

3 vrijstaande woningen aan Laanwijk 3,4,5 te Lopik

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



3 VRIJSTAANDE (schuur)WONINGEN en hooiberggebouw (5-garage-bergingen)

i

Technische omschrijving TO 2917-02 d.d. 15-05-2026

Versie 02

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | ALGEMEEN | 3 |
| 1.1 | ZEKERHEID..... | 3 |
| 1.2 | KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST..... | 3 |
| 1.3 | WAT EN WANNEER TE BETALEN | 3 |
| 1.4 | NOTARIS | 3 |
| 1.5 | VRIJ OP NAAM (V.O.N.)..... | 4 |
| 1.6 | PRIJSSTIJGINGEN | 4 |
| 1.7 | MOGELIJKHEDEN MEER- EN MINDERWERK | 4 |
| 1.8 | VOORBEHOUD WIJZIGINGEN | 4 |
| 1.9 | VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN | 4 |
| 1.10 | UITGANGSPUNTEN | 5 |
| 1.11 | BEELDMATERIAAL | 5 |
| 1.12 | MAATVOERING OP TEKENING | 5 |
| 1.13 | RUIMTEBENAMINGEN | 5 |
| 1.14 | PEIL VAN DE WONING | 5 |
| 2 | TERREININRICHTING..... | 6 |
| 2.1 | GRONDWERK – DOOR ONTWIKKELAAR/ INFRA-AANNEMER UIT TE VOEREN..... | 6 |
| 2.2 | BUITENRIOLERING – DOOR ONTWIKKELAAR/ INFRA-AANNEMER UIT TE VOEREN..... | 6 |
| 3 | DE CONSTRUCTIE | 7 |
| 3.1 | FUNDERING | 7 |
| 3.2 | VLOEREN EN DAK | 7 |
| 3.3 | GEVELS EN WANDEN..... | 7 |
| 4 | AFWERKING GEVEL EN DAK..... | 8 |
| 4.1 | KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN | 8 |
| 4.2 | DAKBEDEKKING (AFHANKELIJK VAN HET TYPE WONING) | 8 |
| 4.3 | AFWERKING EN TOEBEHOREN; | 8 |
| 5 | AFWERKINGEN WONING | 8 |
| 5.1 | METERKAST | 8 |
| 5.2 | BINNENWANDEN | 8 |
| 5.3 | BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN | 8 |
| 5.4 | HANG- EN SLUITWERK | 9 |
| 5.5 | VENSTERBANKEN EN DORPELS..... | 9 |
| 5.6 | AFTIMMERWERK..... | 9 |
| 5.7 | VLOERAFWERKING | 9 |
| 5.8 | PLAFONDAFWERKING | 9 |
| 5.9 | KEUKEN – DOOR KOPER ZELF TE KOPEN | 9 |
| 5.10 | TEGELAFWERKING | 10 |
| 5.11 | SANITAIR..... | 10 |
| 6 | INSTALLATIES..... | 11 |
| 6.1 | VERWARMEN EN KOELEN | 11 |
| 6.2 | VENTILATIEVOORZIENINGEN | 11 |
| 6.3 | VERWARMINGSINSTALLATIE | 11 |
| 6.4 | ELEKTRISCHE INSTALLATIES | 12 |
| 6.5 | VOORBEREIDING LAADPAAL OF EXTRA VOEDINGEN. | 12 |
| 6.6 | GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN | 12 |
| 6.7 | BINNEN RIOLERING..... | 12 |
| 7 | AFWERKSTAAT WONING | 13 |
| 8 | KLEUR- EN MATERIAALSTAAT | 14 |
| 9 | WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN..... | 17 |
| 9.1 | DOOR ONTWIKKELAAR/INFRA AANNEMER, WEL IN PRIJS OPGENOMEN; | 17 |
| 9.2 | DOOR DERDEN TE VERRICHTEN, NIET IN PRIJS OPGENOMEN;..... | 17 |
| 10 | OPTIELIJST – KOPER KEUZES - AFBOUWOPTIES | 18 |
| 11 | BIJLAGE: ALGEMEEN ADMINISTRATIEF..... | 19 |
| 11.1 | ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN. | 19 |
| 11.2 | BOUWTIJD, PLANNING, OPLEVERING EN ONDERHOUDSTERMIJN..... | 22 |
| 11.3 | BOUWSTOFFEN, ONDERAANNEMERS EN GARANTIES. | 24 |
| 11.4 | BETALINGSTERMIJNEN, AANNEEM SOM ED..... | 27 |
| 11.5 | VERZEKERINGEN. | 29 |
| 11.6 | BOUWPLAATS, TIJDELIJKE VOORZIENINGEN. | 31 |
| 11.7 | ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN. | 34 |

1 ALGEMEEN

Indien u besluit een nieuwe woning te kopen aan de Laanwijk 3,4, of 5 (dat is een nieuwe landelijke zijstraat nabij Lopikerweg Oost 102), kunt u er zeker van zijn dat alles in het werk wordt gesteld om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. In deze technische omschrijving vindt u een overzicht van alle onderdelen die bij de realisatie van uw woning behoren.

1.1 Zekerheid

De 3 vrijstaande woningen worden gebouwd door of middels toezicht en begeleiding van Verstoep Ontwikkeling BV.

De kopers van deze woningen kunnen een wat meer specifieke behandeling krijgen en straks ook rechtstreeks met de bouwer zaken onderling afstemmen. Dat betekent dan ook afspraken maken over eventuele planaanpassingen, andere afwerkingen etc.

De aannemer heeft veel ervaring met vrijstaande woningbouw en het inspelen op persoonlijke wensen. Dat is dan ook de reden dat vooralsnog afgezien wordt om te bouwen volgens een specifiek keurmerk of garantiefonds. Zowel de bouwer als ontwikkelaar staan in voor de kwaliteit van het werk vanaf aanvang tot oplevering.

Gelet op de omvang van deze bouwonderneming zullen de lijntjes kort zijn en met de uitvoerende mensen ook gelijk goede afspraken worden gemaakt.

De bouwsom zal betaald worden in termijnen in relatie tot de vorderingen van de bouw. Termijnen die worden ingediend lopen dus altijd achter de vorderingen van het het werk aan.

De risico's rondom het (af)bouwen en alle overige financiële verantwoordelijkheden zijn er dan ook niet of zullen gewaarborgd worden volgens nadere afspraken.

Overige bepalingen zijn opgenomen in de bijlage.

1.2 Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en de aanneemsom, terwijl de ontwikkelaar en de aannemer zich door medeondertekening verplichten tot de verkoop en de bouw van uw woning (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarde).

1.3 Wat en wanneer te betalen

De VON-prijs van uw woning is gesplitst en opgebouwd uit meerder delen, namelijk de kosten van de ondergrond met daarbij de sloop-, infra en ontwikkelingskosten (via de koopovereenkomst) en de aanneemsom voor de bouw (via de aannemingsovereenkomst).

De ondergrond met alle bijkomende kosten (inclusief eventuele rentevergoeding) betaalt u in zijn geheel wanneer de eigendomsakte bij de notaris wordt gepasseerd.

De aanneemsom betaalt u in termijnen naar gelang de bouw vordert.

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van de betalingstermijnen aan.

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot de aannemer de reeds vervallen termijnen in rekening brengt. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u een nota.

1.4 Notaris

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Hiermee moet u rekening houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een nota van afrekening waarop het totale, op de datum van passeren, verschuldigde bedrag is aangegeven.

Op de transportdatum worden één of twee akten getekend: de akte van levering en de optionele hypotheekakte.

1.5 Vrij Op Naam (v.o.n.)

De volgende kosten zijn bij de verkoopprijs 'vrij op naam' (v.o.n) inbegrepen:

- Bouw- en grondkosten (incl. eventuele prijsstijgingen);
- Kosten van notaris, architect, constructeur, makelaar en overige adviseurs bij de bouw;
- Aanleg- en aansluitkosten voor nutsvoorzieningen: water, elektra en riolering;
- Omzet belasting (BTW), je betaalt dus geen overdrachtsbelasting;
- Gemeentelijk bouwleges;

De volgende kosten zijn niet bij de verkoopprijs 'vrij op naam' (v.o.n) inbegrepen:

- De kosten voor eventueel meer- en minderwerk;
- De rentekosten over de koopsom van de ondergrond;
- De rentekosten over de vervallen termijnen van de bouwkosten/aanheemsom;
- De afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor jouw hypotheek;
- De kosten voor het aanvragen van een Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- Kosten voor een eventueel garantie- en waarborgcertificaat;
- De kosten van uw eigen adviseurs, bijvoorbeeld voor een opleveringskeuring;
- De servicekosten VvE of gelijkwaardig indien van toepassing;

1.6 Prijsstijgingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de aannemer tenzij extreme omstandigheden om een aanpassing vraagt.

1.7 Mogelijkheden meer- en minderwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit een aantal meer- en minderwerkopties. Een overzicht treft u aan op de meer- en minderwerklijst. Daarnaast kunt u in de projectshowrooms (binnen de kaders van het project) zelf uw eigen toilet/badkamer samenstellen. Vraag uw adviseur in de desbetreffende showroom naar de mogelijkheden.

Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen keuzes van het meer- en minderwerkopties, na een nader te bepalen datum niet meer in behandeling worden genomen. Wanneer u voor deze datum geen keuze heeft gemaakt zal uw woning conform de (basis) contractstukken worden uitgevoerd. Indien u uw keuze wilt wijzigen maar dit niet voor voornoemde datum heeft doorgegeven, dan gelden de laatste voor deze datum bekende meer- en minderwerkopties.

1.8 Voorbehoud wijzigingen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur, Woningborg, nutspartijen en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, etc.

Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of in de technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning.

1.9 Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de wettelijke voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen;

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regels van het Bouwbesluit en overige wettelijk gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden;

In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen.

1.10 Uitgangspunten

Op uw woning zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Eisen uit het Bouwbesluit;
- De voor de omgevingsvergunning ingediende tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning ingediende constructietekeningen en berekeningen;
- De woningen worden "gasloos" gebouwd;
- Energieprestatiecoëfficiënt volgens BENG (BijnaEnergieNeutraalGebouw) normering;
- De toepassing van een warmtepomp, wtw-installatie, PV-panelen per woning en vloerverwarming en -koeling in de verblijfsruimtes en de badkamer.

1.11 Beeldmateriaal

- Alle getoonde afbeeldingen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kan de koper expliciet geen rechten ontleen;
- De openbare ruimte wordt ontworpen en gerealiseerd door de ontwikkelaar. Het definitieve inrichtingsplan van de openbare ruimte zal nog nader uitgewerkt worden in goed overleg met infra-aannemer en dienst openbare werken van de gemeente en nutsbedrijven (leiding tracé en rioolplan). De huidige tekening van de openbare ruimte is enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging van het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1.12 Maatvoering op tekening

Aan de maatvoering zoals aangegeven op de verkooptekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, dit is ter indicatie en kan afwijken aan de hand van de definitieve uitwerkingen. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met een wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen is niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u aan derden. De maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking dient u daarom pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning door of namens u zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden er kopersmiddagen georganiseerd. Tijdens één van deze middagen heeft de u de gelegenheid om in te (laten) meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging voor deze kopersmiddagen.

1.13 Ruimtebenamingen

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde Bouwbesluitbegrippen.

Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

| <i>Ruimte:</i> | <i>Benaming conform Bouwbesluit:</i> |
|---|---|
| Hal/entree (gang) | Verkeersruimte |
| Meterkast | Meterruimte |
| Woonkamer/keuken | Verblijfsruimte |
| Slaapkamers / werkkamer | Verblijfsruimte |
| Badkamer met toilet | Bad-/toiletruimte |
| Technische ruimte (techniek)/berging | Installatieruimte en/of onbenoemde ruimte |

Een zogenaamde 'onbenoemde ruimte' is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

1.14 Peil van de woning

- Het peil -P-, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de onafgewerkte bovenkant van de betonvloer van de begane grondvloer;
- Het peil ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de gemeente; De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, door ontwikkelaar of gemeente.

2 Terreininrichting

2.1 Grondwerk – Door ontwikkelaar/ infra-aannemer uit te voeren

- De bouwput t.b.v.de bouw wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval water op de tuin blijft staan. U dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor eventuele grondverbetering, zodat de bovenlaag bijvoorbeeld voldoende waterdoorlatend is.
- Toegangspaden naar de voordeuren en parkeerplaats in of direct aansluitend aan het gezamenlijke gebied (zoals aangegeven op tekening) worden bestraat en wel opgeleverd.
- Aanvullende terrassen en achterpaden door kopers zelf uit te voeren; aan de betreffende infra-aannemer kan aanvullend een offerte worden aangevraagd voor voorbereidende grondwerkzaamheden en eventueel extra straatwerk.

2.2 Buitenriolering – Door ontwikkelaar/ infra-aannemer uit te voeren

- De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- De hemelwaterafvoeren van het dak worden op de omliggende sloten afgevoerd.

3 De constructie

3.1 Fundering

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de woning onderheid met heipalen;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapend beton aangebracht, in het werk gestort of prefab als het ontwerp dit toelaat;
- De woning zal worden opgeleverd met kruipruimte, dit wil zeggen dat er een geïsoleerde betonvloer wordt gerealiseerd welke vochtbestendig is en dit niet doorslaat naar de toplaag van uw BG;

3.2 Vloeren en dak

- Begane grond wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen vloer;
- De verdiepingsvloer, wanden en het dak worden uitgevoerd in houtskeletbouw; het casco zal dan ook compleet in enkele dagen overeind staan nadat de onderbouw (fundering en begane grondvloer zijn aangebracht).
- De verdiepingsvloer wordt straks wel voorzien van een zandcement deklaag i.v.m. geluidwering.
- De zoldervloer wordt uitgevoerd in hout;
- De vrije hoogte is op alle verdiepingen conform definitief ontwerp architect;
- De kapconstructie is eveneens onderdeel van de totale HSB (houtskeletbouw) en voorzien van isolatie.
- De daken worden voorzien van PV-panelen conform de BENG-berekeningen;
- Het skelet van de woning zal worden uitgevoerd in prefab HSB. Conform de uit te werken tekeningen en berekeningen van desbetreffende fabrikant. Deze tekeningen en berekeningen zullen altijd worden gecontroleerd vooraf aan productie.

3.3 Gevels en wanden

- De buitenmuren en binnenwanden worden uitgevoerd in HSB (hout-skelet-bouw); Een en ander volgens opgave van de constructeur en/ of leverancier.
- De gevelbekleding wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat; bij de woningen 3 en 4 in hout; woning 5 krijgt een gemetselde buitenschil.
- In de buitengevels wordt isolatie toegepast volgens de BENG-berekeningen;

4 Afwerking gevel en dak

4.1 Kozijnen, ramen en deuren

- De buiten(deur)kozijnen, raamkozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd volgens de uitvraag in kunststof en/ of hout, mocht dit na uitwerkingen alsnog veranderen dan zal dit worden medegedeeld.
- Kunststof kozijnen zijn aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde voorzien van een houtnerf structuur.
- De aannemer verzorgt een gelijksluitend cilinderplan van uw woning;
- Waterslagen worden uitgevoerd volgens details architect type conform de kleur en materiaalstaat;
- Alle buitenkozijnen van de woningen zijn voorzien van geïsoleerd dubbelglas (HR++);
- Alle buitenkozijnen zijn voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen waar nodig;

4.2 Dakbedekking (afhankelijk van het type woning)

- Het hellend dak wordt voorzien van dakpannen, kleur volgens kleur en materiaalstaat;
- Het dak wordt compleet water en winddicht opgeleverd, voorzien van goten en de nodige aansluitingen op HWA volgens opgave en advies installateur; conform geldende regels.

4.3 Afwerking en toebehoren;

- Afwerking van gevels en overige voorzieningen die grenzen aan het mandelige (gezamenlijke) buitenterrein in goed overleg met buren af te stemmen om dissonanten te voorkomen. We streven naar bepaalde eenheid en fraaie uitstraling passend bij een boerenerf.

5 Afwerkingen woning

5.1 Meterkast

- De meterkast wordt aangebracht conform de geldende voorschriften;
- Bij oplevering treft u een overzicht aan van de groepen incl. de soort/benaming van de groep;

5.2 Binnenwanden

- Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden, type nader te bepalen, wanddiktes volgens definitief tekenwerk architect en toetsing bouwbesluit;
- Binnenwanden ter plaatse van de technische ruimte worden opgeleverd volgens de geldende normen van het bouwbesluit, alsmede de wanden op de verdieping welke in contact staan met de begane grond woonkamer;
- Binnenwanden worden veelal voorzien van gipsplaten waarbij alle naden worden dichtgezet en glad afgewerkt; en vervolgens behangklaar opgeleverd, dat wil zeggen dat dit niet filmglad is maar oneffenheden mogen hebben volgens de normen m.b.t. 'behangklaar'.
- **NB:** Bij het toepassen van sauswerk als eindlaag, dient u als bewoner de wanden nog verder glad te moeten laten smeren door derden;

5.3 Binnendeuren en -kozijnen

- Binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd in houten montage binnenkozijnen (zonder bovenlicht) voorzien van stompe binnendeuren;
- De aannemer werkt met leveranciers waarbij u de deuren en kozijnen kunt uitkiezen, uiteraard is dit een meerwerkoplossing om uw woning naar eigen smaak verder in te richten. Vooralsnog wordt er een binnendeur toegepast van Skantrea type SKB 208

5.4 Hang- en sluitwerk

- Alle ramen en deuren zijn voorzien van hang en sluitwerk, welke inbraak werend worden uitgevoerd;
- Binnendeuren worden afgemonteerd met standaard beslag;
- De badkamer/toilet zijn voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De deur naar de hoofslaapkamer is voorzien van dag- en nacht beslag;
- De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- Overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot, dat wil zeggen zonder mogelijkheid tot het sluiten van de deur;

5.5 Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen of houten vensterbanken aangebracht in de kleur als aangegeven op de kleur- en materiaalstaat;
- Ter plaatse van de badkamer/toilet wordt een hardsteen of kunststeen dorpel onder de deur aangebracht in de kleur antraciet;
- In de woningen worden geen stofdorpels aangebracht;
- De vensterbanken en natuursteen toepassing worden (binnen) afgekit in de kleur grijs of wit, afgestemd op de elementen;

5.6 Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties worden betimmeringen aangebracht en in dekkende grondverf geschilderd in de kleur wit;
- Aflakken wordt uitgevoerd door de aannemer;
- Uitgangspunt is houtwerk in het zicht wordt dekkend geschilderd met een afbouwende garantie;
- Er worden vooralsnog geen vloerplinten aangebracht, dit is voor u als koper door derden te laten verzorgen (veelal in combinatie met afwerkvloer).

