk wordt de trap voorzien van een lepe hoek t.b.v. het installatie werk.

Bij diverse kozijnen wordt een glazen frans balkon toegepast, zie verkooptekeningen.

Meterkast

De meterkast wordt volgens voorschrift en aanwijzing van het plaatselijke energiebedrijf samengesteld en ingericht. Conform NEN 2768 en NEN 2778.

Kozijnen

De buitenkozijnen en ramen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kunststof, kleur conform kleurenschema. Voor de kunststof kozijnen worden de benodigde stelkozijnen aangebracht.

De buitenkozijnen en deuren van de berging en het voordeurkozijn worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform kleurenschema. De onderdorpels van de houten kozijnen welke in aanraking komen met het maaiveld worden uitgevoerd als kunststenen onderdorpels. De houten kozijnen worden traditioneel in de bouwfase geplaatst.

De lekdorpels onder de buitenkozijnen (uitgezonderd kozijnen tot maaiveld) worden uitgevoerd in aluminium, kleur conform kleurenschema. De vensterbanken in de woning, ter plaatse van de stenen borstweringen van de gevelkozijnen, worden uitgevoerd in natuursteencomposiet met verschillende breedtes, kleur conform kleurenschema.

Deuren

De binnendeurkozijnen zijn samengesteld uit stalen profielen voorzien van een standaard witte poedercoating. De bovenlichten zijn van helder glas, behalve van de meterkast. Hier wordt een dicht paneel aangebracht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig witte afgelakte opdekdeuren.

Ter plaatse van de badkamers en de toiletruimtes wordt een kunststeen stofdorpel aangebracht, onder de overige deuren worden geen stofdorpels aangebracht.

Ter plaatse van de badkamers van de hoekwoningen bnr 69,72,73 en 76 wordt een in de wand schuivende schuifdeur toegepast.

Keuken

De woningen worden opgeleverd zonder keukeninrichting. In overleg met de aannemer en keukencentrum Tieleman is het mogelijk als meerwerk de keuken naar eigen keuze in te richten, zodat deze indien gewenst voor de oplevering gereed is. Wanneer u de keuken elders uitzoekt, dient deze na oplevering geplaatst te worden. De elektrische installaties en mechanische ventilatie worden aangebracht conform de verkooptekening. De koud- en warmwateraanvoer en rioleringsafvoer worden (10cm boven de vloer) afgedopt opgeleverd. Alle wanden in de keuken worden behangklaar, dus zonder tegelwerk, opgeleverd. Gezien het ventilatiesysteem dient een zogenaamde recirculatie afzuigkap te worden toegepast en kan deze niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

Alle woningen worden in de keukenruimte voorzien van de volgende aansluitpunten;

- koud- en warmwater en afvoer t.b.v. de gootsteen;
- perilex aansluiting voor elektrisch koken;
- enkele wcd voor afzuigkap;
- enkele wcd voor koelkast;
- enkele wcd voor combi-oven;
- enkele wcd voor vaatwasser;
- 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad)

Wandafwerking

In de toiletruimte worden wandtegels aangebracht tot circa 1200+ vloer.

In de badkamer worden wandtegels aangebracht tot plafond.

De wandtegels (afmeting ca. 20x40 cm) worden standaard uitgevoerd volgens monster.

De wand en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Op de wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte wordt spuitwerk in fijne structuur aangebracht.

Alle overige wanden worden behangklaar, doch niet behangen opgeleverd. Behangklaar houdt in dat u voor de eindafwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld dienen te worden.

Het vrijhangende toilet in de badkamer wordt afgetimmerd (voorzien van plateau) en betegeld tot ca. 1200 mm boven de vloer.

Het vrijhangende toilet op de begane grond wordt afgetimmerd tot plafond (geen plateau) en betegeld tot ca. 1200 mm boven de vloer.

Vloerafwerking

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels. De vloertegels (afmeting ca. 30x30 cm) worden standaard uitgevoerd volgens monster. De wand -en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De vloer van de begane grond en verdiepingen wordt afgewerkt met een zandcement afwerkvloer, dik ca. 70 mm.

Er worden geen plinten aangebracht, noch los geleverd.

Plafondafwerking

Spuitwerk in fijne structuur wordt aangebracht op alle betonplafonds van de woningen. De v-naden aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijven in het zicht.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is van goede kwaliteit en zal conform de eisen van politiekeurmerk worden uitgevoerd.

De binnendeuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetgarnituur. Alle overige binnendeuren, met uitzondering van de meterkastdeur, worden voorzien van loopsloten.

Alle buiten-(toegangs)deuren worden voorzien van een dag- en nachtslot met profielcilinder.

Beglazing

De beglazing voldoet aan de kwaliteitseisen omschreven in “Vlak Glas”

kwaliteit B. Glasdikten zijn bepaald volgens NEN 2608. Met betrekking tot de toepassing van veiligheidsglas is de NEN 3569 gehanteerd.

De glasopeningen van gevelkozijnen, ramen en deuren in de woning worden voorzien van isolerende beglazing.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een ‘milieuvriendelijk’ verf-systeem. Kleuren conform kleurenschema.

Binnenschilderwerk

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een ‘milieuvriendelijk’ verf-systeem. Kleuren conform kleurenschema.

De trapbomen, de spil en het traphek van de houten trap worden in hetzelfde systeem dekkend geschilderd. De muurleuningen worden uitgevoerd in grenen o.g., blank gelakt. De trap treden en de stootborden van de trappen zijn op de fabriek eenmaal gegrond en blijven verder onbehandeld. In het zicht blijvende CV leidingen worden niet geschilderd.

Behangwerk

De wanden in de woning worden behangklaar, doch niet behangen opgeleverd, zie wandafwerking.

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen. Het koud waterleidingsysteem met de nodige stop- en aftapkranen wordt vanaf de watermeter aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de keukenaansluiting
- de vaatwasser
- de wasmachineaansluiting
- de toiletcombinaties
- de fonteincombinatie
- de wastafelcombinatie
- de douchecombinatie
- de warmtepompaansluiting

Het warmwaterleidingsysteem is afkomstig van de warmtepompinstallatie. De volgende tappunten worden hierop aangesloten:

- de keukenaansluiting
- de douchecombinatie
- de wastafelcombinatie

De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd en aangelegd volgens de voorschriften van het plaatselijke drinkwaterleidingbedrijf.

Gasinstallatie

De woning wordt gasloos opgeleverd.

Sanitair

Het sanitair, kleur wit, conform sanitair boekje, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De volgende onderdelen worden geleverd en gemonteerd in de aangegeven ruimten:

toilet ruimte

- een hangend toilet + een witte kunststof zitting met softclose deksel.
- een fontein van kristalporselein met kraan, bekiersifon en muurbuis.

badkamer

- een douchehoek van verdiepte tegels, voorzien van een douchegoot, douchethermostaatkraan met kunststof doucheslang en douchekop voorzien van een glijstang.
- een wastafel van kristal porselein met ééngats mengkraan, onderkast met 2 laden, rechthoekige spiegel met verlichting, bekiersifon en muurbuis.
- een hangend toilet + een witte kunststof zitting met softclose deksel.
- inloopdouchewand met helder glas (exclusief douchedeur).
- elektrische designradiator kleur wit.

Overige sanitaire voorzieningen

Een tapkraan met beluchter, terugslagklep en slangwartel ten behoeve van de wasmachine.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, de installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De elektrische installatie wordt voorzien van 2 aardlekschakelaars in de meterkast. In de meterkast worden het benodigde aantal groepen voorzien.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een draadloze beldrukker.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst in één inbouwdoos) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de ongeïsoleerde berging en de wandcontactdoos in de meterkast, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Tenzij anders aangegeven, worden standaard de volgende hoogtes aangehouden;

- de wandcontactdozen op 30cm + vloer
- de schakelaars en combinatie schakelaar-wandcontactdozen op 105cm + vloer
- de kamerthermostaat op 150cm + vloer
- de hoofdbediening ventilatie op 170cm + vloer
- de aansluitpunten in de keuken zie verkooptekening
- de buitenlichtpunten op 190cm + vloer

Indien koper gebruik wenst te maken van de diensten van CAI en of KPN dient hij zelf de hiervoor benodigde aanvragen in te dienen en abonnementen af te sluiten, de aanleg- en aansluitkosten zijn niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom.

Verwarmingsinstallatie

Voor de capaciteitsberekening van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen".

