

FRANCISCUSHOEVE

ALGEMENE TOELICHTING
TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN EN
MANDELIG TERREIN



ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

In deze algemene kopers informatie staat onder andere informatie met betrekking tot de aankoop, de bouw en de oplevering van uw woning. Het geeft u inzicht in allerlei administratieve uitgangspunten, beoordelingscriteria en bepalingen die voor u van belang zijn bij de bouw van uw woning. Deze informatie geeft op veel mogelijke vragen antwoord en maakt onderdeel uit van de contractstukken.

Inhoudsopgave:

1. Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)
2. Koopovereenkomst
3. Aannemingsovereenkomst
4. Bouwgarant garantie- en waarborgregeling
5. Bedenktijd
6. Contractstukken
7. Opschortende voorwaarden
8. Notaris/notariële akte
9. Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw
10. Gemeentelijke bepalingen/kwalitatieve verplichtingen
11. Situatietekening
12. Bouwkavel
13. Technische omschrijving en verkooptekeningen
14. Wijzigingen tijdens de bouw
15. Uitvoeringsduur/start bouw
16. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
17. Krijtstreepmethode
18. Veiligheid
19. Milieu
20. Duurzaam waterbeheer
21. BENG
22. PV-installatie
23. Levering energie-/aansluitkosten
24. Koperwensen en wijzigingen
25. Bouwvolgorde en bouwbezoek
26. Beoordelingsrichtlijnen
27. Oplevering en sleuteloverdracht
28. Verzekering
29. Onderhoudstermijn
30. Van toepassing zijnde voorschriften

1. Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grondkosten;
- de notariskosten levering grond;
- honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
- de bouwkosten;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water, elektra en rioolleidingen;
- 21% BTW.

De koopsommen zijn exclusief:

- de rente over de grondkosten na peildatum, welke is vastgelegd in de overeenkomst;
- de rente over de vervallen termijnen na de start van de bouw.

Daarnaast dient u rekening te houden met:

- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van de telefoon, internet, CAI e.d.;
- kosten voor Bouwgarant;
- kosten voor keuken, sanitair en tegelwerk;
- het leveren en plaatsen van losse kasten, vloerbedekking, bestratingen, tuinaanleg e.d.

De met u overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van de aannemer.

2. Koopovereenkomst

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen u en de verkoper. Met het sluiten van de koopovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en de projectontwikkelaar vastgelegd.

Bij definitieve koop krijgt u vooraf aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken ter controle van de makelaar, waaronder dus de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst met bijlagen toegestuurd. Na uw akkoord op de conceptovereenkomsten kunnen de overeenkomsten worden ondertekend. Nadat alle partijen de overeenkomsten hebben ondertekend, ontvangen alle partijen en de notaris een exemplaar.

3. Aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de woning en wordt gesloten tussen u en Aannemersbedrijf Valk. Zodra u besluit om te kopen wordt de aannemingsovereenkomst opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel u als koper als die van Aannemersbedrijf Valk vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat Aannemersbedrijf Valk aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Aangezien u zowel voor de koop van de grond als de aanneming van de woning beiden een contract sluit met Aannemersbedrijf Valk zijn alle contractuele afspraken gecombineerd in een koop-/en aannemingsovereenkomst.

4. Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling (optioneel)

De Nieuwbouwgarantie van BouwGarant biedt extra zekerheid bij de bouw van uw nieuwe woning of appartement. U bent verzekerd tegen de grootste financiële risico's. Bijvoorbeeld als uw aannemer failliet gaat, dan worden de extra afbouwkosten vergoed. En u heeft de garantie dat eventuele gebreken na oplevering hersteld worden, wanneer de aannemer dat zelf niet kan of wil doen.

De Nieuwbouwgarantie biedt twee zekerheden. Ten eerste biedt het de zekerheid dat wanneer de bouwer tijdens de bouw failliet gaat, de woning conform garantieregeling kan worden afgebouwd. Ten tweede kan een beroep op het certificaat worden gedaan als het bouwbedrijf onvolkomenheden (vanaf drie maanden na oplevering) niet kan of wil oplossen.

Deze laatste garantie gaat pas drie maanden na oplevering in omdat de bouwer drie maanden de tijd krijgt om eventuele gebreken, die zijn vastgesteld bij de oplevering, te herstellen.

Kiezen voor met een BouwGarant-aannemer, dat is kiezen voor optimale zekerheid. Dit zijn de zekerheden van BouwGarant:

Diploma's & verzekeringen

Iedereen kan zich aannemer noemen, maar BouwGarant-aannemer word je alleen als je over de juiste diploma's en verzekeringen beschikt. Als je een BouwGarant-aannemer inschakelt, ben je er zeker van dat je werkt met een ervaren vakman die zijn zaken op orde heeft.

Kwaliteitseisen en kwaliteitstoetsen

Om het BouwGarant-keurmerk te mogen dragen, moet een bouwbedrijf aan een reeks van kwaliteitseisen voldoen. Die eisen hebben onder meer te maken met de wijze van offren, hoe hij meer- en minderwerk berekent en zijn werkwijze bij oplevering. Ook zaken als de kredietwaardigheid worden gecontroleerd. Als de aannemer het BouwGarant-keurmerk eenmaal heeft, wordt hij regelmatig getoetst door een onafhankelijke instantie.

Aantoonbare ervaring

Een BouwGarant-aannemer moet aantonen dat hij ervaring heeft in de bouw. Hij moet minimaal twee jaar actief zijn als aannemingsbedrijf en onder de activiteit 'hoofdaannemingsbedrijf in de bouwnijverheid' ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Zo weet je zeker dat de aannemer jou goed kan adviseren en het werk naar behoren uitvoert.

Duidelijke afspraken

Een BouwGarant-aannemer maakt duidelijke afspraken en zet die voor jou op papier. Die afspraken gelden niet alleen voor de offerte, maar voor het hele traject tot en met de oplevering. Je komt dus nooit voor onaangename verrassingen te staan.

De BouwGarant-klachtenregeling

Mocht er toch iets misgaan tijdens de bouw en je komt zelf met jouw aannemer niet tot een oplossing, dan biedt de klachtenregeling van BouwGarant uitkomst. We doen er alles aan om samen met jou en jouw aannemer tot een oplossing te komen.

5. Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek, na ontvangst van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten door u, heeft u het recht de koop- en de aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

6. Contractstukken

Alleen de verkooptekeningen, de technische omschrijving en algemene kopersinformatie vormen, de contractstukken tussen koper en verkoper. Alle overige stukken, zoals de website, maken daar geen onderdeel van uit. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De getoonde illustraties, situatietekeningen, sfeerplattegronden en inrichting van het binnenterrein en openbaar gebied in de brochure en op de website geven een impressie van het project weer.

De artist impressies zijn een vrije interpretatie van de illustrator. Deze wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de verkooptekeningen en de technische omschrijving.

De woningen worden gebouwd overeenkomstig de verkooptekening en technische omschrijving. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld maar deze kunnen in werkelijkheid vanwege verschillende redenen gering afwijken. In werkelijkheid kunnen afwijkingen vanwege bouwwijze, constructie en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hieraan rechten verbonden kunnen worden.

7. Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop-/aannemings-overeenkomst 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 de woning koopt, zal de makelaar u nader informeren. Wij wijzen u er nadrukkelijk op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals het verkopen van uw huidige woning) aan te gaan.

8. Notaris/Notariële akte

Notariaat Salland zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van levering) en als u wenst, voor eigen rekening, ook de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden ontvangt u van de notaris een uitnodiging.

Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u zelf (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de grond en woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

9. Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen vervallen naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Aannemersbedrijf Valk uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

10. Gemeentelijke bepalingen/Kwalitatieve verplichtingen

De woningen worden verkocht volgens gemeentelijke voorwaarden en met een aantal zogenaamde kwalitatieve verlichtingen. Deze zijn er onder meer op gericht om te waarborgen dat de aangebrachte groenvoorzieningen die van belang zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving worden onderhouden en in stand worden gehouden. Als bijlage bij de koop- en aannemingsovereenkomst is een model leveringsakte opgenomen met de van toepassing zijnde voorwaarden. De voorwaarden zijn bijvoorbeeld:

- De in basis aangebrachte erfafscheidingen o.a. beukhagen en beplantingen dienen door koper gehandhaafd te worden.
- Voorwaarden ten aanzien van de afvoer van hemelwater op eigen grond.
- De verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop.

11. Situatietekening

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

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Wij adviseren u om ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waar te nemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de verkoper/Aannemersbedrijf Valk 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 verkoper/Aannemersbedrijf Valk aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Het ontwikkelen van een nieuwe wijk is een voortdurend proces, waarbij naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.

12. Bouwkavel

De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkaveling plan. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen.

Aannemersbedrijf Valk en andere belanghebbenden hebben het recht om tijdens de bouw op de bouwkavel de nodige opslagloodsen, keten, materiaal en reclameborden te plaatsen.

13. Technische omschrijving en verkooptekeningen

De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan.

De plaats en het aantal van de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'.

De eventueel toegevoegde kopersopties/varianten op tekening zijn informatief en worden niet nader omschreven. Zij kunnen in de sfeer van meer- en minderwerk gerealiseerd worden en behoren niet tot de contractstukken.

Op de verkooptekeningen kunnen diverse arceringen zijn aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere 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 op de tekening ingeschreven maten zijn circa-maten in millimeters. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. Daar waar in de technische omschrijving en/of op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde versie bedoeld.

14. Wijzigingen tijdens de bouw

Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van constructieve aard, overheid en nutsbedrijven. Aannemersbedrijf Valk is gerechtigd tijdens de bouw en afbouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen bij voorkeur schriftelijk aan u worden gemeld en geven aan geen der partijen enig recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

15. Uitvoeringsduur/start bouw

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum dat met de bouw (grondwerk) is gestart.

16. Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL)

Dit project wordt gerealiseerd volgens de geldende eisen en regelingen van het BbL. In het BbL worden de vertrekken anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het BbL niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een 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. Om het voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het BbL niet in deze tekst te hanteren.

17. Krijtstreepmethode

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte reken technisch in te perken. Daarmee wordt er zoals bijvoorbeeld bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het BbL eisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding.

De krijtstreepmethode die mogelijk ook in dit project is toegepast is een door het BbL toegestane rekenmethode. Hier kan indien gewenst verdere informatie over verstrekt worden of en waar deze methode is toegepast.

18. Veiligheid

Binnen dit totale project wordt extra aandacht besteed aan de veiligheid in de ruimste zin van het woord. Voor wat de sociale veiligheid betreft is daar waar mogelijk aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Voor wat de woning betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk voldoet aan de basisnorm "Weerstandsklasse II". Ook worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht, zoals op de tekeningen aangegeven. Wanneer u later zelf verbouwingen/aanpassingen aan uw woning doorvoert, adviseren wij u rekening te houden met de normen die hiervoor gelden.

19. Milieu

Ingevolge de voorschriften van de Rijksoverheid is er een onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van de bodem. Daaruit is gebleken dat de bodemgesteldheid, op basis van de nu gehanteerde wettelijke waarden, van dien aard is dat er geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van de bouwplannen (c.q. het levert geen gevaar op voor de volksgezondheid).

20. Duurzaam waterbeheer

Tot voor kort verdwenen er per huishouden honderden liters regenwater via de regenpijp (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater werd dan vermengd met het vuile water. Dit was en is niet gewenst omdat regenwater niet gezuiverd hoeft te worden. Door een flinke regenbui kan het riool overbelast raken en hierdoor overlopen waardoor straten blank komen te staan. Om dit te voorkomen wordt het hemelwater afgekoppeld van het vuilwaterriool. Zo komt het regenwater dat valt op daken en verhardingen niet onnodig in het riool en rioolwaterzuivering terecht maar direct op eigen terrein, sloot, wadi of andere oppervlaktewater.

Om het verzamelde regenwater zo schoon mogelijk te houden, is medewerking van de bewoners hard nodig. Zwerfvuil, hondenpoep, zeepsop en andere niet milieuvriendelijke stoffen mogen niet op straat of in het groen terecht komen. Auto wassen dient niet op de oprit of op straat te gebeuren maar in een autowasstraat. Olie en koelvloeistof zijn zeer verontreinigende stoffen en dienen bij het klein chemisch afval gedeponeerd te worden. Zeep en chloor zijn milieuonvriendelijke schoonmaakmiddelen die beter vervangen kunnen worden door milieuvriendelijke alternatieven. Zwerfafval leidt tot verstopping van de afvoergoten, dit wordt voorkomen door rommel in de afvalbak te gooien. Vuurwerkresten bevatten kruiden en chemische stoffen. Snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur.

21. BENG

BENG staat voor **Bijna – Energie – Neutraal - Gebouw**. Nieuwbouwwoningen en appartementen dienen volgens de wet (Bbl) te voldoen aan de BENG- Eisen. Tot en met 2020 wordt de energieprestatie van een gebouw nog uitgedrukt in de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2021 is dat de BENG geworden en dienen alle nieuwbouw gebouwen in Nederland bijna-energie neutraal te zijn. Dit is een gevolg van de Europese richtlijn EPBD uit 2010 en het Nederlandse Energieakkoord uit 2013.

22. PV-installatie

PV-zonnepanelen = Photovoltaic panelen. Indien er een PV-installatie op de woning aanwezig is zijn deze gebaseerd op de benodigde aantal PV-panelen volgens de BENG-berekening die vereist is volgens het Bbl.

Hierbij is gekeken naar de projectmatige opzet, de oriëntatie, het legpatroon en de grote belemmeringen op eigen perceel zoals die genoemd zijn in de BENG-berekening. Gebouwen en/of bomen buiten uw perceel hebben mogelijk wel invloed op de daadwerkelijke opbrengst maar worden niet meegenomen in de BENG-berekening. Er wordt nadrukkelijk **niet gekeken naar de meest optimale opbrengst** van elk individueel paneel of het paneelvlak.

23. Levering energie-/aansluitkosten

De aansluitkosten van de installaties zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de Aannemersbedrijf Valk. De individuele aansluiting van de telefoon, internet en CAI moeten door u als koper zelf worden aangevraagd en de (aansluit)kosten hiervan zijn ook voor u.

Aannemersbedrijf Valk zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is.

Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument het recht en de plicht om zelf een leverancier te kiezen.

Als koper bent u bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Dit dient tijdig te gebeuren anders zal de levering van energie kort na de oplevering worden stopgezet.

De netbeheerder draagt zorg voor de instandhouding van het energienet. Het elektriciteitsnet raakt op steeds meer plekken vol door de toenemende vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van zonne- en windenergie.

Op diverse plaatsen in het land betekenen de capaciteitsproblemen dat er geen of onvoldoende ruimte is om opgewekte energie terug te kunnen leveren en die vervolgens via de rekening van de energieleverancier dan weer verrekend/gesaldeerd wordt.

Aannemersbedrijf Valk heeft geen invloed op de terugleverbaarheid en om die reden worden er ook geen aansprakelijkheden aanvaard als teruglevering van opgewekte energie van de zonnepanelen niet, nog niet of niet meer mogelijk is. Het advies is om tijdig te informeren bij de netwerkbeheerder of energieleverancier naar de (on)mogelijkheden om zo vervelende verrassingen te voorkomen.

24. Koperwensen en wijzigingen

Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Hier is op voorhand al door de architect naar gekeken en zijn er in verband met het ontwerp en huidige regelgeving op beperkte schaal wijzigingen mogelijk.

25. Bouwvolgorde en bouwbezoek

De bouwvolgorde bij de uitvoering wordt door Aannemersbedrijf Valk bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen. Over de bouwvolgorde wordt u op de hoogte gebracht.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende het bouwproces worden een aantal kijkmomenten georganiseerd waarover u nog nader wordt geïnformeerd. Verder zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouw niet toegestaan.

26. Beoordelingsrichtlijnen

Het bouwen van een woning bestaat veelal nog uit handwerk. Hierdoor kunnen er verschillen in de uitvoering van de diverse werkzaamheden ontstaan. Om deze verschillen te kunnen beoordelen en te toetsen zijn er voor deze bewerkingen beoordelingscriteria opgesteld waarin staat opgenomen hoe u moet beoordelen en wat acceptabel is. De volgende beoordelingscriteria worden aangehouden;

- voor **stucwerk binnen**, de behangklare wanden wordt **Groep 3** van de beoordelingscriteria stukadoorwerk gehanteerd. Zie hiervoor; Oppervlakbeoordelingscriteria-stukadoorswerk-binnen.pdf (tbafbouw.nl)
- voor het **tegelwerk** wordt **Tegelgroep 2** (blz. 20) gehanteerd van de uitvoeringsrichtlijnen voor het aanbrengen van wand- en vloertegels. Zie hiervoor; Uitvoeringsrichtlijn voor het aanbrengen van keramische- en Natuursteentegels (noa.nl)
- voor de **vlakheid van de cementdekvloeren** wordt **Vlakheidsklasse 4** gehanteerd volgens de gestandaardiseerde meetmethode volgens de NEN 2747:2001/A1:2008 Classificatie en meting vlakheid o.a. van cementdekvloeren. Zie hiervoor; <https://www.tbafbouw.nl/wp-content/uploads/2021/03/Folder-Cementdekvloeren-Met-de-cementdekvloer-heeft-u-het-voor-het-zeggen.pdf>

- **voor metselwerk wordt** de beoordelingscriteria **Groep 3** gehanteerd uit het infoblad 37 van het KNB. Zie hiervoor; knb-infoblad-37-criteria-oppervlaktebeoordeling-metselwerk-nieuw.pdf (knb-keramiek.nl)
- voor het beoordelen van **isolerende beglazing** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; Beoordeling-meerbladig-isolatieglas-bij-oplevering.pdf (kenniscentrumglas.nl)
- voor het beoordelen van **deurbladen** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; [Visuele beoordeling van een deurblad - SKH publicatie 08-04.pdf](http://Visuele%20beoordeling%20van%20een%20deurblad%20-%20SKH%20publicatie%2008-04.pdf) (lundia.nl)
- voor het beoordelen van een **krakende trap**;
Hout is een natuurproduct dat onder wisselende temperaturen en vochtgehalten blijft “werken”, vooral tijdens wisselingen van seizoenen (voor- en najaar). Door het werken van het hout kunnen spanningen ontstaan in uw houten trap, met kraken als mogelijk gevolg. Kraken kan dan ook nooit geheel uitgesloten worden. De beoordelingsrichtlijn BRL 9922, op basis waarvan uw trap KOMO-gecertificeerd is, is daar heel duidelijk in: “Kraken is daarom niet altijd te voorkomen”. Er bestaan dan ook geen normen of voorschriften met betrekking tot het kraken van houten trappen. Er kan nooit gesproken worden van een kraakvrije trap.

In het algemeen geldt dat u een volledig stookseizoen (minimaal 1 jaar na oplevering) moet afwachten, alvorens maatregelen te nemen om het kraken te verhelpen. De trap “zet zich nog” in deze periode en reeds genomen maatregelen kunnen later niet of moeilijk opnieuw getroffen worden. Pas nadat de trap een heel stookseizoen in uw woning heeft meegemaakt kan beoordeeld worden of er sprake is van overmatig kraken en/of maatregelen op zijn plek zijn.
- voor het beoordelen van **krimpscheuren**;
Het casco van de woning bestaat onder andere uit kalkzandstenen verwerkt in diverse afmetingen. Kalkzandsteen is een milieuvriendelijk natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan KRIMP, het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden.

27. Oplevering en sleuteloverdracht

Op het moment van de koop van de woning wordt er een globale opleveringsprognose gegeven. Deze prognose geeft aan wanneer uw woning oplever gereed is. Aannemersbedrijf Valk moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat onder andere door het weer in negatieve zin kan worden beïnvloed. Verder wordt de bouwtijd ook beïnvloed door beschikbaarheid van materialen en mensen. Strikt juridisch genomen is het in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen de bouwtijd.

Wanneer de bouw van de woning gereed is, ontvangt u uiterlijk twee weken voor de oplevering van uw woning, van Aannemersbedrijf Valk een uitnodiging. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u ook het laatste termijn en eventueel de eindafrekening van het meerwerk. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten ontstaan uit de bouwwerkzaamheden.

28. Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Aannemersbedrijf Valk verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u uw woning uiteraard zelf verzekeren.

29. Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Aannemersbedrijf Valk berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk en spuitwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Aannemersbedrijf Valk bv geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

30. Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden en Toelichting die bij de koop-/aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De van toepassing zijnde normbladen (NEN-normen).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Van toepassing zijn de voorschriften:

01. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
02. Voorschriften Nutsbedrijven.
03. De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
04. De gemeentelijke verordening.

Voorrang verwerkingsvoorschriften en adviezen

01. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de verwerkingsvoorschriften en adviezen van de fabrikanten en producenten van de toegepaste materialen en systemen.

Bouwterrein

01. De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening.
02. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'.
03. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen.

Uitvoeringsduur; datum van aanvang

01. De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de eerste werkdag nadat de begane grondvloer is gemonteerd.

Diversen

01. Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten.
02. Tot de technische omschrijving behoren ook de tekeningen, die onderdeel uitmaken van de contract stukken.
03. De eventueel toegevoegde varianten zijn informatief en worden niet nader omschreven. Zij kunnen in de sfeer van meer en minderwerk gerealiseerd worden en behoren niet tot de contractstukken. Afwijkende wijzigingen en opties kunnen in beperkte mate en alleen in overleg met ons worden doorgevoerd.
04. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
05. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde versie bedoeld.
06. Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en keten geplaatst.

Wijzigingen tijdens de bouw

01. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid, constructeur of eisen van nutsbedrijven.
02. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de bouwer kenbaar gemaakt doormiddel van een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.
03. 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, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Oplevering

01. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Zodanig dat mogelijke beschadigingen en oneffenheden ten tijde van de oplevering kunnen worden beoordeeld. Het bij de woning behorende terrein wordt zo veel mogelijk ontdaan van bouwvuil en puinresten.
02. Vanwege de vele leidingen die in de dekvloer zijn gelegd mag u niet in de vloeren boren, spijkeren, hakken, et cetera.

Constructies

01. Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d., e.e.a. overeenkomstig het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente c.q. de externe kwaliteitsborger.
02. Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken diverse kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting overeenkomstig opgave constructeur. In voorkomende gevallen blijven constructieve elementen in het zicht.

PEIL EN UITZETTEN

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Ontgravingen

01. Het terrein onder de woning en berging wordt ontgraven tot onderkant fundering.
02. Voor de riolering, kabels en leidingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullingen

01. De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitgekomen grond.
02. De tuinen worden tot ca. 10 cm onder peil aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Langs de perceelsgrenzen worden tuinen aangevuld tot ongeveer de aansluithoogte van het betreffende naastgelegen perceel.
03. De tuinen worden alleen geëgaliseerd, niet gespit of geploegd.
04. Er is geen grondwerk opgenomen tbv bestrating of aanleg van tuinen.

RIOLERINGSWERKEN

Riolering

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeentelijk riool c.q. de erfgrans.
02. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden riolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.
03. De hemelwaterafvoer van de woning worden aangesloten op de infiltratiekragen in de achtertuin van de woning. Overtollig hemelwater wordt bovengronds afgevoerd conform voorschrift van de gemeente Raalte.
04. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in tot 90°C hittebestendig PVC-buizen met hergebruikgarantie, van voldoende diameter.
05. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
06. Onder de woningen en in de tuinen wordt geen drainage aangelegd.
07. De binnen riolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten:
 - het closet in het toilet en badkamer;
 - het fonteintje in het toilet;
 - afvoer t.b.v. de keuken;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douche in de badkamer;
 - voor wasautomaat conform tekening;
 - overige aansluitpunten tbv technische toestellen zoals de warmtepomp;
08. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp, ontstoppings-, verloop aansluit- en expansiestukken en ook de vereiste sifons en ontluchting.

BESTRATING

01. Op de kavels, aan de voorzijde van de woningen, wordt bestrating aangebracht conform de situatietekening. Ter plaatse van de individuele achtertuinen wordt geen bestrating aangebracht.

TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

01. De perceelsgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
02. Overeenkomstig de situatietekening en bijbehorende nader uit te werken groenplan worden in overleg diverse hagen rondom de perceelsgrenzen aangebracht. Deze dienen door de koper in stand en onderhouden te worden.

FUNDERING

01. Aan de hand van de resultaten van de sonderingen wordt een nader te bepalen fundering toegepast.
02. De fundering wordt uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

VLOEREN

01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (Rc-waarde minimaal conform BENG berekening). De ruimte onder de begane grond is beperkt bereikbaar.
02. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeemvloer, type kanaalplaat met V-naden die in het zicht blijven. De V-naden zitten niet altijd op een gelijke afstand van elkaar en er kunnen oneffenheden aanwezig zijn tussen de platen onderling.
03. In de vloeren worden zoveel als mogelijk de elektra, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
04. De vloeren zijn niet goed geschikt voor het toepassen van een steenachtige vloerafwerking (plavuizen, natuursteenvloeren, tegelvloeren etc.). Eventuele krimp- en zettingsscheuren in de constructie kunnen zich aftekenen in deze steenachtige vloerafwerking.
05. In de detaillering van o.a. opstanden en ventilatieopeningen onder de binnendeuren houden wij rekening met een door u aan te brengen vloerbedekking van maximaal 10 mm dik.

GEVELS

01. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in metselwerk, uitvoering en kleur volgens monster.
02. Gedeeltelijk worden de gevels uitgevoerd in een houten gevelbekleding conform tekening.
03. De buitengevels worden uitgevoerd in "wild verband" en de voegen worden direct na het metselen doorgestreken.
04. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig thermisch verzinkte en/of gepoedercoate stalen lateien aangebracht.
05. In het gevelmetselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
06. In de spouw van de buitengevels worden isolatieplaten aangebracht (Rc-waarde minimaal conform BENG berekening).
07. T.b.v. een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststofstroken en -slabben aangebracht.
08. In de gevel worden nestvoorzieningen aangebracht, plaats en aantal conform geveltekening.

DAKEN

01. De constructie van de hellende daken is als volgt samengesteld:
 - Een geprefabriceerde geïsoleerde dakconstructie (Rc waarde minimaal conform BENG berekening). De dak elementen hebben een basisplaat van spaanplaat en worden aangebracht compleet met verankeringen, muurplaten, opleggregels, tengels en panlatten. De binnenzijde van het dak wordt niet verder afgewerkt (groen-bruine basisplaat blijft in het zicht).
 - Keramische dakpannen, kleur en type volgens monster, compleet met hulpstukken.
02. Op de hellende daken worden op de pannen pv-panelen aangebracht (aantal en positie afhankelijk van de BENG-berekening).
03. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie- en rioolontluchting.

WANDEN

01. De binnenspouwbladen van de kop- en langsgevels, en ook de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Ter keuze van de bouwer worden binnenspouwbladen op zolder eventueel uitgevoerd in geïsoleerde houtskeletbouw elementen.
02. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton, dik 10 cm.
03. Eventuele leidingkokers worden afgewerkt met een plaatmateriaal bevestigd op regelwerk.
04. De kalkzandsteenelementen worden gedilateerd. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat deze dilataties zichtbaar blijven. Ondanks toepassing van dilatatie voegen is scheurvorming in de wanden niet geheel uit te sluiten. Indien zich toch scheurvorming mocht voordoen, geeft dit geen aanleiding tot reclamatie.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

01. Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met mechanische afvoer, doormiddel van een MV installatie (mechanische ventilatie). Het systeem gaat uit van natuurlijke lucht toevoer via roosters in kozijnen, gevels en/of daken.
02. De bediening van het ventilatiesysteem is geplaatst in de woonkamer. De bediening in de woonkamer is tevens voorzien van een CO2 sensor. In de hoofdslaapkamer wordt een CO2 sensor aangebracht zonder verdere bediening. In de ventilatie-unit wordt een vochtsensor aangebracht welke reageert op een plotselinge vochtverhoging in de afzuiglucht bijvoorbeeld tijdens het douchen. Tevens wordt er een bediening in de badkamer geplaatst.
03. Vanaf de ventilatorbox die geplaatst wordt op de overloop, worden kunststof kanalen en hulpstukken gemonteerd. Kanalen eindigen met afzuigventielen, kleur wit. Als de ventielen op tekening staan aangegeven zijn de posities indicatief.
04. De overstroom van de ventilatielucht tussen verschillende vertrekken geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

01. De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in kunststof. Het kozijn inclusief deur van de berging wordt uitgevoerd in hardhout, dekkend geschilderd. Indeling en draaiende delen conform tekening (indicatief).
02. Onder de buitenkozijnen en onder de gevelbekleding kan er, indien dat volgt uit de detaillering, een strook lichtgrijs cementgebonden plaatmateriaal worden aangebracht ter hoogte van de aansluiting met het maaiveld. Deze plaat is naturel grijs en blijft mogelijk deels in het zicht.
03. De spouwlaten en stelkozijnen zijn van vurenhout c.q. plaatmateriaal.
04. In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
05. De deuren zijn voorzien van een glasopening (conform tekening, indicatief).

Binnenkozijnen en deuren

01. De binnendeurkozijnen zijn van metaal en fabrieksmatig afgelakt, voorzien van bovenlicht of paneelvulling.
02. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in een standaard kleur gebroken wit (circa Ral 9010). Hoogte 231 cm en 93 cm breed, m.u.v. de meterkastdeur, deze heeft een afwijkende kleinere maat.
03. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamer) worden er geen dorpels aangebracht.

Aftimmerwerken

01. De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met standaard aftimmerlaten.
02. Er worden geen vloerplinten tegen de wanden aangebracht. Vloerplinten dienen na oplevering door en voor rekening van uzelf aangebracht te worden in combinatie met de vloerbedekking.
03. De trapgaten worden waar nodig afgetimmerd met multiplex/MDF.
04. De elementnaden van de dakelementen worden afgewerkt met aftimmerstroken (groen-bruin spaanplaat).
05. De leidingen worden waar nodig afgetimmerd met uitzondering van bergruimten en op zolder (daar komt het leidingwerk als opbouw in het zicht).
06. De afwerkingen van de goten, windveren en dakoverstekken etc. bestaan uit zink in combinatie met onderhoudsarm plaatmateriaal voor de buitenplafonds.

Hang- en sluitwerk

01. De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en ramen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, overeenkomstig SKG 'weerstandsklasse 2'.
02. De cilinders in de buitendeuren worden per woning gelijk sluitend uitgevoerd.

- 03. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeuren hebben een vrij/bezetslot.
- 04. Er wordt per woning een brievenbus gemonteerd nabij de voordeur.

Metaalwerken

- 01. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, en niet altijd zichtbaar op tekening, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
- 02. Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken aangebracht.
- 03. Bij de voordeur wordt een metalen huisnummerbordje aangebracht.

TRAPPEN

Trappen

- 01. De 1e verdiepingstrap wordt uitgevoerd in wit gegrond vuren hout in een dichte uitvoering. Daar waar nodig wordt op de binnenste trapboom een balustrade geplaatst, voorzien van ronde spijlen.
- 02. Bij het trapgat, ter hoogte van de verdiepingvloer, wordt een standaard traphek met ronde spijlen en een houten bovenregel gemonteerd.
- 03. Langs de trap worden houten muurleuningën aangebracht, op aluminium dragers gemonteerd.
- 04. Zowel de trap als ook leuningën en hekwerken worden af fabriek geleverd in de witte grondverf. Plamuren, bij gronden en afschilderen dient na oplevering te geschieden.

Kasten

- 01. De meterkast, inclusief kozijn en deur wordt uitgevoerd overeenkomstig voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.
- 02. Mantelbuizen t.b.v. de nutsinvoer en geïsoleerde vloerplaat worden uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van de nutsbedrijven.
- 03. Er worden verder geen (losse) kasten geleverd.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakafvoeren/goten

- 01. De goten van de woning worden aangesloten op de hemelwaterafvoer.
- 02. De verticale hemelwaterafvoerleidingen van de woning worden uitgevoerd in zink, bevestigd aan de buitengevel en zijn voorzien van een loofafscheider.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafondafwerking

- 01. De betonplafonds worden, m.u.v. de meterkast en technische ruimtes, afgewerkt met spuitwerk, kleur wit.
- 02. De horizontale plafonds op de verdieping worden voorzien van gipsplaten. Schroefgaten blijven in het zicht (na oplevering door uzelf te plamuren en te sausen).
- 03. De dakplaten blijven in het zicht en onafgewerkt.

Wandafwerking

- 01. De wanden van de meterkast worden niet nader afgewerkt.
- 02. De binnenwanden in de woning worden (m.u.v. de plaats waar tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht c.q. voorzien is) vanaf plintniveau behangklaar opgeleverd, d.w.z. niet behangen en dus **niet sausklaar**. De wanden zijn behangklaar en dienen voorzien te worden van (vlies)behang, i.v.m. het risico op krimp- en zettingsscheuren.
- 03. De wanden in de badkamer en het toilet worden tegel klaar opgeleverd. Dat wil zeggen dat leidingsleuven worden dichtgezet, de wanden zijn daarmee geschikt voor tegelwerk.
- 04. De wanden in de berging worden zo veel mogelijk behangklaar afgewerkt. Vanwege aanwezigheid leidingwerk is dit echter niet overal even goed mogelijk.

Vloerafwerking

01. De betonnen vloeren in de woning, worden afgewerkt met een cementdekvloer. Ter plaatse van de badkamer wordt in de toekomstige douchehoek geen dekvloer aangebracht (ivm afschot).
02. Achter het knieschot wordt geen cementdekvloer aangebracht.

TEGELWERKEN

Algemeen

01. **Tegelwerk is in de basis niet inbegrepen.** Voor de afwerking van wanden en vloeren gaan wij er vanuit dat (naderhand) de volgende onderdelen betegeld worden door en voor rekening van de koper;
 - vloeren in toilet- en badruimtes
 - wanden achter keukenblok (zie bouwkundige tekening)
 - wanden in badkamers tot onderkant plafond
 - wanden in toiletruimtes tot circa 1,2 meter boven de vloer
03. Ter plaatse van de douchehoek wordt geen cementdekvloer aangebracht, ivm door de tegelzetter te creëren afschot naar de afvoer van de douche.

Vensterbanken, waterslagen en dorpels

01. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, kleur volgens monster. In een standaard breedte waarbij de vensterbank circa 30 tot 80 mm voor de wand uit steekt.
02. Voor zover ramen in tegelwerken vallen (of waar tegelwerk is voorzien), worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd. Hier is wordt door ons dus geen vensterbank geplaatst.
03. Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast in de kleur antraciet.
04. Aan de buitenzijde van de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aluminium waterslagen of betonnen raamdorpels aangebracht conform tekening en kleuren- en materiaalstaat.
05. Onder de buitendeurkozijnen van de woning worden onderhoudsarme dorpels aangebracht.
06. Onder de buitenkozijnen en onder de gevelbekleding kan er, indien dat volgt uit de detaillering, een strook lichtgrijs cementgebonden plaatmateriaal worden aangebracht ter hoogte van de aansluiting met het maaiveld. Deze plaat is naturel grijs en blijft mogelijk deels in het zicht.

KEUKENINRICHTING

01. In de woning wordt standaard **geen keukeninrichting** geleverd en of aangebracht.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

01. Isolerende beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen, - ramen en deuren van de woning, isolatiewaarde minimaal conform BENG berekening.
02. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit en aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'.

Schilderwerken

01. Buitenschilderwerk is niet van toepassing, m.u.v. bergingdeur inclusief kozijn. Deze worden dekkend geschilderd.
02. De opdekdeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt.
03. De trapgataftimmering, trapbomen, trapspil, traphekken en muurleuning zijn fabrieksmatig gegrond, kleur wit en worden niet verder afgewerkt.
04. Er wordt geen binnen schilderwerk uitgevoerd

WATER-INSTALLATIE

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.

Waterleidingen

01. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
02. De volgende tappunten worden aangesloten c.q. voorbereid en afgedopt (niet afgemonteerd aangezien sanitair niet is inbegrepen):
 - de gootsteenmengkraan en de vaatwasser t.p.v. het aanrecht;
 - toilet en toilet in badkamer;
 - de fonteinkraan in het toilet;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer;
 - vulpunt t.b.v. het verwarmingssysteem nabij de binnenunit van de warmtepomp;
03. Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid conform tekening.
04. De warmwaterleiding wordt voorbereid en afgedopt (niet afgemonteerd aangezien sanitair niet is inbegrepen):
 - de gootsteenmengkraan t.p.v. het aanrecht;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer.

Warmwatertoestellen

01. De warmwatervoorziening komt van de 200 liter boiler van de warmtepompinstallatie, opstelplaats conform tekening.

SANITAIR

01. Het te leveren sanitair is niet inbegrepen.
02. Ten behoeve van de wasmachine wordt een tapkraan en kunststof sifon aangebracht nabij de opstelplek conform tekening.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Laagspanningsinstallatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van het gebruik van elektriciteit (saldo) zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.
03. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en het Bouwbesluit.
04. De aansluitpunten per ruimte zijn op de plattegrondtekeningen aangegeven.
05. De schakelaars en wandcontactdozen (allen met randaarde) zijn vlak inbouw, behoudens in de meterkast. Allen in de kleur wit RAL 9010.
06. Enkele wandcontactdozen welke naast een schakelaar worden geplaatst zullen samen met de schakelaar onder 1 afdekraam worden gemonteerd.
07. Loze leidingen worden aangelegd vanuit de meterkast en zijn voorzien van een controle draad en afdekplaat.
08. De hoogte van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is circa:
 - Schakelaars + 105 cm;
 - Wandcontactdozen (niet in combinatie met schakelaar) + 30 cm in de woonkamer en slaapkamer(s);
 - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine + 120 cm;
 - Wandcontactdozen in keuken op diverse hoogten t.b.v. apparatuur;
 - Loze leidingen data/telefoon + 30 cm;
 - Wandlichtpunt badkamer + 180 cm (achter de spiegel).
 - Toestel gebonden aansluitpunten hoogte afgestemd op het toestel.
09. Waar op tekening is aangegeven worden er optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.
10. Op het dak komen op de pannen de PV-panelen. Aantal, vermogen en oriëntatie conform BENG berekening..

Zwakstroominstallatie

01. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

TELECOMMUNICATIEVOORZIENING EN DATA

01. De woningen worden voorzien van een glasvezelaansluiting en/of COAX aansluiting in de meterkast als deze ten tijde van de oplevering in de openbare weg is aangelegd.
02. Vanuit de meterkast worden leidingen voor data of telefoon naar de woonkamer aangelegd zoals op de tekening staat aangegeven.

Verwarmingsinstallatie

01. Voor de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie zal een warmteverlies- en capaciteitsberekening worden opgesteld. Deze berekeningen zijn leidend voor de verdere uitwerking en dimensionering.
02. De temperatuur regeling (master-slave) geschiedt door middel van een kamerthermostaat welke op een centrale plaats in de woonkamer zal worden geplaatst. De vertrektemperatuur in elke slaapkamer wordt na geregeld door middel van een ruimte thermostaat welke de desbetreffende groepen van de vloerverwarming terug kan regelen.
03. De warmteopwekking geschiedt middels een warmtepomp met buitenunit, waarbij de capaciteit wordt afgestemd op de warmteverliesberekening.
04. De woning zal worden voorzien van een vloerverwarmingsafgiftesysteem op de begane grond en op de verdieping als hoofdverwarming.
05. Aanvullend zal er in de badkamer nog een elektrische radiator geplaatst moeten worden, dit valt onder het sanitair van de badkamer en is derhalve niet opgenomen in de basis.
06. De CV-verdeelset worden geplaatst in de ruimtes zoals aangegeven op tekening.
07. Daar waar eventuele verdelers ten behoeve van het leidingnet in het zicht in de verblijfsruimten (bv de woon of slaapkamer) geplaatst worden, zullen deze voorzien worden van een eenvoudige houten omkasting.
08. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:
 - hal 15 °C
 - woonkamer 20 °C
 - keuken 20 °C
 - slaapkamers 20 °C
 - badkamer 22 °C
10. Voor een goede werkende installatie, is het noodzakelijk om **geen** nachtverlaging toe te passen.

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk gevels	Baksteen wildverband	Oranje/Rood volgens monster
Voegwerk	Mortel terugliggend	Donkergrijs
Gevelbekleding	Hout	Zwart gebeitst
Kozijnen & draaiende delen	Kunststof (bergingsdeur en kozijn van hout)	Donkergrijs Ral 7022
Dakpannen	Keramisch	Rood genuanceerd
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Windveren/gootlijsten	Zink	Gepatineerd
Overstekplafonds buitenzijde	Kunststof	Donker grijs Ral 7022
Waterslagen	Aluminium	Donkergrijs Ral 7022
Pergola constructie	Eiken	onbehandeld

AFWERKSTAAT PER RUIMTE

Hal

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	meterkast volgens voorschriften nutsbedrijven; rookmelder.

Toilet

vloer	cementdekvloer, tegelklaar.
wanden	tegelklaar tot 125cm +vloer en daarboven behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	exclusief sanitair en tegelwerk

Woonkamer / keuken

vloer	cementdekvloer.
Wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening warmtepomp; bediening mechanische ventilatie incl. CO2 sensor. Rookmelder

Hoofdslaapkamer

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	Co2 sensor t.b.v. de mechanische ventilatie, thermostaat bediening vloerverwarming.

Verdieping

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	horizontaal plafond uitgevoerd in gipsplaten RK, excl. plamuur- en schilderwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	rookmelder; thermostaat bediening vloerverwarming (t.b.v. groepen op de verdieping)

Badkamer

vloer	tegelklaar, douchehoek geen dekvloer;
wanden	tegelklaar tot onderkant plafond;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	exclusief sanitair en tegelwerk.

Zolder (indien bereikbaar)

vloer	spaanplaat.
wanden	plaatmateriaal, onbehandeld
plafond	dakplaten onbehandelde spaanplaat;

Berging begane grond

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk, echter rondom leidingen en kanalen zal dat niet overal mogelijk zijn;
elektra	zie hiervoor de tekening.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING GEZAMENLIJK EN MANDELIG TERREIN, OPLEVERING EN GARANTIEBEPALINGEN

Inleiding

Deze Technische Omschrijving gaat over de inrichting en uitgangspunten van het gemeenschappelijk terrein, dit wordt in mandelig eigendom aan de eigenaren van de woningen uitgegeven.

Door de koop van een woning met gemeenschappelijk mandelig terrein en inrichting wordt u automatisch mede-eigenaar van het terrein. Dit is noodzakelijk om de exploitatie, het onderhoud van het gemeenschappelijke terrein en de inrichting en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen. De afspraken hierover zijn door de notaris uitgewerkt in de model leveringsakte.

Tekeningen

De inrichting van het gemeenschappelijk terrein wordt weergegeven in de situatietekening. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd, zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceel grootte voordoen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de impressietekeningen en de ingekleurde situatietekening en ingekleurde gevels kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en de omgeving.

De in de tekening aangegeven maten zijn "circa maten". Aan deze maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bouwrijp (maken)

Op basis van de situatietekening en de omschrijvingen in dit document worden alle werkzaamheden uitgevoerd die nodig zijn om het gezamenlijke binnenterrein alsmede de bouwkavels geschikt te maken voor bebouwing, door in ieder geval het aanleggen of doen aanleggen van aansluitingen op de openbare infrastructuur, aanbrengen van beplanting en groen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel en/of CAI-, telecommunicatie- en eventuele drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen; verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven); het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen en het zorgdragen voor voldoende ontwatering.

Grondwerk

Voor de aanleg en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht. Overtollige grond wat vrijkomt wordt afgevoerd. Waar nodig wordt er ten behoeve van funderingsopbouw schoon zand aangebracht.

Zetting

Zetting, ook wel bodemdaling van het maaiveld, vindt nagenoeg in heel Nederland plaats. Dit kan niet worden voorkomen. In de uitwerking van de wegen en de hoogtes van de kavels hebben wij daar uiteraard wel zoveel als mogelijk rekening mee gehouden.

Voorkomen van zetting in het gebied is uitgesloten, maar we hebben dit in de uitwerking tot een minimum proberen terug te brengen.

