

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hoek- en tussenwoningen

mei 2024

# VOORWOORD

Hierbij presenteren wij u de Technische Omschrijving (TO). Het primaire doel van dit document is om u uitgebreid te informeren over het ontwerp en de constructie van uw toekomstige woning, inclusief de gebruikte materialen. De bouw van de woningen wordt uitgevoerd in overeenstemming met de Technische Omschrijving, de verkooptekeningen en de koperskeuzelijst, volgens de normen van geldende wet- en regelgeving.

De Technische Omschrijving bestaat uit 6 onderdelen.

## HOOFDSTUK 1: PLANOMSCHRIJVING

In dit onderdeel wordt u ingeleid tot het plan en wordt er ingegaan op de projectinformatie. Dit is onderverdeeld in een inleiding, de locatie en de stedenbouw en architectuur.

## HOOFDSTUK 2: ALGEMEEN

Hier vindt u informatie over de algemene uitgangspunten en waarborging van het project De Houtsingel. De uitgangspunten zijn in lijn met de laatste wet- en regelgeving.

## HOOFDSTUK 3: UW WONING IN DETAIL

Hierin vindt u technische informatie over en rondom uw woning. Er wordt ingegaan op verschillende ruimtelijk technische aspecten zoals de situatie, de kavel, de beplanting, de erfafscheiding, de bestrating en de terreininventaris.

## HOOFDSTUK 4: UW WONING

Hier vindt u uitgebreide informatie over de bouwkundig technische opbouw en afwerking van uw woningen. Hierin vindt u ook de installatie technische specificaties van uw woning.

## HOOFDSTUK 5: UW WONING: UW WONING

Hier treft u wat u moet doen bij aanvullende wensen. Dit kunt u doen via de koperskeuzelijst.

## HOOFDSTUK 6: WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

Hierin vindt u informatie over het aankoopproces van uw woning. Er wordt onder andere ingegaan op de financiële en juridische procedure van de aankoop van uw woning.

# INHOUD

<b>1</b>	<b>PLANOMSCHRIJVING</b>	
1.1	Inleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Stedenbouw en architectuur	3
<b>2</b>	<b>ALGEMEEN</b>	
2.1	Geen misverstanden	4
2.2	De zekerheid van Woningborg	5
2.3	Besluit bouwwerken leefomgeving	5
2.4	BENG-uitgangspunten	5
2.5	Milieu	6
<b>3</b>	<b>UW WONING IN DETAIL</b>	
3.1	Situatie en kavel	7
3.2	Beplanting, erfafscheiding, bestrating en terreininventaris	8
<b>4</b>	<b>UW WONING</b>	
4.1	Fundering, vloeren, dragende wanden en daken	9
4.2	Gevel	9
4.3	De binnenzijde	10
4.4	Installaties	11
4.5	Materialen en kleuren	12
4.6	Staat van afwerking	13
<b>5</b>	<b>UW AANVULLENDE WENSEN</b>	
5.1	Koperskeuzelijst	15
<b>6</b>	<b>WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING</b>	
6.1	Vrij op Naam	16
6.2	De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst	16
6.3	Eigendomsoverdracht	16
6.4	Wat en wanneer moet u gaan betalen	16
6.5	Ten slotte	17

# 1. PLANOMSCHRIJVING

## 1.1: Inleiding

In de wijk Groenpoort wordt dit nieuwbouwproject gerealiseerd welke bestaat uit tien rijwoningen en zes twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden door Kreeft Ontwikkeling B.V. ontwikkelt en gebouwd door Bouwbedrijf Kreeft BV beide uit Ede.

Door middel van deze omschrijving willen wij u zo goed mogelijk voorlichten over het plan, de woningen en alles wat bij de aankoop van een woning komt kijken. Indien u een woning in het plan wordt toegewezen zal een persoonlijk gesprek plaatsvinden met één van onze verkoopmedewerkers.

## 1.2: Locatie

De woningen liggen in de wijk Groenpoort in Veenendaal-oost. De woningen komen in de buurt, 'Het Veense Hout' langs de gekromde singel en dichtbij de groene zone die aansluit op het omliggende landschap. Vanuit de wijk zijn diverse uitvalswegen snel te bereiken. Conform de situatietekening kan er voor de deur of in de directe omgeving geparkeerd worden.

## 1.3: Stedenbouw en architectuur

De woningen zijn ontworpen door ZAAK VAN NN uit Apeldoorn. Met zorg hebben zij vormgegeven aan dit project. ZAAK VAN NN staat voor een helder concept waar zij vorm aan geven. Hierdoor zijn gebouwen markant en maakbaar met de uitvoering van prachtige architectuur.

## 2. ALGEMEEN

### 2.1: Geen misverstanden

Bij aankoop van de woning zult u een koopovereenkomst sluiten met Kreeft Ontwikkeling BV voor de levering van het perceel (de grond) en de bestemming wonen. Voor de bouw van uw woning sluit u een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Kreeft BV af.

Deze Technische Omschrijving is met de meeste nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, nutsbedrijven en andere betrokkenen en belanghebbenden.

De perspectieftekeningen, impressies en overige tekeningen in de verkoopbrochure geven een impressie van de woning en omgeving. Het zijn met recht artist impressions, waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van onder andere metselwerk, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Ook kan het zijn dat de afmetingen van de ruimtes niet exact hetzelfde zijn. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In de praktijk kunnen de maten gering afwijken van de op tekening vermelde maten.

De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen.

Daar waar in deze omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient hieraan toegevoegd te worden: “of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemer”.

De op de tekeningen aangegeven koperskeuzes behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Er worden geen behang, plinten en losse kasten geleverd.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief – en/of sfeertekeningen;
- foto's en Artist Impressions;
- brochure en advertenties;
- communicatie en gegevens van de website;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, privacyschermen etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, de nadere uitwerking kan leiden tot technisch noodzakelijk wijzigingen, omtrent eventuele wijzigingen wordt de koper tijdig geïnformeerd.

## 2.2: De zekerheid van woningborg

U koopt een woning van Bouwbedrijf Kreeft BV met Woningborg garantie. Woningborg heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets misgaat. Voor uw woning is de garantie- en waarborgregeling 2024 van toepassing. Voor meer informatie kunt u terecht op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

Wat betekent dit concreet voor u:

- Bouwbedrijf Kreeft BV garandeert de kwaliteit van uw woning conform de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
- De teksten van zowel de koop- als de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. U heeft dus een 'veilig' contract.
- Bij de koop van de woning ontvangt u de Woningborg folder 'Garantie- en waarborgregeling 2024'.
- U ontvangt het Woningborg-certificaat zodra het project in aanbouw wordt genomen.
- U blijft nooit met een niet afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van het Woningborg wordt uw woning door een andere bouwer afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

Ongeacht hetgeen in deze omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, prevaleren bepalingen van Woningborg. De keuken, buitenberging en aangegeven terreininrichting (hagen, tuinmuren, hekwerken etc.) vallen niet onder de Woningborg garantie, evenals zaken die u na oplevering zelf aanbrengt, zoals vloer- en wandafwerking.

## 2.3 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in deze omschrijving is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit namelijk niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als:	Benaming Bouwbesluit:
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree / gang / overloop	Verkeersruimte
Toilet of WC	Toiletruimte
Badkamer / douche	Badruimte
Berging	Bergruimte
Meterkast / CV-ruimte	Technische ruimte
Zolder / kast	Onbenoemde ruimte

## 2.4 BENG-uitgangspunten

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht om woningen bijna energieneutraal te bouwen. BENG wordt dat genoemd (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Voor het berekenen van de energieprestatie worden er drie energieprestatie-indicatoren aanhouden:

1. De energiebehoefte-indicator (gebouwgebonden energie zoals verwarming, koeling en ventilatie);
2. Primaire fossiele energie-indicator (energie-inhoud van de oorspronkelijke brandstof zoals de elektriciteitscentrale);
3. Aandeel hernieuwbare energie (zonnepanelen).

De berekeningen worden gemaakt voor de vergunning van het plan. De in deze berekeningen aangegeven materialen, kozijnen en installaties kunnen afwijken van de werkelijke aangebrachte installatie, mits de eigenschappen minimaal gelijkwaardig zijn. Bij oplevering ontvangt u een energielabel van de woning met de werkelijk aangebrachte installaties en materialen.

## 2.5: Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt maximaal 200 werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum aanvang van de bouw van de woning. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt nader bepaald door het uitvoeringsteam.

## 2.6 Milieu

### Bouwsysteem

Uw woning wordt gebouwd in een door Bouwbedrijf Kreeft BV secuur geëngineerd bouwsysteem, waarbij zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van geprefabriceerde elementen. Met dit bouwsysteem wordt het bouwproces veel beter beheersbaar. Grote voordelen hiervan zijn dat er fors minder bouwafval ontstaat en de bouw van de woning op een kwalitatief zeer hoog niveau staat. Doordat de elementen zodanig op elkaar afgestemd worden, worden de details bijvoorbeeld zeer luchtdicht uitgevoerd, zodat er geen onnodige tocht ontstaat en geen onnodig energieverlies optreedt.

### Energieverbruik

Uw woning wordt voorzien van de onderstaande isolatievoorzieningen:

- Begane grondvloer: *Thermische isolatie*
- Spouwmuurgevel: *Thermische isolatie*
- Hellend dak: *Thermische isolatie*
- Platte dak: *Thermische isolatie*
- Glas: *Isolerende buitengevelbeglazing*
- Brievenbus: *Met tochtwering*

### Kunststof

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kunststof producten die minder schadelijk zijn voor het milieu. De gebruikte PUR schuim voor het dichten van naden en kieren is CFK-vrij.

### Bouwafval

Afval wordt al tijdens de bouw gescheiden ingezameld. Verder wordt getracht de hoeveelheid afval tijdens de uitvoering te beperken door zoveel mogelijk geprefabriceerde onderdelen te gebruiken, afbouwmaterialen in containers aan te voeren en door verpakkingsmateriaal te retourneren.

## 3. UW WONING IN DETAIL

### 3.1: Situatie en kavel

De situatietekening is bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situering van de bouwkvelds in het bouwplan. De situatieschets vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, straatverlichting etc.) geeft slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van de gemeente en/of andere daarvoor verantwoordelijke instanties. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan Bouwbedrijf Kreeft BV geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

De kavelgrenzen worden, waar nodig, aangegeven door middel van houten paaltjes op de hoeken van de kavel. De exacte maten van de kvelds worden door het Kadaster vastgesteld.

#### Parkeren

Parkeren mag alleen op uw eigen terrein of in de daarvoor bestemde vakken op openbaar gebied.

#### Peil

Als peil (-P-) wordt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer van de woning aangehouden ter plaatse van de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het vloerniveau van de buitenberging ligt lager dan dat van de woning. De definitieve maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeuren van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden om problemen met de door u te kiezen vloerafwerking te voorkomen.

#### Grondwerk

De tuin van de woningen wordt ontdaan van bouwresten, op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitgekomen grond. De hoogte van de kruipruimte is afhankelijk van de grondwaterstand. In Groenpoort wordt vanwege de hoge grondwaterstand geen kruipruimte gerealiseerd.

#### Buitenriolering

Er is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het regenwater van de woningen wordt via de regenpijpen langs de gevels aangesloten op de riolering en vervolgens aangesloten op het riool van de gemeente. De benodigde hoeveelheid hemelwaterafvoeren worden door de aannemer bepaald. Hierdoor kan het voorkomen dat u een gecombineerde hemelwaterafvoer heeft met uw burens, waarvan de riolering onder één van de woningen doorloopt naar de voorzijde. Het regenwater van de losstaande houten bergingen wordt via de regenpijp geloosd op het maaiveld.

Huishoudelijk afvalwater wordt door middel van kunststof buizen aangesloten op het riool van de gemeente. Bij iedere woning wordt bij de erfrens een zogenaamd ontstoppingsstuk aangebracht. Op deze wijze kunnen eventuele verstoppingen in de huisaansluiting worden verholpen.

Beide rioleringen liggen in de voor- en/of achtertuin. U dient hier met uw tuinaanleg rekening mee te houden.



### Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms, nog vervelender, water in de kruipruimte of berging. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Zorg voor afschot van bestrating lopend vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens.
- Beperk het aanbrengen van waterdichte bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen.
- Indien u toch het overgrote deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen (bijvoorbeeld door aqua-drains) of om te kiezen voor een waterdoorlatende bestrating.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw berging maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating.
- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.

### 3.2 Beplanting, erfafscheidingen, bestrating en terreininventaris

Om de woningen direct bij oplevering, maar ook in de toekomst een fraai uiterlijk te geven worden ter plaatse van de achtertuinen, langs de erfgrans met het openbaar gebied, hekwerken aangebracht:

- hekwerk met hederabepanting, Hedera Helix, tegen een circa 1,80 meter hoog dubbelstaafmat hekwerk op de erfgrans grenzend aan openbaar gebied aan de achterzijde van de woning inclusief een poort bij de tussenwoningen.

Afhankelijk van het jaargetijde waarin de woning wordt opgeleverd, kan het voorkomen dat het groen (enige tijd) na oplevering wordt geplant. Om een goede aanplant mogelijk te maken, dient u een strook van 50 cm op eigen terrein vrij te houden.

De bestrating op eigen terrein bestaat uit:

- Opstelstroken voor parkeerplaatsen op eigen terrein, bestaande uit tegels 40x60x5 cm.
- Voetpaden van de stoep naar de voordeuren bestaande uit tegels 40x60x5 cm.

De bestrating en verharding rondom de kavel (openbaar gebied) wordt aangelegd door derden en valt buiten de werking van deze Technische Omschrijving.

### Houten buitenberging

De houten buitenbergingen worden samengesteld uit:

- een betonnen fundering en vloer;
- houten prefab buitenwanden met aan de buitenzijde voorzien van verduurzaamd vuren rabatdelen;
- kozijnen en deuren van hardhout;
- een niet geïsoleerd plat dak met dakbedekking voorzien van aluminium dakrand;
- het plafond wordt aan de binnenzijde niet verder afgewerkt;
- de elektrische installatie wordt uitgevoerd in opbouw en wordt aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

Omdat het een ongeïsoleerde berging betreft kan deze ruimte vochtig aanvoelen en door de houten gevelbekleding kan vochtdoorslag optreden.

### Gemetselde buitenberging (hoekwoningen)

De hoekwoningen worden voorzien van een aangebouwde gemetselde berging. Deze berging bestaat uit gemetselde ongeïsoleerde gevels. De kozijnen en deuren zijn van hardhout. De binnenzijde wordt niet verder afgewerkt en de elektrische installatie wordt uitgevoerd als opbouw. Omdat het een ongeïsoleerde berging betreft kan deze ruimte vochtig aanvoelen.

### Afval

Vanuit de gemeente Veenendaal zullen er kliko's geleverd worden voor restafval, groente-, fruit-, en tuinafval, plastic en papier. Deze moet men zelf aanvragen bij de gemeente d.m.v. aangifte te doen van verhuizing in of naar Veenendaal.

## 4. UW WONING

### 4.1: Fundering, vloeren, dragende wanden en daken

#### Fundering

Onder de woningen worden betonnen funderingspalen in combinatie met betonnen funderingsbalken aangebracht. De woning wordt niet voorzien van een kruipruimte en kruipluik.

#### Vloeren

De begane grondvloer van de woning worden uitgevoerd als prefab betonnen systeemvloer met isolatie, afgewerkt met een zandcementdekvloer, dik circa 70 mm.

De verdiepingvloeren worden gemaakt van prefab betonnen systeemvloeren. Aan de onderzijde blijven, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. Deze vloeren worden voorzien van een zandcementdekvloer, welke op de 1e en 2e verdieping ook circa 70 mm dik wordt. Achter de knieschotten van de kap en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren zijn standaard niet geschikt voor het aanbrengen van gietvloeren en door de aanwezige verwarmingsleidingen in de vloeren zullen hier krimp-scheuren in ontstaan. De op de verkoopteekeningen in de doorsneden afgebeelde vloeren en vloerplaatverdeling zijn indicatief. De betonnen plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

#### Wanden

De woningscheidende dragende wanden (gespouwde bouwmuur), de binnenspouwbladen en eventuele stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of een gelijkwaardig materiaal en aan de binnenzijde behangklaar (groep 3) afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en technische ruimte. Dit houdt in dat er een wandvolgende dunpleisterlaag (0-2mm) wordt aangebracht welke de grootste oneffenheden wegneemt.

Vervolgens kunt u of uw behanger de wanden in zijn geheel gaan opschuren, stofvrij maken en aansluitend behangen. Op een aantal plaatsen in de kalkzandsteenwanden worden dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

#### Daken

De hellende dakconstructie wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen (sporenkap). Deze dakelementen worden ondersteund door knieschotten, welke onderdeel uitmaken van de constructie van de woning en niet mogen worden verwijderd of aangepast. Elke zijde wordt voorzien van een afschroefbaar luik waardoor de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft voor inspectie. De definitieve positie wordt later berekend.

De daken van de woningen worden gedekt met keramische dakpannen en voorzien van diverse installatietechnische voorzieningen waaronder dakdoorvoeren en zonnepanelen.

### 4.2 Gevel

#### Metselwerk

De buitengevels worden gemetseld in baksteen. Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, in kleur gecoate stalen lateien of geveldragers. Daarnaast worden de gevels voorzien van duurzaam houten geveldelen.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van open stootvoegen. Dat zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Deze open stootvoegen zorgen voor afwatering en ventilatie van de spouw en zijn standaard niet voorzien van roosters.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. In de spouw van de gevels wordt isolatiemateriaal aangebracht.

Aan de binnenzijde bij raamkozijnen met een borstwering worden kunststeen of composiet vensterbanken aangebracht. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau worden niet voorzien van vensterbanken.

### **Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

De entredeur is, conform tekening, een vlakke houten deur met glasopeningen indien aangegeven en een brievenleuf.

Onder de buitendeuren op de begane grond en tot peil doorlopende kozijnen worden glasvezelversterkte dorpels toegepast.

### **Hang- en sluitwerk**

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraakvertragend overeenkomstig het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2) en richtlijnen Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt geen PKVW-certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de buitenberging. Met dit slot wordt een deur op meerdere punten tegelijk afgesloten;
- meerpuntssluitingen op de ramen;
- veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- insteekcilindersloten op de deur van de buitenberging;
- gelijke cilinders op de voordeur, de achterdeur en de deur van de buitenberging.

### **Buitenbeglazing**

Het glas in de gevelkozijnen van de woning wordt uitgevoerd in isolerende beglazing. In de glasopening van de deur van de houten buitenberging wordt gelaagd enkelglas geplaatst.

## **4.3 De binnenzijde**

### **Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden van cellenbeton en behangklaar afgewerkt (groep 3), met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en technische ruimte. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn.

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte tot circa 120 cm boven de vloer, daarboven wordt structuurspuitwerk aangebracht. De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in gemoffeld metaal (zonder stofdorpel), kleur wit en en voorzien van een bovenlicht van glas.

De opdek binnendeuren zijn van hardboard met honingraat vulling in de kleur wit, en hebben aan de onderzijde een vrije opening van ca. 35mm in verband met de ventilatie en eventuele vloerafwerking.

De deuren zijn voorzien van loopsloten, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetsluiting en een kastslot op de meterkast. De deurkrukken met bijbehorende schilden zijn van geanodiseerd aluminium.

De kozijnen van de toiletdeur en de badkamerdeur worden voorzien van kunststenen dorpels.

### **Trappen en hekken**

Alle trappen worden uitgevoerd in vurenhout. De trappen worden uitgevoerd als open trap. Langs één wand van de trap komt een houten leuning op leuninghouders. Daar waar geen wand staat wordt langs het trapgat een houten traphek of in verband met overklauterbaarheid, een gesloten paneelhekwerk aangebracht. Trappen en traphekken worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en niet nader afgeschilderd. Kleine beschadigingen, schroefgaten e.d. blijven hierdoor in het zicht en de afwerking hiervan is voor rekening van de koper. Naast de trapbomen blijft er een opening tussen de wand en de trap in verband met het werken van de trap en om het behang op de juiste manier aan te kunnen brengen.

**Sanitair, tegelwerk en kranen**

Het volgende sanitair wordt voor de woningen standaard geleverd.

**Toiletruimte:**

- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset diepspoel, wit, inclusief closetzitting, wit en Geberit Sigma01 bedieningsplaat, wit;
- Villeroy & Boch O.Novo fontein, wit. HansGrohe Focus fonteinkraan en een designbekersifon met muurbuis.

**Badkamer:**

- Villeroy & Boch O.Novo wastafel, wit, 60x46 cm met HansGrohe Focus wastafelmengkraan, designbekersifon met muurbuis en een rechthoekige spiegel 57 x 40 cm;
- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset diepspoel, wit, inclusief closetzitting, wit en Geberit Sigma01 bedieningsplaat, wit;
- HansGrohe Ecostat Comfort thermostatische douchemengkraan met HansGrohe Crometta vario douchegarnituur;
- een verdiepte betegelde doucheplaats op afschot naar de Easydrain douchegoot.

De standaard wandtegels, kleur wit (glanzend of mat) hebben een afmeting van 30x60 cm en worden naar keuze liggen of staand aangebracht. Het voegwerk is naar keuze grijs of wit.

De standaard vloertegels, kleur lichtgrijs, donkergrijs of bruin, hebben een afmeting van 45x45 cm. Het voegwerk is grijs. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt

Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van wit kunststof hoekprofielen. Het standaard sanitair en tegelwerk is in de aangestelde showroom te bezichtigen.

**4.4 Installaties****Loodgieterswerk**

De waterleidingen worden uitgevoerd in koperen en/of kunststof leidingen. De leidingen worden aangebracht volgens de geldende voorschriften. Waar mogelijk worden leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. In de technische opstelling in de woning (in de meterkast en op zolder) worden de leidingen uitgevoerd in opbouw. De binnenriolering is van recyclebaar kunststof.

Een koud- en warmwaterleiding worden aangelegd naar:

- de opstelplaats van het keukenblok (wordt aangesloten door keukenleverancier)
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer
- de douchemengkraan

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- het spoelreservoir toilet
- het fontein in het toilet
- de wasmachinekraan (met beluchter)

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op de standaard plaats boven de vloer afgedopt door Bouwbedrijf Kreeft BV, en na oplevering aangesloten door uw keukenleverancier. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op tekening gestippeld aangegeven keukenopstelling.

**Verwarmingsinstallatie en warm water voorziening**

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming in combinatie met de duurzaam opgewerkte warmte en koude vanuit het nieuwe energiehuis in Groenpoort. De in het zicht blijvende leidingen worden uitgevoerd in metaal, de niet zichtbare (in de dekvloeren) in kunststof. De plaats van de verdeelunits ten behoeve van de CV-leidingen zijn indicatief op tekening aangegeven. De installatie wordt geregeld door een in de woonkamer geplaatste kamerthermostaat. Op het moment dat de gewenste temperatuur in de woonkamer is bereikt, zal de verwarming in de gehele woning uitslaan.

Onderstaande temperaturen kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

• Entree / hal	(vloerverwarming) 18 °C
• Woonkamer / keuken / eetkamer	(vloerverwarming) 22 °C
• Overloop	18 °C
• Slaapkamers	(vloerverwarming) 22 °C
• Badkamer	(vloerverwarming) 22 °C
• Toilet	18 °C
• Zolder / onbenoemde ruimte	18 °C
• Berging	niet verwarmd

Op de begane grond en de 1e verdieping wordt vloerverwarming toegepast.

### **Mechanische ventilatie**

In de woning wordt een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt via inblaaspunten in alle verblijfsruimten aangevoerd. Op de tekeningen zijn de plaatsen van de ventilatie-unit en de afzuig- en inblaaspunten indicatief aangegeven. In de ruimte waar de ventilatie-unit wordt geplaatst en op zolder zal leidingwerk in het zicht komen, deze leidingen worden niet nader afgewerkt. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuig- en inblaaspunten in het plafond of in de wand worden geplaatst. De afzuig- en inblaaspunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Die kunnen niet worden verplaatst. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie met behulp van een CO2 sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Op de CO2 sensor is ook een bediening aanwezig zodat u de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager kunt zetten. De badkamer wordt voorzien van een extra draadloze bediening.

Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Wij adviseren u een recirculatiekap toe te passen. De buitenberging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en staat aangegeven op de plattegronden. Het schakelmateriaal wordt in een wittint uitgevoerd. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de buitenberging en de

installatieruimte op zolder. Hier wordt opbouw materiaal aangebracht waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. De wandcontactdozen worden op circa 30 cm boven de vloer aangebracht, boven het aanrecht op circa 120 cm en ten behoeve van de waskap op circa 225 cm. Ter plaatse van de buitendeuren worden, daar waar aangegeven op tekening, aansluitpunten voor buitenverlichting aangebracht.

In de buitenberging bevindt zich één enkele wandcontactdoos, één schakelaar, één lichtaansluitpunt binnen en één lichtaansluitpunt buiten.

### **Rookmelders**

De woning wordt voorzien van rookmelders conform de voorschriften. Op de tekeningen wordt de plaats van de rookmelder indicatief aangegeven.

### **PV panelen**

Het dak van de woning wordt voorzien van PV panelen. Het aantal panelen wordt berekend in de BENG-berekening van de woning. Die PV panelen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een stringomvormer welke wordt geplaatst op zolder en wordt standaard voorzien van een werkschakelaar. De omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. De “overtollige” stroom welke niet wordt verbruikt binnen de woning, wordt terug geleverd aan het elektranet. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonuren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet worden gegarandeerd.

### **CAI/telefoon**

Ten behoeve van CAI en telefoon worden er loze aansluitpunten aangebracht in de op tekening aangegeven ruimten, op circa 30 cm boven de vloer. In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor kabel/CAI/telefoon opgenomen.

#### 4.4 Materialen en kleuren

In onderstaande tabellen zijn de toegepaste materialen en kleuren aangegeven.

##### Exterieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Oker genuanceerd
Gevelbekleding	Houten rabatdelen	Gebeitst
Doorstrijkmortel metselwerk	Doorstrijkmortel	Donker grijs
Gevelbekleding bergingen	Hout	Naturel
Dakpannen	Keramisch	Zwart
PV-panelen	PV-panelen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Aluminium, rond	Antraciet
Hemelwaterafvoeren bergingen	Aluminium, rond	Antraciet
Dakranden	Hout	Verkeersgrijs
Daktrim houten bergingen	Aluminium	Grijs
Kozijnen incl. draaiende delen	Hout	Verkeersgrijs
Voordeurkozijnen	Hout	Verkeersgrijs
Entredeuren	Hout	Verkeersgrijs
Kozijnen en deuren bergingen	Hout	Verkeersgrijs
Waterslagen	Aluminium	Verkeersgrijs

##### Interieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Binnenzijde buitengevel-kozijnen, -ramen en -deuren	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Aftimmerlatten gevelkozijnen	Hout	Gelijk aan kozijn
Binnenkozijnen	Metaal / staal	Wit
Binnendeuren	Opdekdeur	Wit
Trappen	Vuren hout	Wit, gegrond
Trapbomen, trapspillen en traphekken	Hout	Wit, gegrond
Trappleuning	Hout	Wit, gegrond
Vensterbanken	Kunststeen/composiet	Witgrijs
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet
Sanitair	Geglazuurd	Wit

De hierboven benoemde kleuren zijn richtinggevend en worden door de architect nog definitief vastgesteld. De definitieve RAL-kleuren worden vastgelegd in de kleur- en materialenstaat welke u bij de oplevering krijgt. Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint. De kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

## 4.5 Staat van afwerking

<b>Ruimte</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wand</b>	<b>Plafond</b>
Entree / gang / hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Toilet (1)	Vloertegels	Wandtegels	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Structuurspuitwerk
Slaapkamer(s)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Zolder	Afwerkvloer	Behangklaar	Dakplaten, niet afgewerkt
Technische ruimte	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Buitenberging	Betonvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt

*(1) tot circa 120 cm boven de vloer, daarboven structuurspuitwerk*

Structuurspuitwerk in de kleur wit.

## 5. UW AANVULLENDE WENSEN

### 5.1: Koperskeuzelijst

Bij de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van uw woning nader kan worden uitgebreid tegen de in deze lijst vermelde prijzen. De koper zal de gelegenheid krijgen hieruit zijn persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningsdatum van de koop-/aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuzen die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door Bouwbedrijf Kreeft BV sluitingsdata bepaald.

In de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze Technische Omschrijving is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet geheel naar persoonlijke wens te realiseren in een nader bekend te maken showroom.

Afhankelijk van het woningtype heeft u de mogelijkheid om een uitbouw te laten realiseren. U dient er rekening mee te houden dat een uitbouw voor een klein deel over de erfgrans wordt gebouwd. Eventuele uitbouwen en aanbouwen van uw burens staan dus voor een klein deel op uw grondgebied. In de akte van levering is een bepaling opgenomen, die dit juridisch reguleert.

#### **Keuken**

Voor dit plan wordt samengewerkt met Velthuizen Keukens uit Woudenberg. Hier heeft u de mogelijkheid om uw keuken geheel naar eigen wens uit te laten werken. Bij de koop van uw woning zit geen keuken in begrepen. Een voordeel als u een keuken aankoopt bij Velthuizen Keukens is dat de standaard aansluitpunten kosteloos worden verplaatst, mits u voor sluitingsdatum (zoals vermeld in de koperskeuzelijst) een keuze maakt. De keuken wordt na oplevering geleverd en gemonteerd door Velthuizen Keukens of uw andere leverancier. De keukenopstelling valt niet onder de Woningborg garantieregeling.



## 6. WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

### 6.1: Koperskeuzelijst

De koopsom van de grond en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam (V.O.N.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouw- en installatiekosten;
- toilet en badkamer;
- ontwerp- en adviseurskosten;
- verkoop- en notariskosten;
- leges;
- kosten van het kadaster;
- aansluitkosten voor elektra, water en riool;
- verzekering tijdens de bouw;
- kosten van het Woningborg garanticertificaat;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie en advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- notaris- en kadasterkosten inzake hypotheekakte en
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de contractdatum.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- abonnee-/aansluitkosten voor kabel/CAI etc.;
- kosten eventueel meerwerk en
- kosten van inrichting/tuinaanleg
- keuken.

### 6.2 De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en de aannemingsprijs, terwijl Kreeft Ontwikkeling BV zich verplicht tot levering van de grond en Bouwbedrijf Kreeft BV voor de bouw van uw woning.

Nadat de overeenkomsten door koper én verkopers zijn ondertekend ontvangt u hiervan een afschrift. Kreeft Ontwikkeling en Bouwbedrijf Kreeft sturen tevens een afschrift naar de notaris, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

### 6.3 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. De notaris maakt met u een afspraak voor de datum van transport. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag omvat de grondkosten en bijkomende kosten en eventueel de vervallen termijnen met rente, maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.

### 6.4 Wat en wanneer moet u gaan betalen

De koop-/aannemingsom wordt gedeclareerd in termijnen. Het aannemingsgedeelte naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. De koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van uitstelrente, men recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moeten deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan.

Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u tot u van ons een factuur ontvangt, waarop de al vervallen termijnen in rekening zijn gebracht.

Indien u over eigen geld beschikt, betaalt u de factuur. Heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U hebt dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen uitstelrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorg draagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de bepalingen van Woningborg, zoals ook in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen.

### **6.5 Ten slotte**

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Diegene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders enzovoorts kunnen een en ander danig onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u graag tijdens het gehele proces van koop tot oplevering en daarna.

Voor de Woningborg-garantieperiode kunt u terecht bij Bouwbedrijf Kreeft BV.