De woningen worden voorzien van een lucht water warmtepomp. (laag temperatuursysteem). Het binnendeel met waterboiler van 192 liter wordt geplaatst in de technische ruimte. Het buitendeel wordt geplaatst op het platte dak.

De zonne-regeling / temperatuur voor de begane grond wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer / keuken, voor de 1^e verdieping door middel van een thermostaat in slaapkamer 1, voor de 2^e verdieping (tussenwoningen bnr 70,71,74 en 75) door middel van een thermostaat in slaapkamer 3, overige ruimten zijn niet separaat te regelen. Als verwarmingslichaam t.b.v. de verblijfsruimtes wordt vloerverwarming toegepast op de begane grond en de verdiepingen.

In de badkamer wordt de vloerverwarming als bijverwarming gemonteerd. Bij de hoekwoningen bnr 69,72,73 en 76 wordt de verdeler op de begane grond onder de trap in de trapkast geplaatst, op de verdieping in de technische ruimte. Bij de tussenwoningen bnr 70,71,74 en 75 wordt de verdeler op de begane grond in de hal (voorportaal toilet) geplaatst, voor de 1^e en 2^e verdieping wordt de verdeler op de 2^e verdieping in de technische ruimte geplaatst. De verdelers worden geplaatst zonder aftimmering. De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator. De volgende temperaturen kunnen worden bereikt en gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en tot een buitentemperatuur van -10 °C:

Ruimte	Temperatuur
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers-, en/of bergingruimte	22°C
verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, en hal	18°C
Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Inpandige bergingruimte in appartement	18°C

De warmtepompinstallatie biedt tevens de mogelijkheid tot koeling. U kunt dit niet één op één vergelijken met een airco installatie. De aanwezige vloerverwarmingsleidingen worden in het geval van een gewenste lagere temperatuur dan de warmere omgevingstemperatuur, zoals tijdens hete zomerdagen, benut als afgiftesysteem ten behoeve koeling doordat koel water door de leidingen wordt geleid. Hierdoor kan worden bereikt dat de diversen ruimten in de woning maximaal 1-2 graden Celsius lager in temperatuur zijn dan de omgevingstemperatuur, mits de ramen en deuren gesloten zijn. De badkamergroep is afgesloten zodra de warmtepomp is ingesteld op koelen.

In de woningen wordt een douchepijp WTW toegepast. Deze Warmte-Terug-Win(WTW) installatie zorgt ervoor dat het wegstromende douchewater gebruikt wordt om koud water voor te verwarmen.

PV-panelen

De woning wordt voorzien van 1 stuks zonnepaneel gelegen op het platte dak. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak geplaatst conform de verkooptekening. In de meterkast wordt een kWh meter geplaatst voor het aflezen van de panelen. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De opbrengst is namelijk afhankelijk van het weer, het aantal zonne-uren en het schoonhouden van de panelen, en kan daarom niet gegarandeerd worden.

Algemeen kleurenschema

<u>onderdeel</u>	<u>materiaal</u>	<u>kleur</u>
gevel kozijnen (buitenzijde)	kunststof	RAL 7021 (zwartgrijs)
gevel kozijnen (binnenzijde)	kunststof	RAL 9016 (verkeerswit)
draaiende delen (buitenzijde)	kunststof	RAL 7021 (zwartgrijs)
draaiende delen (binnenzijde)	kunststof	RAL 9016 (verkeerswit)
gevel kozijnen (buitenzijde)	hardhout	RAL 7021 (zwartgrijs)
gevel kozijnen (binnenzijde)	hardhout	RAL 9016 (verkeerswit)
draaiende delen (buitenzijde)	hardhout	RAL 7021 (zwartgrijs)
draaiende delen (binnenzijde)	hardhout	RAL 9016 (verkeerswit)
stalen lateien / geveldragers	staal gegalvaniseerd en gepoedercoat	RAL 7021 (zwartgrijs)
metselwerk gevel	baksteen	beige / grijs
voegwerk	cementmortel	antraciet
dakbedekking	bitumineuze dakbedekking	zwart
daktrim / muurafdekker	aluminium	RAL 7021 (zwartgrijs)
gevelbekleding	verduurzaamd vurenhout	lichtbruin / oranje (natuurlijk vergrijzend)
opgedikte latten	verduurzaamd vurenhout	lichtbruin / oranje (natuurlijk vergrijzend)
waterslagen	aluminium	RAL 7021 (zwartgrijs)
frans balkon	glas / aluminium	RAL 7021 (zwartgrijs)
hemelwaterafvoeren	aluminium	RAL 7021 (zwartgrijs)
vensterbank	natuursteencomposiet	wit
binnenschilderwerk	hout	RAL 9016 (verkeerswit)
dorpels badkamer en toilet	kunststeen	antraciet

Random oplevering en verhuizing

Algemeen

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van de woning. De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/bewoner.

