



**VLOED
STROOM**
HEINO

4 vrijstaande woningen
3 levensloopbestendige
woningen
4 rijwoningen



ALGEMENE KOPERSINFORMATIE WONINGEN

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. Bouwbesluit
17. Krijtstreepmethode
18. Veiligheid
19. Milieu
20. Duurzaam waterbeheer
21. BENG
22. Levering energie-/aansluitkosten
23. Koperwensen en wijzigingen
24. Bouwvolgorde en bouwbezoek
25. Beoordelingsrichtlijnen
26. Oplevering en sleuteloverdracht
27. Verzekering
28. Onderhoudstermijn
29. 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:

- kosten Bouwgarant
- 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 t.b.v. communicatie e.d.;
- 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 Aannemersbedrijf Valk BV (hierna te noemen "Valk").

2. Koopovereenkomst

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen u en de verkoper, zijnde Valk Bouwontwikkeling BV. Met het sluiten van de koopovereenkomst worden de verplichtingen tussen u en Valk Bouwontwikkeling BV 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 Valk. Zodra u besluit om te kopen wordt de aannemingsovereenkomst, volgens de uitgave die is opgesteld door Bouwgarant, opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel u als koper als die van Valk vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat Valk aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

4. Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling (optioneel)

Wat houdt de Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling in?

De Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na de oplevering.

Bij de koop van uw woning is de Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling optioneel van toepassing. U kunt, tegen vergoeding van de kosten, de woning onder Bouwgarant laten bouwen.

Wat betekent de Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Bouwgarant voor afbouw van uw woning.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning conform de garantieregeling van Bouwgarant.
- bouwondernemingen, die bij Bouwgarant zijn ingeschreven, zijn verplicht om (als de garantieregeling van toepassing is) een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Bouwgarant hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Bouwgarant-garantie?

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

Het door Valk Bouwontwikkeling BV bouw- en woonrijp (laten) maken van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige (groen en hekwerk) voorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Bouwgarant.

5. Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek, na ontvangst door u, van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten, 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, naast de Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting bij de koop-aannemingsovereenkomst en de Bouwgarant garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2023, de contractstukken tussen koper en verkoper. Alle overige stukken, zoals de sfeerbrochure en de website, maken daar geen onderdeel van uit. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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

De artist impressies en ingerichte plattegronden 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 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 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

De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van levering) en als u wenst 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 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 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. In de koopovereenkomst, of eraan gehecht zal een omschrijving worden gegeven van de

bepalingen welke uiteindelijk in de leveringsakte zullen worden opgenomen. De voorwaarden zijn, bijvoorbeeld:

- de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen door de koper zelf te worden aangelegd en gehandhaafd;
- standaard aangebrachte erfafscheidingen o.a. beukhagen en beplantingen dienen door koper gehandhaafd te worden.

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/Valk Bouwontwikkeling BV 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/Valk Bouwontwikkeling BV aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwplan 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 koopovereenkomst 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.

Valk en andere belanghebbenden hebben het recht om tijdens de bouw op de bouwkavel de nodige opslagloodsen, keten 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 redenen 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. 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 aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum van de eerste werkdag nadat de begane grondvloer is aangebracht.

16. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit 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 Bouwbesluit 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 Bouwbesluiteisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding.

De krijtstreepmethode die mogelijk ook in dit project is toegepast is een door het Bouwbesluit 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 milieuvriendelijke 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 kruit 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 (Bouwbesluit) 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. Voor meer info zie de toelichting op de website van RVO Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

22. Levering energie-/aansluitkosten

De aansluitkosten van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van Valk. De individuele aansluiting van data en communicatie moeten door u als koper zelf worden aangevraagd en de (aansluit)kosten hiervan zijn ook voor u.

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.

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.

23. 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.

24. Bouwvolgorde en bouwbezoek

De bouwvolgorde bij de uitvoering wordt door Valk bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.

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

25. 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; [Oppervlaktebeoordelingscriteria-stukadoorswerk-binnen.pdf \(tbafbouw.nl\)](https://www.tbafbouw.nl/oppervlaktebeoordelingscriteria-stukadoorswerk-binnen.pdf)
- 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 \(noa.nl\)](https://www.noa.nl/uitvoeringsrichtlijn-voor-het-aanbrengen-van-keramische-en-natuursteentegels)
- 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 \(knb-keramiek.nl\)](https://www.knb-keramiek.nl/oppervlaktebeoordeling-metselwerk-nieuw.pdf)
- voor het beoordelen van **isolerende beglazing** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; [Beoordeling-meerbladig-isolatieglas-bij-oplevering.pdf \(kenniscentrumglas.nl\)](https://www.kenniscentrumglas.nl/Beoordeling-meerbladig-isolatieglas-bij-oplevering.pdf)
- voor het beoordelen van **deurbladen** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; [Visuele beoordeling van een deurblad - SKH publicatie 08-04.pdf \(lundia.nl\)](https://www.lundia.nl/visuele-beoordeling-van-een-deurblad-sk-publicatie-08-04.pdf)

- 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.

26. 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. 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 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 Valk een uitnodiging. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u ook de laatste termijn en eventueel de eindafrekening van het meer- en/of minderwerk. 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 het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten, deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten ontstaan uit de bouwwerkzaamheden.

27. Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door 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.

28. Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u 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 Valk geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

29. Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden en Toelichting die bij de koopovereenkomst en 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).

Heino, 26 februari 2024