5.7 Vloerafwerking

- Alle vloeren van woningen worden voorzien van een dekvloer als voorgedragen vanuit het definitieve ontwerp.
- Natte ruimte worden opgeleverd zoals u bij de showroom heeft besteld of volgens afstemming met de aannemer, onderbouwd door hun met een tekening en uitgangspunten. In ieder geval wordt er in de badkamer het douchegebied direct op afschot gesmeerd/getegeld;
- In de badkamer is technisch inbegrepen, een aardingsnet rond 3 – 100 mm;
- Verder geen vloerafwerkingen van toepassing;

5.8 Plafondafwerking

- Plafonds worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast; eventueel gladde en strakke plafonds met sauswerk of spuitwerk is meerprijs.
- De naden van de gipsplafondplaten van de verdiepingvloeren worden dichtgezet voor het spuitwerk (vooraf voorzien van gaasband).

5.9 Keuken – door koper zelf te kopen

- Keukens worden geplaatst na oplevering van de woning door de eigen gekozen leverancier. In de basisprijs zijn aansluitpunten opgenomen in de bouwkundige muren, conform de indeling zoals op de verkooptekening staat ingetekend.
- Koper kan, mag en dient dus zelf een keuken te kopen en die ook zelf te laten plaatsen en aan te sluiten.
- Indien er tijdig duidelijke tekeningen worden aangeleverd kunnen wijzigingen worden verwerkt. Eventuele meerkosten voor aanpassingen en/ of extra voorzieningen met de aannemer af te stemmen.

5.10 Tegelafwerking

- Badkamerwanden worden BASIS afgewerkt met wandtegels (300x600 mm) waarbij de wandtegels liggend verwerkt zijn tot aan het plafond met waterdichte voeg;
- Badkamervloeren worden in de BASIS afgewerkt met vloertegels 600x600mm (vloertegels met waterdichte voeg);
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht.
- Alle aansluitingen van wanden en vloer en wanden onderling (inwendige hoeken) voorzien van flexibel-waterdicht kimband.

5.11 Sanitair

- Het totaal sanitaire is aangegeven op de tekening en is in de basis als volgt:

Wandclosetcombinatie

Villeroy & Boch O.Novo wit.
 Bedieningspaneel Geberit Sigma 01 wit
 Closetzitting (V&B) wit
 Closetrolhouder (Geesa)
 Closetborstelgarnituur (Geesa)

Fonteincombinatie

Villeroy & Boch O.Novo wit
 Grohe Costa L fonteinkraan
 Hoekstopkraan

Wastafelcombinatie

Villeroy & Boch O.Novo wastafel (60 cm) dubbel wit
 Villeroy & Boch O.Novo planchet dubbel wit
 Spiegel, afm. ca. 60 x 80 cm (incl. klemmenset chroom)
 Mengkraan op de wastafel en hoekstopkraan onder de wastafel.

Douche- en badcombinatie

Grohe 1000 douchemengkraan en badmengkraan met thermostaat
 Grohe Newtemp glijstangset bij de douche
 Draingoot

Douchewanden en of glazen deuren volgens tekening.

Bad in wit kunstof waarbij wanden worden betegeld.

Wasmachinecombinatie

VSH kraan (incl. beluchting) + kraanrozet

Keukencombinatie

Afgedopte water- en afvoeraansluiting

Indien opdrachtgever zelf eigen keuzes wil maken ten aanzien van het sanitair is dat zondermeer mogelijk; een en ander vraagt goed overleg, wederzijds vertrouwen en verrekening van de opgenomen stelpost.

6 INSTALLATIES

6.1 Verwarmen en koelen

- De woningen worden voorzien van een warmtepomp t.b.v. laagtemperatuur verwarmen en koelen;
- De buitenunit zal opgesteld worden op een n.t.b. locatie voortkomend uit het overleg tussen installateur en architect (afstemming technische en esthetische eisen); Eventuele grondboring(en) voor warmte/koudeopslag tegen een meerprijs van ca. 12.500,- - (n.t.b.). Deze extra investering zal zich op termijn terugverdienen vanwege minder onderhoud en beter rendement.
- De woningen worden verwarmd middels vloerverwarming met aansturing van temperatuurregeling door een kamerthermostaat; iedere ruimte wordt afzonderlijk geregeld.
- De woning zal beschikken over een gecombineerde boiler (buffervat) van ca. 180L;

6.2 Ventilatievoorzieningen

- De woning is in de basis voorzien van een min of meer standaard mechanisch ventilatiesysteem. Dat bestaat uit ventilatieroosters in de ramen voor toevoer van verse (koude) lucht en afzuiging via badkamer, toilet en keuken. **Een systeem dat jaren is toegepast maar energetisch niet het beste is omdat er veel warme lucht wordt afgezogen en de verse koude lucht als tocht ervaren wordt waardoor roosters vaak dicht gaan en geen luchtverversing plaats vindt.**
- **Een alternatief dat zowel comfortabeler is en qua energie ook veel gunstiger wordt als meerprijs aangeboden. Dat betreft dan een ventilatiesysteem met warmte terugwining (WTW) ventilatiesysteem met fijnstoffilter t.b.v. mechanische luchttoevoer en -afvoer; Hierbij wordt de koude verse lucht voorverwarmd en is er minder tocht in de woning. De energie van de warme lucht wordt daarbij benut.**
- De luchttoevoer en -afvoer in de woning gebeurt met plafond- en/of wandpunten, positie overeenkomstig de verkooptekeningen. De positie op tekening kan afwijken van hetgeen gerealiseerd wordt; dit hangt ook af van het te kiezen ventilatiesysteem.
- De plaats en afmeting van de ventilatorunit is indicatief en kan vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening.
- Opgenomen per woning WTW (optioneel)
 - Het leveren en monteren van de WTW-unit
 - Het leveren en monteren van de benodigde ventilatiekanalen of slangen in vloeren en wanden van HSB.
 - Het leveren en monteren van 1 stuks Co2 sensor in de woonkamer
 - Het leveren en monteren van 1 stuks Co2 sensor t.b.v. de hoofdslaapkamer
 - Het inregelen van de afzuig- en toevoerventielen conform tekening
 - Het leveren en monteren van kunststof afzuig- en toevoerventielen
 - Aansluiten kanalen op de unit doormiddel van akoestische slang.

6.3 Verwarmingsinstallatie

- De warmtepomp staat opgesteld in de berging/ technische ruimte;
- De warmtepomp is uitgevoerd met een koelfunctie. Hiermee kan de ruimte temperatuur circa 2-3°C worden verlaagd. Hierbij is het belangrijk om te kiezen voor een vloerafwerking welke geschikt is voor laagtemperatuur vloerverwarming (warmteweerstand zo laag mogelijk). Voor de goede orde, de vloerkoeling heeft uitdrukkelijk niet hetzelfde resultaat als een airco.
- Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden.
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een kamerthermostaat;
- De badkamer wordt naast vloerverwarming tevens voorzien van een los-vaste elektrische handdoekradiator.

6.4 Elektrische installaties

- Een complete Elektrische installatie conform de op tekening aangegeven punten. De technische ruimte zal standaard worden voorzien van aansluitpunten voor zowel de wasmachine als de droger.
- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
 - NEN 1010
 - NEN 1087:2001 ventilatie van gebouwen nieuwbouw
 - NPR 1088: Ventilatie van woningen en woongebouwen
 - Inclusief keuring E-installatie inregelen en meetrapport t.b.v. WTW-installatie.
- Opgenomen per woning Elektrotechnische installatie:
 - Het leveren en monteren van de groepenkast 8-groeps 3-fase.
 - Het leveren en monteren van de aardingsvoorzieningen.
 - Het leveren en monteren van de E-installatie conform tekeningen.
 - Het leveren en monteren van schakelmateriaal van Jung/Gira zuiver wit.
 - Het leveren en monteren van de gekoppelde rookmelder conform tekening.
 - Het leveren en monteren van de 230V of 400V voorziening t.b.v. de warmtepomp.
- Opgenomen per woning PV-installatie:
 - Het leveren en monteren van PV panelen 400-420WP of gelijkwaardig; aantal panelen volgt uit de BENG berekening.
 - Het leveren van een montage systeem Esdec schuin pannendak conform legplan
 - Het leveren en monteren van 1 stuks omvormer of losse omvormers per paneel.

6.5 Voorbereiding laadpaal of extra voedingen.

Loze leiding t.b.v. een laadpaal per woning (uitgaande van de aangewezen parkeerplek).
Loze leiding vanuit meterkast naar buitenberging of garage-berging in hooiberggebouw.

6.6 Goten en Hemelwaterafvoeren

Het leveren en aanbrengen van de nodige zinken goten en hemelwaterafvoeren (standleidingen langs de gevels). Verzamelleidingen onder het maaiveld langs de fundering inbegrepen, eindigend buiten de gevel met een flexibele aansluiting.

6.7 Binnen riolering

Het leveren en aanbrengen van de (vuilwaterafvoeren) VWA binnen riolering vanaf ontluchting in de kap tot en met buiten de gevel, eindigend met flexibel polderstuk of flexibele slang. Verticale leidingen uitgevoerd in geluiddempende PVC binnen riolering. Horizontale leidingen uitgevoerd in grijs PVC (o.g.).

7 Afwerkstaat Woning

| Ruimte | Vloeren | Wanden | Plafonds |
|--|--------------------------|-------------|--|
| Gang | Afwerkvloer (zandcement) | Behangklaar | Structuurspuitwerk |
| Berging (in woning) | Afwerkvloer (zandcement) | Onafgewerkt | Structuurspuitwerk |
| Badkamer | Vloertegels | Wandtegels | Structuurspuitwerk |
| Technische ruimte / bijkeuken/berging | Afwerkvloer (zandcement) | Onafgewerkt | Structuurspuitwerk |
| Woonkamer/keuken | Afwerkvloer (zandcement) | Behangklaar | Structuurspuitwerk |
| Slaapkamers | Afwerkvloer (zandcement) | Behangklaar | Structuurspuitwerk |
| In het bijzonder, afwerking onder de houten kap | - | - | Afgewerkt met een gipsplaat, welke ook voorzien van Structuurspuitwerk. t.p.v. slaapkamers en badkamer |
| Op zolders geen afwerking | | | |

Eventueel kan de gehele woning worden voorzien van extra glad en strak stucwerk op alle wanden en plafonds. Vervolgens kunnen deze dan ook worden voorzien van saus- of spuitwerk. Voor de gehele woning moet dan rekening gehouden worden met een meerprijs van ca. 11.000,-- euro. Alle wanden en plafonds zijn dan compleet afgewerkt; in de basis in een lichte kleur. Voor extra accentkleuren kan afgestemd worden wat de eventuele meerprijs daarvan is.

8 Kleur- en materiaalstaat

| Woning/berging | Onderdeel | Materiaal | Kleurcode | Kleuromschrijving | Opmerking |
|--------------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|---------------|
| TERREINVERHARDING | | | | | |
| Allen | | Klinkers en grind | | Bruin/rood/natuur | Baksteen-look |

| | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|--|--|---------------|
| TERREININRICHTING | | | | | |
| Allen | Erfafscheiding tuinen | Beukenhaag/ Liguster | | | Hoogte n.t.b. |
| | Inrichting tuinen | Grond | | | |
| | | Zand | | | |

| | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| GEVELBEKLEDING | | | | | |
| <i>Woning 3 en 4</i> | Gevel woning 3 en 4 + <i>aanbouw woning 4</i> | Gemodificeerd hout | | Zwartbruin/grijsbruin | vertikale delen volgens monster |
| | Plint | Cementgebonden plaat | Natuur | Grijs | |
| | Waterslagen | Aluminium | RAL | Zwartbruin/grijs | Voorzien van anti-dreunfolie |
| <i>Hooiberg</i> | Gevel | Metaal met houtstructuur | RAL | Zwart | Potdekseldelen |
| <i>Gevel woning 5</i> | Gevel woning 5 | Baksteen metselwerk | | Rood-genuanceerd | Dunne lagenmaat |
| <i>Hooiberg</i> | Sectionaal garagedeuren | RAL 7039/zwart | Warm grijs/zwart | Geïsoleerde sandwichpanelen | Sectionaal garagedeur |

| | | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------|-------------------------|--|
| KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (BUITEN) | | | | | |
| <i>Woning 3,4,5 Hooiberg</i> | Raamkozijnen incl. draaiende delen | Kunststof / hardhout | Warm grijs 7039/7022 | Warm grijs/ bruin-grijs | Zowel binnen- als buitenzijde voorzien van houtnerf-olie |
| | Loop-Deurkozijnen incl. deuren en | Hardhout met verticale groeven + raampje. | Warm grijs 7039/7022 | | |



| KOZIJNEN EN DEUREN (BINNEN) | | | | | |
|-----------------------------|---|------------------|---------|------------|---|
| Woning 3,4,5 | Kozijnen en deuren in de woning Binnendeuren | Hout Skantrea | SKB 208 | Wit Wit | Stomp en zonder bovenlicht Stompe deuren |

| TRAPPEN EN BALUSTRADEN | | | | | |
|------------------------|------------------------|-------|----------|------------|-------------|
| Woning 3,4,5 | Hoofdtrap | Hout | RAL 9010 | Wit | Dichte trap |
| | Muurleuning | Hout | RAL 9010 | Wit | 38x90 mm |
| Woning 5 | Hekwerken frans balkon | Staal | Ral 7022 | Zwartbruin | |

| DAKBEDEKKING | | | | | |
|------------------|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------------|--------------------|
| Woning 3,4 | Hellend dak | Keramische dakpan | Type madura | leikleur/zwart | Type Madura |
| Aanbouw woning 4 | Golfplaatprofielplaat | Metaal / sandwich | Falk | Warm grijs | Falk TR 5 |
| Hooiberg | Golfplaatprofielplaat | Metaal enkelschalig | Falk | Warm grijs | FALK TR 5 Dakplaat |
| Allen | PV-panelen | | | Zwarte met zwarte kaders | Op dak systeem |

| BEGLAZING | | | | | |
|-----------|----------------------|-------------------|--|--|------|
| Allen | Glas in ramen/deuren | Dubbelglas. HR ++ | | | HR++ |

| Woning/berging | Onderdeel | Materiaal | Kleurcode | Kleuromschrijving | Opmerking |
|-----------------------|---------------|------------|-----------|---------------------------------|-----------|
| NATUUR- EN KUNSTSTEEN | | | | | |
| Woning 3,4,5 | Vensterbanken | Kunststeen | | Antrdsdsdsdaciët / gebroken wit | |

| STUKADOORSWERK | | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|--|
| Zie afwerkstaat | | | | | |

| TEGELWERK | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|--------|--|--------|---------|
| Woning 3,4,5 | Vloerafwerking badkamer en toilet | Tegels | | n.t.b. | 600x600 |
| | | Voeg | | n.t.b. | |
| | Wandafwerking badkamer en toilet | Tegels | | n.t.b. | 300x600 |
| | | Voeg | | Grijs | |

| DAKGOTEN EN HEMELWATERAVOEREN | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------|--|---------|--------------|
| <i>Woning 3,4,5</i> | Hwa dak/ standleiding | Zink | | Naturel | Langs gevels |
| | Goot | Zinken mastgoot | | Naturel | In beugels |

| ELEKTRA | | | | | |
|-------------------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| <i>Woning 3,4,5</i> | Wandcontactdoos | Kunststof | | Wit | Dubbele wcd horizontaal geplaatst |
| <i>aanbouw woning 4</i> | Wandcontactdoos | Kunststof | | Opbouw grijs | Dubbele wcd horizontaal geplaatst |
| <i>Hooiberg</i> | Wandcontactdoos | Kunststof | Gevoed vanuit woning van eigenaar | Opbouw grijs | Dubbele wcd horizontaal geplaatst |

9 Werkzaamheden door derden

9.1 Door ontwikkelaar/infra aannemer, wel in prijs opgenomen;

- Dienstleidingen t.b.v. de nutsaansluitingen (rioolaansluiting, elektra-, water);
- Woonrijp maken, het na de bouw de omgeving zo inrichten tot en met geschikt voor wonen;
- Aanleg bestratingen, parkeervakken, groenvoorzieningen & hagen t.b.v erfafscheiding.

9.2 Door derden te verrichten, niet in prijs opgenomen;

- Data/-internetvoorzieningen
- Voorzieningen en of maatregelen grondwater in beheersfase;
- In dit plan zijn géén buitenbergingen opgenomen; deze zijn in de woningen geïntegreerd.
- Bestaande bijgebouwtjes door kopers zelf te renoveren.
- Zonwering, screens of andere voorzieningen die niet nodig zijn voor de BENG.
- Wooninrichting/-afwerking;
- Vloerplinten;
- Keukens worden geplaatst na oplevering door de eigen gekozen leverancier, afwijkende installatiepunten t.o.v. tekening dienen in een vroeg stadium worden aangegeven;
- Anders dan omschreven in deze technische omschrijving;

10 Optielijst – koper keuzes - afbouwopties

| Optie | Omschrijving | Kosten incl. BTW |
|-------|---|------------------|
| 1 | Extra enkele wcd op bestaande groep | € 165,00 |
| 2 | Extra enkele wcd op aparte groep | € 325,00 |
| 3 | Extra 2-voudig wcd op bestaande groep | € 195,00 |
| 4 | Extra 2-voudig wcd in de meterkast (opbouw) | € 125,00 |
| 5 | Enkele wcd uitvoeren als dubbele wcd | € 95,00 |
| 6 | Verplaatsen van wcd, schakelaar of loze leiding | € 85,00 |
| 7 | Coördinatiekosten verplaatsen wand- en plafondaansluitpunten elektra | € 175,00 |
| 8 | Loze leiding uitvoeren als 2-voudig UTP-aansluiting | € 215,00 |
| 9 | Loze leiding uitvoeren als bedrade cai-aansluiting | € 195,00 |
| 10 | Loze leiding vanaf de meterkast | € 170,00 |
| 11 | Uitbreiding meterkast n.a.v. extra aparte eindgroepen (4stuks) | € 750,00 |
| 12 | Bewegingsmelder | € 235,00 |
| 13 | Wandlichtpunt geschakeld op schakelaar (uitkomend in inbouwdoos of pijpje) | € 255,00 |
| 14 | Tastdimmer, geschikt voor ledlamp, gloeilamp en halogeenverlichting | € 215,00 |
| 15 | Extra wisselschakelaar | € 205,00 |
| 16 | Spatwaterdichte wcd buitengevel, enkele contactdoos | € 225,00 |
| 17 | Spatwaterdichte wcd buitengevel, dubbele contactdoos | € 255,00 |
| 18 | Het aanbrengen van een buitenkraan voorzien van vorstbeveiliging, t.p.v. de voorgevel (Nabij meterkast) | € 650,00 |
| 19 | Het aanbrengen van een buitenkraan voorzien van vorstbeveiliging, t.p.v. de achtergevel | € 850,00 |
| 20 | Extra inbouwspots in plafond (afhankelijk van aantal) ca. | € 100,00/st |

11 Bijlage: Algemeen administratief

11.1 Administratieve bepalingen en voorwaarden.

11.1.1 Van toepassing zijnde bepalingen en voorwaarden.

Voor zover in het bestek niet anders is bepaald zijn op het werk van toepassing, als ware zij letterlijk in het bestek opgenomen:

- Bouwbesluit 2012 inclusief laatste wijzigingen en aanvullingen.
- Gemeentelijke (model) bouwverordening (laatste door gemeente vastgestelde versie).
- ARBO- besluit 1997.
- Besluit Bodemkwaliteit 2008.
- U.A.V. Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012.
- Richtlijnen, eisen en verordeningen van:
 - energie bedrijf (elektra).
 - waterleidingbedrijf.
 - diversen zoals telefoon, CAI etc.
 - brandweer zoals in vergunning is aangegeven.
 - wet milieubeheer.
 - hoogheemraadschap / waterschap.
- Alle in de technische omschrijving genoemde en overige van toepassing zijnde NEN normen, NEN-EN normen, NPR/NTR richtlijnen, CUR aanbevelingen etc.
- KOMO attesten o.d. indien genoemd bij de beschrijving van het werk.

Voor alle genoemde bepalingen en voorwaarden zoals hierboven genoemd is de uitgave van toepassing zoals deze 2 maanden voor de dag prijsvorming luidt.

Voor alle in de technische omschrijving genoemde normen, richtlijnen en aanbevelingen is van toepassing de laatste versie inclusief laatste aanvullingen, wijzigings- en correctiebladen en nationale bijlagen.

11.1.2 Aanvullende bepalingen en voorwaarden aansluitend op de UAV.

- Aanvullingen aansluitend op par. 6 Verplichtingen van de aannemer:
 - Ongevallen:

De aannemer moet de opdrachtgever direct op de hoogte stellen van ongevallen op het werkterrein.
 - Veiligheid en milieu:

De aannemer moet de opdrachtgever direct op de hoogte stellen van het aantreffen van voorwerpen of stoffen welke schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of milieu. Dit geldt ook voor voorgeschreven en / of door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwstoffen.
 - Ondergrondse kabels en leidingen:
 - De aannemer is op grond van de WION (Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten) verplicht tot onderzoek naar ondergrondse kabels en leidingen.
 - De aannemer meldt ten minste 10 werkdagen vóór de aanvang van de werkzaamheden, waarbij mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, de uitvoering daarvan aan het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC).

- Vóór de aanvang van de werkzaamheden waarbij in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, traceert de aannemer de ligging hiervan en draagt hij er zorg voor dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden daaraan geen schade ontstaat.
- De aannemer draagt er zorg voor dat de ontvangen gegevens over in de grond aanwezige kabels en leidingen op de bouwplaats aanwezig zijn en instrueert uitvoerend en machinebedienend personeel.
- Aanvullingen aansluitend op par. 14 Schorsing van het werk / Beëindiging van het werk in onvoltooide staat:
 - De aannemer moet in geval van schorsing in overleg met de opdrachtgever naast gepaste maatregelen ook de nodige veiligheidsmaatregelen treffen.
- Aanvullingen aansluiten op par. 29 Verschillen in afmetingen of in toestand van bestaande werken en terreinen:
 - Als bij de uitvoering van het werk voorwerpen of stoffen worden aangetroffen die niet in het bestek zijn vermeld, waar welke schade toe kunnen brengen aan personen, goederen en / of milieu dient de aannemer dit direct aan de opdrachtgever te melden. Hij dient direct de nodige veiligheidsmaatregelen te treffen.
- Aanvulling aansluitend op par. 49 Beslechting van geschillen:
 - Indien één der partijen dit verlangt, wordt één der leden van het scheidsgerecht uit de buitengewone leden van de Raad van Arbitrage voor de Bouw gekozen dan wel door de voorzitter van die Raad benoemd. In dit geval bestaat het scheidsgerecht steeds uit drie leden.

11.1.3 Energielabel, projectdossier BENG & Wet kwaliteitsborging (Wkb).

- Elke woning die na 1 januari 2021 wordt opgeleverd dient binnen 6 maanden na de oplevering te worden voorzien van een energielabel volgens de NTA 8800 (meest recente uitgave). Dit label moet, in opdracht van de eigenaar van de woning, worden berekend door een daartoe gediplomeerd adviseur van een organisatie die werkt volgens de beoordelingsrichtlijn BRL 9500 (meest recente uitgave).
- De woning dient na oplevering te worden opgenomen volgens het opnameprotocol van de ISSO-publicatie 82.1 voor woningen en woongebouwen.
- In het belang van het verkrijgen van het juiste definitieve energielabel na de oplevering van de woning dient de aannemer gedurende de bouw een projectdossier op te bouwen die voldoet aan de BRL 9500.
- Bewijslast van foto's tijdens de bouw dient aangevuld te worden met originele aankoopfacturen. Op deze facturen moet altijd het adres / de bouwlocatie aangegeven te zijn waar het apparaat of onderdeel is aangebracht.
- Bij toepassing van prefab onderdelen zal door leverancier van de prefab onderdelen de benodigde bewijslast aangeleverd moeten worden.
- De wet kwaliteitsborging is voor dit project nog niet van toepassing.

11.1.4 Tegenstrijdigheid informatie.

- In geval wijzigingen toch pas na de prijsvormingsfase worden ontdekt dan is de technische omschrijving leidend boven de tekeningen of bijbehorende rapporten.

11.2 Bouwtijd, planning, oplevering en onderhoudstermijn.

11.2.1 Bouwtijd.

- Aanvang van de werkzaamheden:
 - Rekening houden met een aanvangsdatum: medio 2026.
 - Rekening houden met een oplevering: voorjaar/medio 2027.
- Bovenstaande data zijn uitgangspunt; de exacte startdatum en datum van oplevering dienen in goed overleg tussen opdrachtgever en aannemer nader te worden bepaald.
- De aannemer dient met een constant tempo de bouw te realiseren, zodat er permanent op de bouwplaats gewerkt wordt. Dit geldt eveneens voor de aanvoer van materialen en de werkzaamheden van de onderaannemers.

11.2.2 Oplevering.

- Oplevering: maximaal 11 kalendermaanden, na in de bouwvergadering overeengekomen aanvangsdatum.
- Het werk wordt dan pas als opgeleverd beschouwd als het werk is opgenomen en indien de op- en aanmerkingen en gebreken, geconstateerd tijdens de opneming, zijn verholpen en / of opgelost.
- Bij de oplevering wordt het proces verbaal van oplevering door partijen ondertekend (opdrachtgever en aannemer). 14 dagen voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats.

Bij de opneming van het werk dienen revisietekeningen, bedieningsvoorschriften, onderhoudsvoorschriften en garantieverklaring(en), zowel van bouwkundige onderdelen als van installaties, welke betrekking hebben op het werk door de aannemer te worden verstrekt.