Er dienen echter nog enkele zaken vóór de oplevering geregeld te zijn.

Vanaf de datum van oplevering draagt u het risico van brand, diefstal en overige schade. Zorg ervoor, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten.

Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is natuurlijk noodzakelijk.

Vergeet niet tijdig adreswijzigingen door te geven aan al uw relaties. Post.nl biedt u een zogenaamde verhuisservice.

Water- en elektriciteitsaansluitingen dienen vroegtijdig aangevraagd te worden, ook in verband met het proefstoken van de installatie. Hierover wordt u vroegtijdig geïnformeerd door uw aannemer.

Opleveringsprocedure

Nadat de woning gereed is en de koper aan alle verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa vier weken voor de oplevering ontvangt de koper een brief, waarin de datum en het tijdstip van oplevering vermeld staan.

Indien door omstandigheden, buiten de schuld van de aannemer, bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering zijn uitgevoerd, is dit geen reden tot het niet aanvaarden van de woning, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan (bijvoorbeeld het door ongunstige weersomstandigheden niet afgewerkte buitenschilderwerk). De aannemer dient deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, als de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren.

Bij de oplevering zijn aanwezig:

de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend.

Meer- en minderwerk

De kopers worden in gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen en/of optie's, zodat de woning zoveel mogelijk wordt aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen met bijbehorende prijzen treft u aan op de standaard meerwerk-/optielijst, uw aannemer informeert u daarover voor aanvang van de bouw.

Helaas kunnen niet al uw wensen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de eisen van de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024, dus ook het Bouwbesluit.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige aannemer te waarborgen, dienen alle koperskeuzeopdrachten uitsluitend met de aannemer schriftelijk geregeld te zijn.

De aannemer biedt u gedurende het bouwproces de mogelijkheid om bij één of meerdere, door de aannemer aan te wijzen, leverancier(s) een persoonlijke keuze te maken. Sommige keuzeopdrachten houden niet in dat daar zonder meer verregaande rechten aan ontleend kunnen worden. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige aannemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat de koperskeuzeopdrachten de geplande oplevering kan vertragen. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Garantie / Woningborg

Om u een goede garantie te kunnen geven, heeft de aannemer zich aangesloten bij Woningborg N.V. Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van de

woningbouw. Deze hebben zich verenigd teneinde de kopers (u dus!) van nieuwbouwwoningen (extra) zekerheden te geven.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Woningborg N.V. en Woningborg Advies B.V. maken onderdeel uit van de Woningborg groep. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwoopwoningen en tracht de kwaliteit van nieuwbouwoopwoningen te verbeteren.

Woningborg N.V.: zicht op zekerheid

Voordat een bouwonderneming deelnemer bij Woningborg N.V. kan worden, toetst Woningborg N.V. de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg N.V. voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg N.V. u een schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg N.V. waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg daarvoor zorg.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg N.V. aangesloten zijn, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg N.V. hierin bemiddelen.

Een woning met Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 betekent voor u extra zekerheid. U als koper ontvangt na het tekenen van de overeenkomst het Woningborg-certificaat.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de “Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024” een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg N.V. gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg N.V.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en degelijke maakt onderdeel uit van de toepasselijke Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. De klachtenprocedure bij Woningborg N.V. staat omschreven in deze brochure.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het ‘verzoek tot herstel’:

- de klacht moet zo spoedig mogelijk na constatering schriftelijk worden gemeld bij de ondernemer;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- eventueel door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer/Woningborg in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebepalende noodreparatie noodzakelijk is.