Ondergrondse infrastructuur

Alle woningen worden aangesloten op riolering en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij dan om water-, elektra- en dataleidingen die in de straat liggen. Onder de verharding op het openbare gebied aan de achterzijde van de woningen liggen de kabels en leidingen, vandaaruit worden de individuele aansluitingen middels een mantelbuis naar de woningen gebracht. De vuilwaterriolering van de woningen wordt op de bouwkavels aangebracht via het gemeentelijke rioleringsstelsel onder de openbare verharding aan de achterzijde van de woningen aangesloten op de woningen.

Vuilwaterriolering

Alle woningen worden aangesloten op de riolering. Dit gebeurt via een gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterafvoer brengen we via een verzamelleiding onder de woningen naar de hoofdriolering van de gemeente die buitenom het plangebied is gelegen. De aansluiting van uw woning op het vuilwaterriool bevindt zich in het privé kavel middels een erfscheidingsput.

Hemelwater

Het hemelwater wat op het mandelige terrein valt wordt opgevangen en geïnfiltreerd in het mandelige terrein. De beplantingsvakken worden ten opzichte van de verhardingen lager aangelegd. Indien noodzakelijk wordt aan de voorzijde van de woningen, per woning een kolk aangebracht voorzien van een kunststoffen waaier deksel. De kolken worden aangesloten op infiltratiekratten.

Woonrijp (maken)

De inrichting van het gezamenlijke terrein bestaat in hoofdzaak uit de aanleg van voetpaden en groenvoorzieningen.

OMSCHRIJVING INRICHTING GEZAMENLIJK TERREIN

Verharding

01. De voetpaden en de opstelplaatsen t.b.v. vuilcontainers worden uitgevoerd in een betonstraatsteen. Kleur grijs.
02. De verharding in het centrale deel van de binnentuin bestaat uit een half-verharding. Kleur grijs/geel.

Groen

Op het binnenterrein worden bomen, sierheesters, hagen en bloemrijk gras aangebracht conform tekening.

De gezamenlijke eigenaren/kopers verzorgen het onderhoud van het groen op het gemeenschappelijk terrein. Het beheer en onderhoud kan door bewoners zelf worden uitgevoerd of er kan door de bewoners voor worden gekozen om het onderhoud door een hovenier te laten uitvoeren.

Verlichting

De verlichting van het gezamenlijke terrein bestaat uit de verlichting die wordt aangebracht op de woningen. De verlichting is voorzien van een schemerschakelaar en dient te allen tijde ingeschakeld te zijn.

Zitelementen

Er worden een tweetal bankjes aangebracht op het gezamenlijk terrein. Zie voor de positie de situatietekening

Opstelplaats containers

Op het terrein zijn een drietal locaties voorzien ten behoeve van de opstelplaats van vuilcontainers. Nabij de entree zijn twee opstelplaatsen voor 2 x 8 containers voorzien ten behoeve van PMD en Restafval. Deze opstelplaatsen worden omzoomd door beukenhagen. In het centrale deel van de binnentuin is een opstelplaats voorzien voor 2 gemeenschappelijke GFT containers.

Oplevering en overdracht gezamenlijke terrein

Bij oplevering van de eerste woning zal het terrein nog niet geheel gereed zijn. Maximaal een maand na oplevering van de laatste woning wordt ook het gemeenschappelijke terrein en inrichting opgeleverd. De oplevering van het groen kan mogelijk later plaatsvinden, e.e.a. afhankelijk van het plantseizoen (november – maart). De oplevering van het terrein wordt gedaan aan de gezamenlijke eigenaren, die daarmee het beheer overnemen.

Vanaf het moment van oplevering wordt de volledige verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van gezamenlijke terrein door de kopers overgenomen. Dit betekent dat de gezamenlijke eigenaren tot het moment van overdracht niet verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het gemeenschappelijke terrein.

Oplevering

Het doel van de oplevering is om vast te stellen of het werk conform de omschrijving en tekening is uitgevoerd en vast te stellen of er eventuele gebreken aan het werk zijn die moeten worden hersteld. Bij de oplevering zijn de kopers aanwezig.

Minimaal 14 dagen voorafgaand aan de oplevering ontvangen de kopers schriftelijk de opleveringsdatum.

Van de oplevering wordt een Proces Verbaal opgesteld. Het Procesverbaal van Oplevering wordt ondertekend door de kopers.

Kleine gebreken die op korte termijn kunnen worden verholpen en die ingebruikname van de openbare ruimte niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn tot onthouding van goedkeuring. Deze gebreken dienen zo spoedig mogelijk, maar binnen 1 maand na de oplevering, te worden verholpen.

Ingebruikname van het gezamenlijke terrein

Na oplevering vindt ingebruikname plaats van de het gezamenlijke terrein. Voorwaarden voor de ingebruikname zijn: onbelemmerde doorgang, gegarandeerde afwatering, aangebrachte verhardingen.

Garantieperiode

De garantieperiode gaat in na datum van oplevering en bedraagt 6 maanden. Gedurende die tijd komt het herstel van zich voordoende gebreken niet voor rekening van kopers. Het reguliere onderhoud is wel voor rekening van de kopers. De verplichtingen van de kopers tijdens de garantieperiode zijn: het zorgdragen voor herstel van schade die door derden (met uitzondering van schade door aannemer of haar onderaannemers) tijdens deze periode zijn veroorzaakt, water geven beplantingen en bomen, onkruidbestrijding, zwerfvuil verwijderen, vegen van de voetpaden, controle bomen en boombanden, snoeien hagen, heesters en bomen en gras maaien.

Tijdens de garantieperiode worden onderstaande herstel werkzaamheden uitgevoerd:

- het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken en eventueel resterende werkzaamheden naar aanleiding van de inspectie voor oplevering;
- het herstel van gebreken die in de garantieperiode aan het licht komen;
- het herstel van schade, veroorzaakt door de aannemer van de woning;

Nazorg en overdracht riolering

In de garantieperiode wordt op de volgende onderdelen gecontroleerd:

- het functioneren van de riolering en voorzieningen voor de waterhuishouding in normale omstandigheden.
- het functioneren van de riolering en voorzieningen voor de waterhuishouding bij hevige neerslag (regen) op eventuele stankoverlast.
- de zettingen in de verhardingen ten gevolge van eventuele lekkages en een onjuist aangebrachte ondergrond.

Oplevering groen

De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan. Het kan daarom voorkomen dat deze nog niet voor oplevering aangebracht zijn. Het “groen” wordt in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht ten tijde van de oplevering. Het om deze reden ontbreken van het “groen” kan niet lijden tot opleverpunten. Indien het groen later wordt opgeleverd volgt hiervoor een separaat oplevermoment.