11.2.3 Boeteclausule

- Het te laat opleveren van het werk geeft de opdrachtgever het recht de aannemer te korten op de aanneemsom, te weten: € 150,- per dag van overschrijding (te rekenen met kalenderdagen) van de bij opdracht/ gunning overeengekomen opleveringsdatum.
- Eventuele onkosten die voortvloeien uit het te laat opleveren van de woning zullen geheel voor rekening komen van de aannemer. Dit is echter niet het geval als de nutsbedrijven het af laten weten (levering van water en energie).
- De korting vanwege te laat opleveren zal, indien van toepassing, bij betaling van de opleveringstermijn worden ingehouden.

11.2.4 Onderhoudstermijn.

- Lengte onderhoudstermijn na datum van oplevering:
 - 3 maanden.
- Aan einde van de onderhoudstermijn zal er een eindcontrole plaatsvinden. Alle gebreken welke tijdens de onderhoudstermijn of aan het einde daarvan worden geconstateerd dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 14 dagen verholpen te zijn.

- Bij het niet nakomen van de verplichtingen en/ of het onnodig lang uitstellen van de onderhoudswerkzaamheden heeft opdrachtgever eveneens het recht de aannemer te korten op de aanneemsom. De genoemde boeteclausule is dan weer van toepassing.

11.3 Bouwstoffen, onderaannemers en garanties.

11.3.1 Bouwstoffen.

- Waar fabricaten of typen genoemd of voorgeschreven worden, mogen uitsluitend andere fabricaten of typen worden toegepast, mits ze esthetisch en kwalitatief gelijkwaardig zijn en dit schriftelijk met motivatie door de aannemer goed is onderbouwd. Het toepassen van andere fabricaten of typen behoeft de goedkeuring van de opdrachtgever, derhalve is zij gerechtigd een voorgesteld alternatief te weigeren.
- De materiaalkeuze van bouwstoffen, bouwmaterialen en bouwonderdelen (incl. bemonstering) dient zorgvuldig te geschieden en ter goedkeuring te worden aangeboden aan de opdrachtgever.
- Eventuele afwijkingen en/ of aanpassingen in materialen, afwijkende afmetingen / maten etc. dienen gemeld te worden bij de ontwikkelaar voordat ze worden verwerkt.
- Alle werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd met geëigende 1^e kwaliteit materialen.
- Transport, opslag, bewerking en verwerking van de toegepaste bouwstoffen, bouwmaterialen en bouwonderdelen volgens de voorschriften van de leverancier / fabrikant, normen, attesten en productcertificaten.
- Indien onduidelijkheid of twijfel bestaat t.a.v. het in het werk brengen van de materialen, dient de aannemer vooraf advies in te winnen bij de leverancier/ fabrikant.
- Alle bouwstoffen, bouwmaterialen en bouwonderdelen dienen te worden geleverd met een kwaliteitsverklaring van een door de Raad voor Accreditatie erkende certificatie-instelling.
- Eventuele bouwstoffen die vanwege hun toepassing binnen het Besluit Bodemkwaliteit vallen dienen te zijn voorzien van een erkende kwaliteitsverklaring waaruit blijkt dat ze aan het desbetreffende besluit voldoen.
- Indien aannemer van te verwerken bouwstoffen en / of ter beschikking gestelde bouwstoffen vermoed dat deze schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of milieu stelt hij de opdrachtgever hiervan direct op de hoogte.
- Verwerking van bouwstoffen bij ongunstige weersomstandigheden:
 - Bevroren materialen niet verwerken,
 - De uitvoering van het werk tijdens ongunstige weersomstandigheden zo nodig beschermen, als dit voor het desbetreffende onderdeel noodzakelijk is om de kwaliteit ervan te waarborgen, (bijv. invloeden van koude, vocht, uitdroging etc.),
 - Eventuele uitgevoerde werkzaamheden die ondanks maatregelen toch hebben geleden, zo nodig afbreken, verwijderen en herstellen alvorens aan de desbetreffende onderdelen verder te werken.

11.3.2 Bouwstoffen/ onderdelen beschikbaar gesteld door de opdrachtgever.

- Vooralsnog worden door de opdrachtgever geen bouwstoffen ter beschikking gesteld.

11.3.3 Werkzaamheden in eigen beheer.

- De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om eventueel enkele werkzaamheden (zoals schilderwerk, sauswerk, behangwerk en dergelijke) mogelijk in eigen beheer uit te voeren. Een en ander is afhankelijk van de prijsstelling van deze onderdelen en de beschikbare tijd bij de opdrachtgever.

11.3.4 Onderaannemers.

- De aannemer dient een onderaannemer lijst op te stellen en deze gedurende de vordering van het werk bij te houden/ aan te vullen.
- Waar onderdelen/ werkzaamheden worden voorgeschreven die met een procescertificaat dienen te worden uitgevoerd, dient te worden aangetoond dat de door de aannemer voorgestelde onderaannemer in bezit is van een desbetreffend procescertificaat van een door de Raad voor Accreditatie erkende certificatie-instelling. Het certificaat ter goedkeuring aan de opdrachtgever overleggen.

11.3.5 Garanties.

- De aannemer dient een overall-garantieverklaring af te geven conform de bij het bestek bijgevoegde “modelgarantieverklaring”, bijlage A.
- De aannemer dient zorg te dragen voor het overeenkomen van de gevraagde garanties met zijn onderaannemers / leveranciers. Deze garanties dienen onverkort en zonder uitsluiting overeen te stemmen met de in dit bestek genoemde garantietermijnen. Van de gevraagde garanties dient per onderaannemer / leverancier de garantieverklaring ten behoeve van de opdrachtgever te worden verstrekt.
- De gevraagde garanties moeten gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde garantiejaren.
- Voor de navolgende onderdelen dienen de overall- garantieverklaring en de garantieverklaringen van de onderaannemers / leveranciers te worden afgegeven voor de genoemde garantiejaren:

| | |
|---|---------|
| – Buitenriolering | 2 jaar |
| – Heiwerk en funderingen | 10 jaar |
| – Betonwerk | 10 jaar |
| – Prefab beton | 10 jaar |
| – Houtconstructies | 10 jaar |
| – Bouwkundige kanaalelementen | 10 jaar |
| – (Hard)houten (stel) kozijnen | 10 jaar |
| – Kunststof kozijnen en ramen | 10 jaar |
| – Hang- en sluitwerk | 2 jaar |
| – Systeembekledingen | 10 jaar |
| – Trappen en hekwerken | 10 jaar |
| – Dakbedekking | 10 jaar |
| – Natuursteen | 5 jaar |
| – Kitwerk en voegafdichtingen | 5 jaar |
| – Buitenbetimmeringen | 10 jaar |
| – Stukadoorswerk | 5 jaar |
| – Tegelwerk | 5 jaar |
| – Dekvloeren | 5 jaar |
| – Metaalwerken | 5 jaar |
| – Binnenbetimmeringen | 5 jaar |
| – Beglazing + beglazingskitwerk | 10 jaar |
| – Schilderwerk | 4 jaar |
| – Hemelwater afvoerinstallatie en goten | 5 jaar |

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| - Binnenriolering | 3 jaar |
| - Waterleidingsinstallaties | 3 jaar |
| - Warmwaterapparatuur | 3 jaar |
| - Sanitair | 3 jaar |
| - Verwarmingsinstallatie warmtepomp | 3 jaar |
| - Verwarmingsinstallatie leidingwerk | 10 jaar |
| - Ventilatie-installatie | 3 jaar |
| - Elektrotechnische installatie | 3 jaar |
- De garanties worden geacht volledig te zijn, derhalve niet aflopend (uitgezonderd evt. aflopende garantie m.b.t. beglazing, kitwerk en moffelwerk), zonder enig voorbehoud en incl. arbeid, de voorrijkosten, de inspectiekosten ed.
 - Alle garantieverklaringen dienen bij de opnemng van het werk in een ordner, overzichtelijk ter beschikking te worden gesteld van de opdrachtgever.
 - De onderaannemers van de technische installatie hebben de verplichting om zonder verrekeningen al het benodigde service, inregelwerk en het onderhoud van het 1^e jaar na oplevering uit te voeren.

11.4 Betalingstermijnen, aanneemsom ed.

11.4.1 Betalingen.

- Betaling van de aanneemsom zal plaatsvinden in termijnen met overwaarde overeenkomstig de vorderingen van het werk:
 - 1^e termijn 14% na gereedkomen funderingswerkzaamheden (heiwerk, funderingsbalken gereed)
 - 2^e termijn 14% na gereedkomen ruwe begane grondvloer (inclusief leidingwerk onder de vloer)
 - 3^e termijn 20% na aanbrengen van het casco (complete HSB staat dan overeind, afgeschroefd en naden dicht met folie)
 - 4^e termijn 14% na gereedkomen van het wind- en waterdicht maken van de buitenschil (gevels bekleed, dakpannen aangebracht, kozijnen en glasgeplaatst)
 - 5^e termijn 14% na gereedkomen alle binnenwanden en stucwerk wanden
 - 6^e termijn 14% na gereedkomen van het stuc-, spuit-, en tegelwerk
 - 7^e termijn 7% bij oplevering van de woning.
 - 8^e termijn 3% Na verstrijken onderhoudstermijn (3 maanden na de oplevering).
- De aannemer komt overeen dat de in het werk aangebrachte onderdelen, installaties en materialen (op de bouwplaats) eigendom zijn van opdrachtgever (eigendomsoverdracht).
- De aannemer moet de termijnfacturen op naam van de opdrachtgever indienen bij Villa Vera en/of Verstoep Bouwadvies&Architectuur B.V.
- Na goedkeuring wordt deze dan doorgezonden naar de opdrachtgever.
- Betaling van de termijnen vindt plaats nadat de overwaarde in het werk aanwezig is.
- Betaling van facturen binnen 14 dagen na factuurdatum.
- Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om onderzoek te verrichten naar de financiële draagkracht van de aannemer.
- Het aanvaarden van de betaling van de laatste termijn strekt de opdrachtgever tot finale kwijting, ook al wordt door een van de partijen voorbehoud gemaakt.

11.4.2 Aanneemsom.

- De aanneemsom is prijsvast tot einde bouw.
- Wijzigingen van kosten en prijzen, t.a.v. loonkosten, materiaalprijzen, brandstofprijzen, huurprijzen, transportkosten, sociale lasten etc., zijn niet verrekenbaar en dienen in de aanneemsom te zijn inbegrepen.
- De risicoregeling is niet van toepassing.

11.4.3 Verrekening meer- en minderwerk.

- De aannemer is verplicht om door hem geconstateerd meerwerk tijdig te melden om voor verrekening van meerwerk in aanmerking te komen.
- De aannemer is verplicht om meer- en minderwerk schriftelijk d.m.v. gespecificeerde prijsopgave aan de opdrachtgever te melden voordat tot uitvoering wordt overgegaan.
- Al het meer- en minderwerk dient regelmatig te worden bijgehouden door de aannemer d.m.v. overzichten welke de goedkeuring behoeven van de opdrachtgever.
- Meer- en minderwerk mag pas worden uitgevoerd na schriftelijke opdracht en / of goedkeuring van opdrachtgever.

- Verrekening van meer- en minderwerk geschiedt in principe bij de oplevering (van een tussentijdse verrekening kan alleen sprake zijn wanneer het totaal van meer- en minderwerk groter is dan 10% van de aanneemsom).
- Als basis voor de verrekening van meer- en minderwerk worden de manuren, materiaalkosten, eenheidsbedragen etc. uit de door de aannemer bij de prijsaanbieding te verstrekken gespecificeerde open begroting aangehouden.
- Bij de verrekening van meer- en minderwerk worden alleen de voor de uitvoering benodigde directe kosten, voor zover deze direct betrekking hebben op de uitvoering van het desbetreffende onderdeel berekend.
De indirecte toeslagkosten voor bouwplaats, algemene kosten, winst en risico worden niet afzonderlijk verrekend, maar worden geacht in de aanneemsom te zijn inbegrepen.
- Over het saldo van meer- en minderwerk wordt een maximaal opslagpercentage van 10% vergoed.

11.4.4 Stelposten.

- De stelposten voor **leveren** die in dit bestek worden genoemd zijn netto besteedbaar, d.w.z. exclusief de bijkomende kosten voor montage-, stel-, of aanbrengingskosten, aannemersprovisie(s), de toeslagkosten (staartkosten), overige kosten en BTW. Zij zijn uitsluitend bestemd voor de aankoop van materialen.
- De stelposten voor **leveren en aanbrengen** die in dit bestek worden genoemd zijn netto, d.w.z. exclusief de bijkomende kosten van aannemersprovisie(s), de toeslagkosten (staartkosten), overige kosten en BTW.
Zij zijn uitsluitend bestemd voor de aankoop en het in het werk brengen van materialen.
- De genoemde bijkomende kosten zijn geen onderdeel van de stelposten, maar dienen reeds in het vaste deel van de aanneemsom te zijn begrepen.

11.4.5 Overzicht stelposten.

- Overzicht van de stelposten:

| | |
|--|---------------------|
| – Hst. 41 Aankoop wandtegels 600 x 300 mm | € 30,-/m2 excl. btw |
| – Hst. 41 Aankoop vloertegels 600 x 600 mm | € 50,-/m2 excl. btw |

11.4.6 Verleggingsregeling omzetbelasting / ketenaansprakelijkheid.

- Aangaande Keten- aansprakelijkheid:
 - De aannemer zal de opdrachtgever vrijwaren van aanspraken welke veroorzaakt worden door niet afgedragen premies en / of betalingen, omzetbelasting, etc. zoals genoemd in de wet: "ketenaansprakelijkheid".

11.5 Verzekeringen.

11.5.1 CAR- verzekering.

Onverminderd zijn aansprakelijkheid, sluit de aannemer een Constructie All- Risk (CAR-) verzekering af waarin gedekt dient te zijn, alle materiële schade en/of verlies of vernietiging onverschillig de oorzaak daarvan, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 249 en 276 van het Wetboek van Koophandel.

- De keuze van de verzekeraar(s) en de inhoud van de polis behoeven de goedkeuring van de opdrachtgever.
- De duur van de verzekering loopt van de aanvang van het (de) werk(en) tot en met de dag waarop het (de) werk(en) overeenkomstig paragraaf 10, lid 1 of lid 2 van de UAV als opgeleverd wordt (worden) beschouwd en, in geval van (een) overeengekomen onderhoudstermijn(en), in aansluiting daarop gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn(en).
- De dekking omvat de volgende rubrieken:
 - Het werk,
 - Aansprakelijkheid,
 - Bestaande eigendommen van de opdrachtgever,
Onder deze rubriek wordt verzekerd alle materiële schade en verlies of vernietiging voor zover ontstaan door de uitvoering van het (de) werk(en),
 - Persoonlijke eigendommen van de verzekerden en van het personeel van de verzekerden,
 - Keten, loodsen, gereedschappen en hulpmaterieel,
 - Transport van bouwstoffen.
- De polis vermeldt de aannemer als verzekeringnemer.
Als verzekerden moeten uitdrukkelijk worden vermeld:
 - de opdrachtgever,
 - de aannemer en haar onderaannemers,
 - de architect en de adviseur(s),
 - de door de opdrachtgever aan te wijzen derden.
- De verzekering moet primair zijn. De eventuele verschuldigde afmakingscourtage bij schade-uitkering moet in de verzekering zijn opgenomen. Het eigen risico komt ter laste van de partij voor wiens risico de schade is op grond van de overeenkomst. Het eigen risico geldt per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen welke uit één en dezelfde oorzaak voortvloeien.
- In de polis moet met betrekking tot de rubriek “Aansprakelijkheid” een bepaling zijn opgenomen, waaruit blijkt dat de verzekerden en hun werknemers, ondergeschikten en personen voor wie de verzekerden aansprakelijk zijn, onderling en ten opzichte van elkaar als derden worden beschouwd.
- Onder de rubriek aansprakelijkheid dient voor de verzekerden de aansprakelijkheid voor schade te zijn verzekerd, welke het gevolg is van:
 - letsel of aantasting van de gezondheid, al dan niet de dood tengevolge hebbend,
 - beschadiging, vernietiging of verlies van goederen van derden, mits één en ander is ontstaan gedurende de bouw- dan wel de onderhoudstermijn, bij de uitvoering van het werk op het werkterrein of de onmiddellijke omgeving daarvan.
 - de schade aan wegen, rioleringen en nutsleidingen rondom het werkterrein.

- de schade welke het gevolg is van een eigen gebrek in de zin van art. 249 van het Wetboek van Koophandel.
- Vanaf de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd overeenkomstig par. 10, lid 1 of lid 2 van de U.A.V. tot en met de dag waarop de onderhoudstermijn(en) eindig(t)(en), is de dekking beperkt tot materiële schade aan het (de) werk(en) en verlies of vernietiging ontstaan door het uitvoeren van de verplichtingen die voortvloeien uit de onderhoudstermijn(en) en materiële schade aan het (de) werk(en) en verlies of vernietiging welke zich openbaart na de dag van oplevering waarvan de oorzaak ligt op of voor de dag van oplevering.
- **OPZEGGING VERZEKERING**
De aannemer zal bedingen dat, ingeval van opzegging van de polis, de desbetreffende verzekeraar, makelaar of tussenpersoon hiervan per aangetekende brief aan de verzekerden mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog veertien dagen zal doorlopen, gedurende welke periode de opdrachtgever het recht heeft op kosten van de aannemer met een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uitdien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aanneemsom ingehouden.
- **BEWIJSSTUK VERZEKERING**
De aannemer overlegt een verklaring van de verzekeraar, makelaar of tussenpersoon waaruit blijkt dat de verzekering is afgesloten en dat deze voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in dit bestek. De verklaring dient binnen 14 dagen na de gunning van het werk aan de opdrachtgever te worden verstrekt.
- **DUUR VERZEKERING BIJ LATER OPLEVEREN VAN DELEN VAN HET WERK**
Voor delen van het werk die later worden opgeleverd, geldt dat de verzekering voor dat deel eindigt op de dag dat deze werkzaamheden geheel zijn afgerond en door de opdrachtgever zijn goedgekeurd.
- **SCHADE DOOR ONBEVOEGDEN / NIET BIJ DE TOTSTANDKOMING VAN HET PROJECT BETROKKEN PARTIJEN**
Indien schade door onbevoegden / niet bij de totstandkoming van het project betrokken partijen is veroorzaakt, niet onder verantwoording van de opdrachtgever en niet verhaalbaar, heeft de aannemer geen recht op verhaal bij de opdrachtgever.
- **KOSTEN VAN SCHADE**
Kosten van herstel worden berekend door een onafhankelijke beëdigde bouwkostendeskundige.
- **SCHADE AAN BELENDINGEN, VERZEKERING DOOR DE AANNEMER**
De aannemer verzekert het risico van het toebrengen van schade aan belendingen als gevolg van de uitvoering van het werk, voortvloeiende uit de uitvoering van haar werkzaamheden.
- **SCHADEUITKERING**
Eventuele schade uitkeringen dienen uitsluitend aan de opdrachtgever uitgekeerd te worden, tenzij opdrachtgever machtigt om deze rechtstreeks aan de aannemer te vergoeden.

11.5.2 Overige verzekeringen.

- Ongeacht de CAR- verzekering zullen alle deelnemers aan het project zich verzekeren tegen Wettelijke Aansprakelijkheid en / of Beroepsaansprakelijkheid.

11.6 Bouwplaats, tijdelijke voorzieningen.

11.6.1 Algemeen.

- Op de bouwplaats dienen door de aannemer en zijn onderaannemers normale fatsoensregels in acht te worden genomen.
- Het gebruik van radio's e.d. op de werkplek is alleen toegestaan mits deze met een fatsoenlijk geluidsniveau worden gebruikt. Hinder voor de omgeving is niet toegestaan. Uitgangspunt is dat er bij het aanstaan van de geluidsapparatuur nog een normaal gesprek kan worden gevoerd. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor de geluidsapparatuur uit te schakelen en / of te verwijderen bij onfatsoenlijk gebruik.
- De aannemer dient de gedragsregels (middels het V&G plan e.d.) aan alle op het terrein werkzame partijen kenbaar te maken.
- De aannemer dient de aanwezigheid van eigen personeel op de bouwplaats te garanderen; opdrachtgever wil niet dat de bouw gerealiseerd wordt met alleen ingehuurde krachten.

11.6.2 Bouwstroom, bouwwater.

- Bouwstroom en -water worden door de verkopende partij van de grond geregeld en zullen op het perceel beschikbaar zijn. Hiervoor dient de aannemer wel een eigen meterkast en waterput aan te brengen op een positie in de buurt van de nieuw te bouwen woning. In deze meterkast en waterput zullen dan bouwstroom en -water aangesloten worden. Geadviseerd wordt om een stroomaansluiting van minimaal 3x25 A en een wateraansluiting van minimaal aan te vragen.
- Gelet op de al aanwezige nutsvoorzieningen is het streven om de aansluiting definitief tijdens de bouw aan te laten brengen zodra het HSB casco overeind staat. Tot die tijd zal bouwstroom en bouwwater vanuit belende percelen of met tijdelijke voorzieningen worden gehaald.
- Aannemer dient een tijdelijke bouwmeterkast te leveren en te plaatsen t.b.v. bouwstroom inclusief de benodigde zwerfkasten, haspels etc. welke benodigd zijn voor de bouw.
- Aannemer dient een tijdelijke bouwwaterput te leveren en te plaatsen t.b.v. bouwwater, inclusief benodigde voorzieningen (aanvoerslang + tappunt etc.) welke benodigd zijn voor de bouw.
- De tijdelijke bouw-meterkast en de bouw-waterput dienen om en nabij de locatie te worden aangelegd zoals op de in dit bestek bijgevoegde situatietekening is weergegeven. Definitieve positie door de aannemer in overleg met de NUTS-bedrijven aan te geven.
- De kosten voor de aanleg van de tijdelijke aansluitingen door de leveringsbedrijven zijn voor rekening van de verkopende partij.
- De kosten voor aanbrengen van tijdelijke bouwmeterkast, bouwwaterput en bijbehorende voorzieningen t.b.v. de bouw zijn voor rekening van de aannemer. Het zo nodig verzwaren van de bestaande aansluiting zal door de opdrachtgever worden uitgevoerd.
- Kosten van levering / gebruik (water + elektra) zijn voor rekening van de verkopende partij mits aannemer en onderaannemers daar op verantwoorde wijze mee omgaan.

11.6.3 Bouwplaats, bouwroute etc.

- Het werkterrein wordt de aannemer beschikbaar gesteld.
- De aannemer dient er voor te zorgen dat het bouwterrein op een ordelijke wijze wordt ingericht en als zodanig wordt onderhouden.

- De bouwplaats is bereikbaar via de Schuwacht, een oprit waar de nodige beperkingen wat betreft snelheid gelden. De benodigde ontheffingen voor bouwverkeer zijn voor rekening van de aannemer of diens onderaannemers.
- Eventueel benodigde ontheffingen bij overheidsinstanties dienen tijdig door de aannemer en / of diens onderaannemers geregeld te worden en zijn voor rekening van de aannemer en / of diens onderaannemers.
- De ontsluiting van het werkterrein dient zo nodig in overleg met de Gemeentelijke Dienst Openbare Werken te worden afgestemd.

11.6.4 Bouwplaatsafval.

- Alle bouwplaatsafval dient door de aannemer regelmatig van de bouw te worden afgevoerd.
- Ingraven van afval is niet toegestaan.
- Verbranden van afval en andere materialen is niet toegestaan.
- Het bouwafval moet gescheiden worden ingezameld, minimaal in de fracties conform de door de gemeente in de bouwvergunning gestelde eisen.
- De aannemer moet met certificaten aan (kunnen) tonen waar het bouwafval is gestort en / of verwerkt.
- De door de opdrachtgever aan te wijzen derden dienen zelf zorg te dragen voor het afvoeren van hun eigen afval. Indien deze derden verzoeken om hun afval met het afval van de aannemer mee af te voeren dient de aannemer aan dit verzoek mee te werken en met deze partijen hierover een regeling te treffen.

11.6.5 Loodsen, keten, materieel en andere hulpmiddelen e.d.

- De aannemer dient alle voor het werk benodigde voorzieningen zoals loods, containers, keten, toiletunits, materieel, gereedschappen en andere hulpmiddelen e.d. beschikbaar te stellen en gedurende het werk te onderhouden.

11.6.6 Afsluitingen, hekwerken, reclame e.d.

- Afsluitingen en hekwerken om de bouw voor rekening en risico van de aannemer te plaatsen om daarmee het werk, bouw materiaal en overige aanwezige voorzieningen zo nodig te beschermen en de bouwplaats veilig af te sluiten buiten werktijden.
- Eventuele schade, diefstal o.d. geheel voor risico van de aannemer.
- Bij de plaatsing van reclameborden door de aannemer dient de plaats en omvang vooraf met de opdrachtgever te worden besproken.
- Overige reclameborden zijn in principe niet toegestaan, tenzij hiervoor een verzoek is ingediend bij de opdrachtgever en dit door hem is goedgekeurd.

11.6.7 Drooghouden.

- Tijdens ontgravingen en werkzaamheden in / onder maaiveldniveau zoals riolering-, beton- en metselwerken moet de bouwput drooggehouden worden.
- De voor de ontgraving van de kelder benodigde bemaling dient door de aannemer geregeld en afgestemd (inclusief eventuele benodigde vergunningen) te worden met de betrokken instanties.

11.6.8 Drogers / ontvochtigers.

- Het gebouw dient voldoende droog te zijn bij start van afbouwwerkzaamheden en droog bij oplevering.
- Afhankelijk van de hoeveelheid bouwvocht en de tijdsplanning dient de aannemer daarom tijdig de nodige maatregelen / voorzieningen te treffen / leveren zoals:
 - vroegtijdig wegnemen van water,
 - ventileren + verwarmen,
 - ontvochtigen d.m.v. ontvochtigers.

11.6.9 Schoonmaak bij oplevering.

- Het buitenterrein dient schoon te worden opgeleverd. Vrij van afval, bouwresten, verpakking- en emballagemateriaal etc.
- Het geheel dient bezemschoon te worden opgeleverd. Alle ruimten vrij van afval en bouwresten zoals specie, kalk, verf etc.
- Alle verontreinigingen verwijderen van vloeren en wanden etc.
- Glas, tegels, sanitair, radiatoren, hang- en sluitwerk moeten helder en schoon zijn (gezeemd), ontdaan van stickers, cementsluier, verfresten etc.

11.7 Arbeidsomstandigheden.

- De aannemer draagt zorg voor de bewaking van de veiligheid en de gezondheid tijdens de uitvoering van de bouw in het kader van het ARBO besluit afd. 5.
- Dientengevolge stelt hij een coördinator aan die uitvoering geeft aan de coördinatietaken zoals genoemd in het ARBO- besluit.
- Hij dient de zaken m.b.t. veiligheid en gezondheid met de op het werk aanwezige onderaannemers en / of derden te bespreken en de desbetreffende personen te instrueren.
- Hij is eindverantwoordelijk voor het bijhouden van een dossier in het kader van V en G.