Wijzigingen tijdens de bouw

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

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het woongebouw/privégedeelte (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

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

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

Krimp

Door de toepassing van de diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privégedeelte worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit. Let ook op: bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen bij steenachtige wandafwerkingen extra nodige voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Beglazing

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn

ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven, om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Schilderwerk

Een aantal onderdelen van uw woning wordt tijdens de bouw geschilderd. Tijdens de oplevering ontvangt u van de aannemer de onderhoudsvoorwaarden. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnenschilderwerk, conform het advies van de ondernemer, is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en -werkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er, voor eigen rekening, vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken en de factuur ter zake van de inspectiekosten goed te bewaren. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de onderhoudsbrochure “alles over uw woning” van Woningborg N.V.

Koopprocedure

Mogelijkheid tot het nemen van een optie

Indien u na het doornemen van deze documentatie met bijbehorende tekeningen serieuze belangstelling heeft voor een bepaalde woning, dan kunt u zich bij Helm & Heus Makelaars (Vreeburghlaan 1, 's-Gravenzande) of Borgdorff Makelaars (Plein 13, Wateringen) inschrijven. Als de woning aan u is toegewezen wordt u uitgenodigd voor een afspraak met de makelaar voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Betaling

Zodra de bouw start, bent u de koop- en aannemingssom verschuldigd. De aanneemsom wordt in termijnen gedeclareerd naarmate de voortgang van de bouw. Het meer- en minderwerk wordt apart verrekend, de aannemer informeert u nader.

Wijzigingen

Deze technische omschrijving en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen en voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer is, in overleg met de architect gerechtigd wijzigingen aan te brengen in kleuren, materialen en/of constructies, alsmede in de situatie van de woningen, wanneer daarvoor aanleiding is in die zin, dat zij de voortgang en/of kwaliteit van het werk kunnen bevorderen. Afwijkingen tussen genoemde werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien een gerede woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen uitvoering van de woning, zoals die op dat moment tot stand is gekomen. Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van voorschriften, overheidsbepalingen e.d. voorbehouden. Alle op tekening ingeschreven maten gelden als ten naaste bij.

Ten overvloede wijzen wij u erop dat, indien u tot koop van één van de woningen overgaat, deze technische- en verkooptekeningen, reeds voor u en voor ons als contractstuk gelden; de kleurenperspectief en ingevulde plattegronden/gevels zijn hieruit voortgekomen en gelden slechts ter illustratie van het plan, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

Voor de exacte kleuren verwijzen wij u naar de kleurenstaat en/of materiaalmonsters.

Koopsommen

Op de bijgaande prijslijst vindt u bij ieder bouwnummer de koopprijs vermeld.

Genoemde prijzen zijn "vrij op naam", wat wil zeggen dat het een all-in prijs is waarin behalve de gebruikelijke kostenelementen als grond, aanneemsom, BTW etc., ook de aansluitkosten van de Nutsbedrijven en de notariskosten voor het passeren van de transportakte zijn opgenomen. Mogelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden aan u doorberekend.

Bouwrente

Rentekosten tijdens de bouw (bouwrente) zijn van toepassing indien na de start van de bouw de koop tot stand komt. Op de prijslijst is aangegeven vanaf welk tijdstip bouwrente in rekening wordt gebracht.

Waarmerking

De gewaarmerkte verkoopdocumentatie is gedeponneerd bij de notaris.

NIET in de koop- en aanneemsom begrepen zijn:

- aansluitkosten KPN en CAI
- kosten verbonden aan financieren, zoals afsluitprovisie en de kosten van een hypotheekakte etc.
- meubilering
- eventuele bouw- en grondrente

Een project van:



KasseNova aan de Vaart B.V.
Nieuwe Binnenweg 136
3015 BE ROTTERDAM
Tel: 010 – 846 6321
E-mail: info@fullhousevastgoed.nl

Realisatie:



Van Den Nieuwendijk Bouw b.v.
Hinder 1
3251 NK STELLENDAM
Tel: 0187 - 49 17 39
E-mail: info@vdbouw.nl

Verkoop:



Helm & Heus Nieuwbouwmakelaars
Tiendweg 2c
2671 SB NAALDWIJK
Tel.nr.: 0174 – 444 777
E-mail: nieuwbouw@helmheus.nl



Borgdorff Makelaars Wateringen
Plein 13
2291 CA WATERINGEN
Tel.nr.: 0174 – 22 50 55
E-mail: projecten@borgdorff.nl

Voor akkoord koper:	Voor akkoord verkoper:
Datum:	Datum:
Plaats:	Plaats: