

## Algemene Kopersinformatie

**Nieuwbouw De Valuwse Twist te Cuijk**  
**- 14 appartementen -**  
**- 10 patiowoningen -**



De illustraties (artist impressies) geven slechts een impressie van het project.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Inhoudsopgave

<b>Algemene kopersinformatie</b> .....	<b>3</b>
Garantie.....	3
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in? .....	3
Woningborg: geeft u meer zekerheid.....	3
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u? .....	3
Wat valt beperkt- of niet onder de Woningborg-garantie? .....	4
Voorrang Woningborg garantiebepalingen .....	4
Koop- / aannemingsovereenkomst en notariële akten .....	4
Vrij Op Naam.....	4
Eigendomsoverdracht .....	5
Opschortende voorwaarden.....	5
Hypotheek tijdens de bouw .....	5
Hypotheek en bijkomende kosten .....	5
Betalingen .....	6
Verzekering.....	6
5% regeling .....	6
Ruimtebenaming van de woning conform Bouwbesluit .....	6
Voorbehoud illustraties en tekeningen.....	7
Wijzigingen .....	8
Van toepassing zijnde voorschriften .....	8
Overbouw.....	8
<b>Duurzaamheid</b> .....	<b>9</b>
Duurzaam bouwen .....	9
Bijna Energieneutraal Gebouw.....	9
<b>Koperskeuzetraject</b> .....	<b>9</b>
Koperskeuzetraject en aanvullende informatie inzake koperswijzigingen .....	9
<b>Oplevering</b> .....	<b>10</b>
Opruimen en schoonmaken.....	10
Oplevering en sleuteloverhandiging .....	10
Opleveringsvolgorde .....	10
Onderhoudsperiode.....	11
<b>Algemene informatie onderhoud</b> .....	<b>11</b>
Gevelmetselwerk .....	11
Krimp en zetting .....	12
Vloeren .....	12
Wanden .....	12
Houtskeletbouw .....	13
Isolatieglas.....	13
Thermische breuk van isolatieglas.....	14
Glas etsing .....	14
Interferentie .....	15
Barometrische invloeden.....	15
Condensvorming.....	15
Kleurbeleving HR-glas .....	15
Onderhoudsvoorschrift kitvoegen .....	15
Boren en spijkeren in plafonds, vloeren en wanden.....	16
Onderhoud schilderwerk .....	16
Dakgoten en platte daken .....	16
Metalen afwerkingen.....	17
Bouwvocht in de woning .....	17
Poetsen.....	17
Warmtepomp.....	17
3-puntsluiting buitendeuren .....	18
<b>Veiligheid</b> .....	<b>18</b>
Veiligheid tijdens de uitvoering .....	18
Veiligheid na de oplevering .....	18

## **Algemene kopersinformatie**

Voor u ligt de algemene kopersinformatie van de Nieuwbouw 10 patiowoningen en 14 appartementen De Valuwse Twist te Cuijk. Hierin staat informatie waar u rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er zoal zijn. Het geeft op veel vragen antwoord. Wanneer er in dit document gesproken wordt over 'woning/woningen' is dit tevens van toepassing voor de appartementen.

Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. Ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in uw nieuwe woning.

### **Garantie**

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

### **Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?**

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/of gebreken na oplevering.

### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en ondernemer.

### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële 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 waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. 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. De model aannemingsovereenkomsten is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

### **Wat valt beperkt- of niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek (minderwerk)), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

### **Voorrang Woningborg garantiebepalingen**

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 van toepassing is. Ongeacht hetgeen wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg 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 verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Koop- / aannemingsovereenkomst en notariële akten**

Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, wordt de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekend. De aannemingsovereenkomst gaat u aan met Bots Bouwgroep B.V., hierna te noemen: de ondernemer. De aannemingsovereenkomst wordt conform het model van 1 juli 2021 van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Daarna kunt u aangeven of en welke uitbreidingen en opties u wenst aan te brengen in uw woning. Wanneer voldaan is aan de voorwaarden als aangegeven in de aannemingsovereenkomst kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Deze algemene kopersinformatie en de technische omschrijving behoren bij de aannemingsovereenkomst en worden als contractstuk bijgevoegd. Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw en levering van de woning. Nadat de aannemingsovereenkomst door u en de ondernemer is getekend, ontvangt u hiervan een afschrift.

### **Vrij Op Naam**

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de bouw- en grondkosten zijn begrepen, als alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor de aansluiting van water- riool- en elektraleidingen. Een totale prijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met financieringen en rente tijdens de bouw en exclusief de door u aan te vragen aansluitingen voor telefoon, televisie en internet.

Tevens worden buiten de reeds in de bouwsom opgenomen loon- en materiaalprijskosten géén nieuwe loonwijzigingen of tussentijdse verhogingen van de materiaalprijzen bij u in rekening gebracht. Alleen de kosten die voortvloeien uit van overheidswege geëiste aanvulling en/of wijzigingen of een BTW verhoging /verlaging worden doorberekend.

### **In de koop-/aanneemsom van de woningen zijn begrepen:**

- De grond of het gronddeel.
- De notariskosten voor de leveringsakte (gronddeel).
- De totale bouwsom.
- De CAR-verzekering tot aan het moment van oplevering.

- De kosten van de centrale verwarmingsinstallatie.
- De aansluitkosten van water, elektriciteit en riolering.
- De kosten van de architect, constructeur en overige adviseurs.
- De kosten van toezicht en verkoopbegeleiding.
- Het geldende BTW-tarief.

In genoemde koopsommen zijn **niet** inbegrepen:

- Het renteverlies tijdens de bouw.
- Alle financierings- en notariskosten met betrekking tot de eventueel benodigde hypotheek.
- De aansluitkosten voor telefoon en centrale-antenne-inrichting (CAI) / UTP / glasvezel.
- Rente over de reeds vervallen maar nog niet betaalde termijnen, zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Eventuele meerwerk-optie(s) volgens de meerwerklijst.
- De kosten van ingebruikstelling van water en elektra en de kosten van vastrecht zijn vanaf het moment van ingebruikstelling voor rekening van de koper.

**Eigendomsoverdracht**

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van Levering" ofwel "Akte van transport" bij de notaris. In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Dit bedrag dient u tijdig, eventueel via uw geldverstrekker, aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen. Deze eigen middelen dienen als eerste aangewend te worden, nog voordat het hypotheekdepot wordt aangesproken.

**Opschortende voorwaarden**

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, kunnen er in de koop-en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt wordt u nader geïnformeerd door de makelaar/ontwikkelaar. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen en dit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

**Hypotheek tijdens de bouw**

Na de notariële overdracht ontvangt u van de ondernemer, per mail, de nota's over de vervallen termijnen in enkelvoud. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldverstrekker die dan zorg draagt voor betaling. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

**Hypotheek en bijkomende kosten**

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Hieronder vallen o.a. de volgende kosten:



- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding voor de geldverstrekker;
- eventuele kosten voor aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

### **Betalingen**

Zodra de bouw gestart is, ontvangt u termijnfacturen. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert, overeenkomstig het model, vastgesteld door Woningborg N.V.. Deze termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

De gehanteerde betalingstermijn is 14 dagen na de factuurdatum. De laatste termijnnota dient u voor de oplevering te hebben voldaan.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw zijn door de ondernemer alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering van uw woning dient u zelf te zorgen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

### **5% regeling**

U heeft het recht om bij de oplevering 5% van de aanneemsom van uw woning te deponeren bij de notaris. Deze regeling is bedoeld als zekerheid voor herstel door de ondernemer van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Het bedrag dat wordt vastgezet dient in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken. Na 3 maanden vervalt de regeling en dient u deze vrij te geven, tenzij er nog niet afgewerkte gebreken aanwezig zijn. Ook hierbij is eerder genoemde hoogte van het in te houden bedrag van toepassing.

### **Ruimtebenaming van de woning conform Bouwbesluit**

Dit project wordt gerealiseerd conform de op 2012 geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

#### **Benaming op tekening:**

- entree / hal
- meterkast
- toilet / WC
- woonkamer
- keuken / eetkamer
- slaapkamer
- badkamer
- overloop
- technische ruimte / zolder
- buitenberging
- bijkeuken

#### **Benaming volgens Bouwbesluit:**

verkeersruimte  
meterruimte  
toiletruimte / sanitaire ruimte  
verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
badruimte / sanitaire ruimte  
verkeersruimte  
onbenoemde ruimte  
bergruimte  
bergruimte (optioneel)

### Bouwnummers en situatieschets

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering door de gemeente kenbaar gemaakt.

Aan de hand van de door ons verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg

de kaveloppervlakten opgemeten en berekend. Echter worden de juiste maten van de kavels pas na inmeting door het Kadaster vastgelegd. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid.

### Voorbehoud illustraties en tekeningen

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven, specifieke gebruiksvoorschriften en/of montagevoorschriften, constructieve- bouwkundige- en installatietechnische engineering.

De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen, de algemene kopersinformatie en technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze algemene kopersinformatie en technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld waar tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verwarmingselementen en verdelers, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kan hier vanwege bouwkundige of installatietechnische redenen vanaf worden geweken. De exacte plaats, plaatsingsrichting en afmeting wordt in het werk bepaald.

De op tekening aangegeven wandcontactdozen ten behoeve van apparatuur zoals bijvoorbeeld de wasmachine betreft enkel de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoort, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in aanvullende contractstukken zoals bijvoorbeeld de keukenspecificatie. De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreft de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet het armatuur zelf.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen der partijen recht tot het vragen van verrekeningen van minder- of meer kosten. De op tekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar. Indien de woning gekocht werd terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Eventuele wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden worden geregistreerd en worden vermeld in nieuwsbrieven, die tijdens de realisatie worden verzonden.

### **Wijzigingen**

Omdat bij het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk plaats vindt, is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren, zonder dat deze afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze zaken worden benoemd in een erratum, welke wij u vragen voor akkoord te ondertekenen als aanvulling op de contractstukken. Indien de woning gekocht werd terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van maatafwijkingen en de wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van onder andere de overheid en/of nutsbedrijven, constructeur(s) en eventueel de installateur(s). Wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de (perceel)grootte geen aanspraak aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd. Wanneer de woning groter of kleiner is dan in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

### **Van toepassing zijnde voorschriften**

- De Algemene Voorwaarden die bij de aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de overheid, diverse nutsbedrijven, constructeur(s) en eventueel de installateur(s).
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN normen) en beoordelingseisen.
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

### **Overbouw**

Voor de patiowoningen is in de aannemingsovereenkomst artikel 20 Overbouw meegenomen. Hierin staat onder andere opgenomen dat wanneer uw naaste burens voor een ruwbouwoptie uitbouw kiezen en u niet voor deze optie gaat, de buitenmuur van deze uitbouw op uw perceel komt te staan.



## Duurzaamheid

---

### **Duurzaam bouwen**

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Zo wordt het bouwplaatsafval gescheiden in schoon puin, klein gevaarlijk afval, metaal, hout, PVC en restfractie, conform richtlijnen scheiding fracties. Het gebruik van verpakkingsmateriaal wordt beperkt. Daar waar mogelijk, wordt bekistingolie en smeeroilie op plantaardige basis toegepast. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing en het plaatsen van een lucht-water warmtepomp. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

### **Bijna Energieneutraal Gebouw**

Vanaf 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. De onderhavige woningen in dit plan voldoen aan de BENG eisen. U ontvang bij oplevering geen as-build dossier.

## Koperskeuzetraject

---

### **Koperskeuzetraject en aanvullende informatie inzake koperswijzigingen**

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u dan ook kiezen uit een brede variëteit aan mogelijkheden; de zogenaamde koperskeuzes. Een overzicht van de koperskeuzes is te vinden in de kopersinformatiemap. Dit is een selectie van standaard mogelijkheden en uiteraard zijn alle mogelijkheden bespreekbaar met onze kopersbegeleiding, echter kunnen we in verband met het seriematig bouwen niet aan alle wensen voldoen. De meer- en minderwerken zijn voor u facultatief. U bent niet verplicht om enig meerwerk op te dragen. Wij informeren u nader over het tijdstip waarop uw opdracht voor het verwerken van wijzigingen bekend moet zijn om in de bouwstroom te kunnen worden meegenomen. Om uw garanties te waarborgen dienen alle meerwerkopdrachten alleen met de ondernemer geregeld te worden. De procedure voor het opdragen van de koperskeuzes is terug te lezen in de kopers-informatiemap. De nader

overeen te komen sluitingsdatums voor het meer- en minderwerk en de daarbij behorende aan te leveren stukken van gegevens, zijn bindend.

## Oplevering

---

### **Opruimen en schoonmaken**

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair en beglazing worden klamvochtig gereinigd zodat een juiste inspectie kan plaatsvinden bij oplevering. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken. Zaken zoals kleine resten van stucwerken, stof, schilder spetters, woon schoon maken beglazing e.d. dient door de verkrijger te gebeuren.

### **Oplevering en sleuteloverhandiging**

Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouwing uw woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Deze worden daar waar mogelijk voor de eindoplevering hersteld. Een uitzondering geldt voor de eventuele nabestellingen.

Bij de oplevering ontvangt u revisietekeningen (waarop de leidingen indicatief weergegeven zijn) en informatie aangaande het gebruik en onderhoud van uw woning. Hierin zijn adviezen opgenomen omtrent het gebruik en onderhoud van de in uw woning aanwezige installaties en de gebruikte materialen. Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen naar u, waarbij de woning bezemschoon aan u wordt opgeleverd. Tevens wordt hierbij tezamen met u eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de ondernemer verholpen.

We dienen ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden daar waar mogelijk binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tijdig de eindafrekening. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande facturen, inclusief het meerwerk, te zijn bijgeschreven. Indien u hier echter niet aan voldaan heeft, wordt de woning wel opgeleverd maar is het niet mogelijk om de sleutel van uw woning in ontvangst te nemen. Het is voor de verkrijger niet mogelijk op voor de uiteindelijk sleuteloverdracht werkzaamheden door derden aan de woning te laten verrichten.

### **Opleveringsvolgorde**

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue verloopt. De verkrijger kan derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde.

Naast het feit dat de woningen gebouwd worden, moet ook de openbare ruimte worden aangelegd. Deze inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd door derden in opdracht van de gemeente en zijn mogelijk nog niet volledig afgerond bij de oplevering van uw woning. Indien de definitieve bestratingen nog niet gereed zijn, zijn de woningen in ieder geval bereikbaar via de bouwwegen.

De ondernemer verzorgt een opleveringsplanning welke gehanteerd moet worden. Deze planning wordt toegepast conform de voorwaarden van Woningborg, en worden tijdig naar u gecommuniceerd. Gezien de omvang van het project kunnen wij niet schuiven in onze opleveringsplanning. Gelieve uw medewerking hierin. Conform richtlijnen van Woningborg sturen we u een uitnodiging voor de oplevering uiterlijk ca. 4 weken van tevoren. In een vroeger stadium kunnen en gaan we geen uitspraken doen over de opleveringsplanning.

### **Onderhoudsperiode**

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de ondernemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Het gaat hierbij om onvolkomenheden die **niet** vallen onder het gevolg van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen en de zettingen van de woning of alles wat verder buiten de garantie valt. Gebreken van bijvoorbeeld esthetische aard vallen niet onder de Woningborg-garantie. Overige nagekomen klachten, zoals beschadigingen, krassen en vervuiling welke niet bij oplevering zijn gemeld vallen hier ook niet onder. Voor meer informatie over de garantieregeling vindt u in het bijgevoegde document Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de woning gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken en uitzetten'.

### **Algemene informatie onderhoud**

---

Als u de woning gekocht heeft moet u niet vergeten dat de woning (aantoonbaar periodiek) onderhoud nodig heeft. In het kopje "algemene informatie onderhoud" worden een aantal materialen en aspecten benoemd waar men op moet letten tijdens het aanschaffen van een woning.

De ondernemer accepteert geen enkele aansprakelijkheid aangaande klachten welke betrekking hebben op het niet correct verwerken dan wel aanbrengen van de door u in eigen beheer aangebrachte materialen. Alsmede klachten welke het gevolg zijn van oneigenlijk gebruik dan wel het niet uitvoeren van het vereiste onderhoud.

### **Gevelmetselwerk**

Metselwerk gevels behoeven weinig onderhoud. Toch is het verstandig om vuil te verwijderen omdat dit zich op kan hopen in rollagen, open stootvoegen en bijvoorbeeld bij kozijnopeningen of spuwers. Om vuilaanhechting te beperken kunt u de gevel impregneren/hydrofoberen. Hierdoor wordt de gevel vuilafstotend maar wordt ook de ademende functie van de gevel verminderd. Bij het impregneren of hydrofoberen van de gevel moet ervoor gezorgd worden dat de open stoot-voegen ook echt open blijven en moet de eventuele vuilophoping en insecten verwijderd worden. Hierbij mag er in geen geval agressieve middelen gebruikt worden om metselwerk te reinigen. Dit kan leiden tot verslechtering van de voegkwaliteit. Wilt u graag uw gevel(s) impregneren of hydrofoberen zorgt u er dan altijd voor dat u advies inwint bij een erkend specialist. Houdt er rekening mee dat er bij de meeste woningen al een verfsysteem aanwezig is op de gevels.

Bouwen gebeurt veelal met materialen die als hoofdbestanddeel natuurproducten bevatten. Zo wordt kalkzandsteen gemaakt van een mengsel van zand, kalk en water, gevelstenen en tegels worden gebakken uit klei en beton bestaat uit cement, zand en steen. Hoewel de toeleveringsindustrie haar uiterste best doet om de verschillen in de materialen zoveel mogelijk uit te sluiten blijft de invloed van de natuur in alle materialen aanwezig. Dit kan zichtbaar worden in kleurverschillen (zo hebben niet alle gevel-stenen exact dezelfde kleur), vormverschillen (niet alle gevelstenen hebben dezelfde oppervlaktestructuur en tegels kunnen minder vlak zijn) en in andere fysieke kenmerken. Deze verschillen zijn niet uit te sluiten en zijn inherent aan de keuze voor de materialen. Door de combinatie van de (natuurlijke) materialen zijn bijkomende effecten soms onvermijdelijk. Witte uitslag op de gevel is daar een voorbeeld van en valt dan ook niet onder de Woningborg-garantie.

In zowel het voorjaar als het najaar komen na een paar droge, zonnige dagen, voorafgegaan door een langdurig natte periode, de oplosbare stoffen door capillair watertransport naar het

steenoppervlak. Na verdamping van het water blijft een wit uitslaglaagje achter op het verse metselwerk.

Door overmatig nat worden van het verse metselwerk, worden vrije kalk en rest-sulfaten uit het metselwerk (steen & mortel) opgelost die bij droging uitkristalliseren op het oppervlak. De uitslag van sulfaten verdwijnt afhankelijk van de intensiteit door afspoeling met regenwater na enige maanden tot enkele jaren. Deze uitslag is onschadelijk en geeft geen kwaliteitsvermindering van het metselwerk. De uitslag verdwijnt naar verloop van tijd weer. Dit kan echter meerdere jaren duren.

### **Krimp en zetting**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging van materialen (krimpen) en door 'zetting' van de woning, kunnen er met name bij de aansluitnaden scheuren ontstaan. Ook dit valt buiten de Woningborg-garantie. Op plekken waar krimp-scheuren kunnen ontstaan worden dilatatievoegen voorzien om krimp-scheuren recht te laten verlopen.

### **Vloeren**

In uw nieuwe woning is nog veel vocht aanwezig, zo ook vocht in de vloeren. Ook hier is een drogingstijd noodzakelijk. Voor u de vloerafwerking aanbrengt dient u de vochtigheid van de vloer te meten, zodat u zeker bent dat de vloer droog is. De leverancier welke uw vloerafwerking levert kan u hierover verder informeren.

Het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd.

De vloeren zijn afgewerkt met een dekvloer. Het kan noodzakelijk zijn dat deze vloeren behandeld/opgeschuurd moeten worden voordat uw gewenste vloer aangebracht of geplaatst kan worden. Dit dient vooraf kortgesloten te worden met uw leverancier.

In dekvloeren waarin vloerverwarming is opgenomen, kan scheurvorming ontstaan door thermische lengteveranderingen. Om dat risico zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk de vloerverwarming langzaam en met regelmaat op temperatuur te brengen. Het is raadzaam daarvoor het opstook- en afkoelprotocol te hanteren. Een uitleg over dit protocol kunt u terug vinden in het gebruikershandboek welke aan u verstrekt wordt tijdens de uitnodiging van de voorschouw/oplevering.

### **Wanden**

Bij steenachtige wandafwerkingen dienen er de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas of stucstops toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen.

De houtskeletbouwgevels worden aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsvezelplaat (fermacell). Daar waar de gipsvezelplaat aansluit op een ander materiaal kan scheurvorming ontstaan t.p.v. de pur naad. Deze aansluitingen zijn voorzien van afwerk latten om de scheuren op te vangen. Deze latten kunnen worden getext of worden voorzien van behang. U kunt de gipsvezelplaten direct verven, behangen of er tegels op aanbrengen als de platen geheel droog en stofvrij zijn en geen resten van lijm of mortel bevatten. Eventuele

oneffenheden en/of beschadigingen kunt u het beste bijwerken met Fermacell kant-en-klaar finish, als dit gedroogd is kunt u het met schuurpapier vlak schuren. Als u de wanden wilt afwerken met een structuurpleister dan mag dit alleen in een dunne laag van max. 4mm dik en dienen de platen geheel droog te zijn. De wanden mogen niet voorzien worden van stucwerk maar kunnen afwerkt worden met "Fermacell kant-en-klaar finish. De finish zo dun mogelijk aanbrengen in laagdiktes van maximaal 0,5mm. Voor verdere verwerking en voorschriften kun u ook in de brochure kijken op:  
[http://www.fermacell.nl/nl/docs/FC\\_Houtbouwboek\\_s.pdf](http://www.fermacell.nl/nl/docs/FC_Houtbouwboek_s.pdf).

Zodra er in de woning gestookt gaat worden, wordt het drogingsproces versneld, waardoor materialen gaan werken. Dit is een normaal proces, wat tijd nodig heeft. Wij adviseren dan ook te wachten met het aanbrengen van dure wandafwerkingen of sierpleisters, tot de wanden zijn uitgewerkt. Wilt u beslist niet wachten met de afwerking van uw wanden, dan moet u er rekening mee houden dat de wandaansluitingen de ruimte krijgen om te werken, om teleurstelling nadien te voorkomen. Alle gerenommeerde afwerkbedrijven weten hoe hier mee om te gaan en voor vragen staan ook wij u graag te woord.

Het bijwerken van eventuele scheurvorming kunt u het beste doen nadat er twee winters in uw woning is gestookt. Bij de afwerking van deze wanden, dient u rekening te houden met de afwerkmethodes en de daarbij horende voorschriften.

Hoe u het een en ander kunt afwerken kunt u lezen in het gebruikershandboek.

### **Houtskeletbouw**

De houtskeletbouw wand- en dakelementen zijn constructief berekend en voor uw woning samengesteld. Er is geen rekening gehouden met overbelasting, dat betekent dat er niets mag worden opgehangen/opgezet dan de reeds aangebrachte voorzieningen en verlichtingsarmaturen. Er mogen geen veranderingen of wijzigingen aangebracht worden zonder dat een constructeur deze veranderingen/wijzigingen berekent en goedgekeurd heeft. Mocht u toch aanpassingen doen aan de elementen vervalt direct de garantie de gehele constructie.

### **Isolatieglas**

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

HR++-glas kan niet tegen stilstaand vocht in de sponning. Hierdoor wordt de randverbinding aangetast waardoor een ruit lek kan raken. Het is dan ook belangrijk dat u regelmatig onderhoud pleegt aan de beglazingskitvoegen omdat deze voor de waterdichting zorgen.

Beglazingskitten en beglazingsprofielen die voor de afdichting zorg dragen, moeten worden onderhouden. Ten aanzien van de hiervoor genoemde systemen wordt in de NPR 3577 aanbevolen om na één jaar en vervolgens om de drie jaar een controle en eventueel herstel van de afdichting uit te voeren waarbij tevens de sponningventilatie op functioneren moet worden gecontroleerd. In de praktijk resulteert dit meestal dat tijdens het onderhoud van het schilderwerk u standaard het kitwerk moet (laten) controleren en wanneer noodzakelijk vervangen. Het criterium voor de noodzaak tot herstel van de afdichtingen is het functioneren van de kit of het droogbeglazingsprofiel.

Zoals hierboven benoemd vraagt de (beglazings)kit onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en / of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.



Indien onthechting plaats vindt of openingen in de afdichtingsvoegen ontstaan, kan vocht in de sponning komen. Tijdens de inspectie moet worden vastgesteld of een goede hechting van de kit of een voldoende druk van het droogbeglazingsprofiel nog steeds gewaarborgd zijn. Indien dit niet het geval is, dan moet herstel worden uitgevoerd overeenkomstig de NPR 3577. Raadpleeg de vakman in geval van twijfel. Hij is op de hoogte van de gebruikte materialen en kan u van advies dienen met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de frequentie daarvan.

Nog beter is het om een onderhoudscontract aan te vragen bij een schilder- glaszetter. Denk er daarbij echter aan dat het onderhoud zich niet alleen beperkt tot de afdichtingen, maar ook tot het aangrenzende schilderwerk. De conditie van het schilderwerk moet zodanig zijn dat de hechting van nieuwe kit effectief resultaat heeft. Dit ook zeer van belang i.v.m. de garantie van de kozijnen.

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

Isolerend dubbelglas (HR++) wordt met de grootste zorg gefabriceerd en is van een dermate goede kwaliteit dat daarop een fabrieksgarantie wordt gegeven. Deze garantie geldt uitsluitend voor het volledig dicht zijn van de eenheid zodat het doorzicht niet wordt verminderd door condensvorming of stof in de spouw.

Een aantal zaken welke niet onder de garantie vallen zijn bijv. ook:

- schade, veroorzaakt door stilstaand water in de sponning (onderhoud);
- mechanische en/of thermische breuk;
- het zichtbaar zijn van interferentiekleuren;
- barometrische invloeden;
- condensvorming aan buitenzijden;
- kleur.

### **Thermische breuk van isolatieglas**

Evenals voor de door een ongeluk ontstane breuk (zgn. mechanische breuk), waar de fabrikant uiteraard buiten staat, kan hij ook niet aansprakelijk worden gesteld voor breuk door temperatuurverschillen. (zgn. thermische breuk).

Een thermische breuk ontstaat als een ruit gedeeltelijk wordt verwarmd door de zon. Dan kunnen door de gedeeltelijke bezonning zulke grote temperatuurverschillen komen in de ruit, dat een breuk kan ontstaan. Gedeeltelijke bezonning komt voor door buiten- en/of binnen zonwering, gordijnen, plakfolie op ruiten of voorwerpen die tegen de ruit of net voor de ruit worden geplaatst. Ook airco's die koude lucht tegen het glas blazen kunnen thermische breuk veroorzaken. Gelaagd glas is daarbij gevoeliger voor thermische breuk dan niet gelaagd glas. Let u er dus op dat u gedeeltelijke bezonning zoveel mogelijk voorkomt om het risico op thermische breuk te beperken omdat dit niet onder de Woningborg-garantie valt en het mogelijk ook niet door de glasverzekering gedekt wordt.

### **Glas etsing**

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

Zeker direct na de oplevering is voorzichtigheid geboden met het reinigen van het glas. De ruiten worden dan sneller vuil doordat er meer zand en vuil verspreid wordt omdat tuinen en wegen nog niet gereed zijn. In die periode is het raadzaam om minstens één maal per maand de ruiten te wassen. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

### **Interferentie**

Interferentie is een natuurkundig verschijnsel waarbij onder bepaalde hoeken petroleumachtige vlekken, banden of patronen zichtbaar kunnen worden. De vier glasoppervlakken van het isolerend dubbelglas rafelen op ingewikkelde wijze het daglicht uiteen in de bekende kleuren van de regenboog.

Dit kleurige verschijnsel heeft niets te maken met glasfouten, of een vettige aanslag. Door tegen het glas te drukken kan het patroon zich verplaatsen. Echte vlekken doen dit uiteraard niet. Interferentie kan worden waargenomen, zowel in reflectie, als in doorzicht.

### **Barometrische invloeden**

De dubbele beglazingseenheden worden hermetisch gesloten (niet vacuüm) onder de op dat moment heersende weersomstandigheden, met bijbehorende luchtdruk.

Hierna zijn de eenheden onderhevig aan alle mogelijke omstandigheden, zoals wisselende barometrische druk, temperaturen etc.

In verband hiermee en ten gevolge van een kleine fabricage-tolerantie op de spouwbreedte kan een geringe variatie in de afstand tussen de beide ruiten optreden. Optisch is deze variatie soms waarneembaar door enige vervorming van in de ruit weerspiegelde beelden of het dubbel waarnemen van bijvoorbeeld autokoplampen. Deze invloeden vallen buiten de macht van de fabrikant.

### **Condensvorming**

Condensvorming in de spouw, dus tussen de ruiten, mag natuurlijk niet voorkomen. Hiervoor geldt de garantie. Condensvorming op de "kamerkant van het glas komt zelden voor, maar is niet uitgesloten. Dit hangt af van de temperatuur buiten, de temperatuur binnen en de vochtigheid binnen. In badkamers, keukens en zelfs woonkamers, waar zeer veel vocht aanwezig is, kan condensvorming optreden. Dit komt niet door de dubbele beglazing maar door de genoemde temperaturen en vochtigheid. Dit verschijnsel is praktisch alleen te bestrijden door de vochtigheid omlaag te brengen en door beter te ventileren.

Het is soms mogelijk dat op de buitenzijde van de HR-beglazing condens optreedt. Dit komt door de hoge isolatiewaarde van dit glastype. Dit verschijnsel vindt eigenlijk 's-nachts plaats, vanwege een lage buitentemperatuur samen met een hogere relatieve vochtigheid. Bij het dag worden verdwijnt, onder normale omstandigheden, deze condens weer.

### **Kleurbeleving HR-glas**

HR-glas is voorzien van een uiterst dun metaallaagje: de coating. Deze coating zorgt ervoor dat de warmte beter in de verwarmde ruimte blijft dan bij enkel glas of gewoon dubbelglas. Door de coating op het glas is er een klein verschil in de kleur tussen HR-glas en gewoon dubbelglas. Ook kunnen zich tussen het HR-glas van verschillende fabrikanten kleine kleurverschillen voordoen.

### **Onderhoudsvoorschrift kitvoegen**

- Sproei na iedere douche- of badgebruik de tegels, voegen, kraan en kitvoegen schoon. Maak de kitvoegen of desgewenst alles daarna met een handdoek goed droog (hiermee voorkomt u kalkvorming en aanslag).
- Minimaal 1x per maand met een niet agressieve allesreiniger uw kitvoegen goed schoon maken, zodat de gevormde aanslag verwijderd wordt (vuilaanslag is namelijk een

voedingsbodem voor schimmels).

- Zorg altijd voor voldoende ventilatie van uw badruimte. Indien u een douchedeur of gordijn heeft, deze na gebruik open laten, zodat het bad of de douchehoek in zijn geheel goed kan drogen. Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, schakel deze nooit uit en zet deze tijdens het gebruik van uw badruimte op de hoogste stand. Laat de afzuiging ook na gebruik zeker nog een half uur doordraaien op de hoogste stand. Laat afzuig en ventilatieroosters altijd openstaan.
- Mocht er toch schimmel ontstaan, dan kunt u deze verwijderen met een schimmel verwijderaar. Deze is te verkrijgen bij de Speciaalzaak of bij betere Doe Het Zelf zaak.

### **Boren en spijkeren in plafonds, vloeren en wanden**

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

Let bij het boren in de houtskeletbouwwanden op dat u de juiste plug gebruikt welke verkrijgbaar zijn bij uw lokale bouwmarkt. Bevestig deze plug in het regelwerk van de wand.

### **Onderhoud schilderwerk**

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnen schilderwerk) 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 en houten buitenkozijnen na het verstrijken van de garantietermijn van Woningborg.

Let op; door het na oplevering inbrengen van extra vocht in de woning (bv met stucadoren, gietvloeren, e.d.) kan de watergedragen lak aangetast worden. Hierop kan geen reclamaties gedaan worden bij de ondernemer en dient door koper hersteld moeten worden.

Voor het bijwerken van (haar)scheurtjes in het spack spuitwerk op de plafonds is een kit in de handel, stuc o seal genaamd. Dit is een overschilderbare, duurzaam plasto-elastisch blijvende afdichtings- en vulkit en is speciaal voor afdichting van scheurtjes in structuur pleisterwerk en spack spuitwerk met een korrelige oppervlaktestructuur. Echter kunnen er wel kleine kleurverschillen optreden. Raadzaam om enig advies te vragen van de verkoper/leverancier.

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

### **Dakgoten en platte daken**

Goten dient u twee maal per jaar te reinigen, woont u in een boomrijke omgeving dan dient u dit onderhoud vaker uit te voeren. De bladeren en andere verontreinigingen welke dan verwijderd worden voorkomen tevens verstoppingen in het hemelwaterafvoer/rioolstelsel. Hetzelfde geldt voor eventuele platte daken, let echter wel op dat de daken niet worden belopen bij te warm en te koud weer i.v.m. extra kans op beschadiging aan de dakbedekking. Bij het belopen van het dak dient men overigens zacht en glad schoeisel te dragen, voorkeur bijv. indoor gymschoenen. De ballast laag en de afvoeren dienen vrij van vervuiling te worden gehouden.

Om onder het volledig vastgestelde garantietermijn te vallen geldt voor zowel dakbedekking als goten, dat u moet kunnen laten zien dat er aantoonbaar onderhoud is uitgevoerd.

### **Metalen afwerkingen**

Vrijdragende metalen (denk hierbij aan aluminium en bijvoorbeeld zink) daken, vrijdragende raamdorpels / vensterbanken, kader om gevelkozijnen of bijvoorbeeld een dakgoot van dit materiaal is niet geluidsisolerend. Hierdoor kan het voorkomen dat het geluid van vallende regendruppels te horen zijn en deze druppels eventueel geluidsoverlast kunnen geven. In vele gevallen zijn hiervoor géén geluidswerende eisen gesteld waardoor wij niet aansprakelijk kunnen worden gesteld mocht deze hinder ontstaan.

### **Bouwvocht in de woning**

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

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

### **Poetsen**

Zodra de woning is opgeleverd wilt u waarschijnlijk snel schoonmaken en poetsen. Houdt u er rekening mee dat gruis van de bouw makkelijk krassen veroorzaakt op ruiten, tegels, sanitair, keuken en verfwerk. Poets daarom de te poetsen onderdelen met een zachte doek en gebruik voldoende water. Dit is zeer belangrijk, zeker bij het glas in ramen, deuren en kozijnen. Gebruik geen schuur- of bijtende middelen.

### **Warmtepomp**

De luchtwater warmtepomp welke wordt toegepast in de woning bestaat uit een buiten- en een binnenunit. De buitenunit onttrekt warmte uit de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om de woning en tapwater te verwarmen. Door het toepassen van een lage temperatuur verwarming (LTV) wordt een goed geïsoleerde woning gelijkmatiger,

constanter en milieuvriendelijker verwarmt dan gewone gasgestookte CV. Bij LTV is de aanvoertemperatuur van het water dat naar de vloerverwarming gaat aanzienlijk lager dan bij de gasgestookte CV. Vanwege de lagere temperatuur kan LTV bij een lager verbruik uw woning warm houden. Wij adviseren de gewenste temperatuur constant te houden. Dat scheelt op de energierekening en op uitstoot van broeikasgassen. U bespaart energie en geniet in de woning van meer comfort.

### **3-puntsluiting buitendeuren**

We adviseren om de buitendeuren altijd in de 3 puntsluiting te sluiten, zodat de deur goed in het kozijn valt en winddicht is. Hierdoor wordt kromtrekking van de deur voorkomen.

## **Veiligheid**

---

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Het hang- en sluitwerk van de woningen wordt aangebracht volgens de uitgangspunten van het bouwbesluit. Al het van buitenaf bereikbare hang- en sluitwerk voldoet daarmee ook aan de basisnorm van het SKG-keurmerk. Bij de voordeuren en de achterdeuren van de patiowoningen worden aansluitpunten voor verlichting geplaatst, zoals aangegeven op de verkooptekening. Voor de appartementen worden deze lichtpunten voorzien conform verkooptekening. In de woningen worden rookmelders aangebracht, zoals aangegeven is op de verkooptekening.

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij laat dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf en uw onderaannemers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden, en kunnen uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. worden er kijkdagen georganiseerd. Normaliter worden er één of meerdere kijkdagen georganiseerd. Dit kan eventueel per project iets afwijken. U ontvangt voortijds een uitnodiging met de datum en het tijdstip waarop het kijkmoment plaats vindt.

Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, en niet voor uw onderaannemers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws) brieven wordt aan u de data van deze kijkdagen medegedeeld. Tijdens deze kijkdagen is het niet toegestaan om onderdelen aan te brengen in of op de woning.

Mocht het voorkomen dat door de arbeidsinspectie geconstateerd wordt dat er personen op de bouw zijn welke niet onder de verzekering vallen van het bouwbedrijf (kopers of zijn/haar onderaannemers zonder begeleiding), wordt een eventuele boete doorgestuurd naar de betrokken personen.

### **Veiligheid na de oplevering**

Voor de woningen geldt dat de bewassing van de ramen en gevelinspectie- en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners er voor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren, dan dienen zij mogelijk voorzieningen te treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.