



Voor iedereen
een warm thuis

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PROJECT:
BOUWNUMMERS:
DATUM:

DE OFFICIER - DE BRANDMEESTERS
125 T/M 131 EN 132 T/M 138
1 MEI 2025

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. We verzekeren u dat, mocht u besluiten een woning van Bouwbedrijf Kreeft B.V. te kopen, wij er alles aan zullen doen om uw vertrouwen te rechtvaardigen. 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 Brandmeesters. De uitgangspunten zijn in lijn met de laatste wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 3: De omgeving 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 aanvullende wensen

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.

INHOUDSOPGAVE

1.	PLANOMSCHRIJVING	
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Locatie	3
1.3.	Stedenbouw en architectuur	3
2.	ALGEMEEN	
2.1.	Geen misverstanden	4
2.2.	De zekerheid van Woningborg	5
2.3.	Het appartementsrecht	5
2.4.	Vereniging van Eigenaren	6
2.5.	Bouwbesluit	6
2.6.	BENG-uitgangspunten	6
2.7.	Uitvoeringsduur en bouwvolgorde	6
2.8.	Milieu	6
3.	DE OMGEVING IN DETAIL	
3.1.	Situatie en kavel	8
3.2.	Beplanting, erfafscheiding, bestrating en terreininventaris	8
4	UW WONING	
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	13
4.6.	Staat van afwerking	14
5.	UW AANVULLENDE WENSEN	
5.1.	Koperskeuzelijst	15
6.	WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING	
6.1.	Ondertekenen	16
6.2.	Vrij op Naam	16
6.3.	Wat en wanneer moet u gaan betalen	16
6.4.	Ten slotte	17

1. PLANOMSCHRIJVING

1.1. Inleiding

In samenwerking met de gemeente Veenendaal heeft Ontwikkelcombinatie BPD - Kreeft B.V. een plan van 139 woningen ontwikkeld in Veenendaal. Het aanbod van deze woningen is divers. Van een royaal appartement tot ruime eengezinswoningen.

Doormiddel 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 Brandmeesters is een uniek nieuwbouwproject dat verrijst aan de Industrielaan, Nijverheidslaan, Rectorstraat en de Ambachtsstraat, midden in het vriendelijke Veenendaal. De Brandmeesters biedt een unieke kans op ontspannen wonen, omringd door alle voorzieningen en met het comfort dat nieuwbouw biedt. Iedereen vindt hier een warm thuis. En de locatie is perfect: centraal in het dorp, dicht bij het centrum, op loopafstand van het station en ook nog eens op fietsafstand van de uitgestrekte natuur die Veenendaal omringd.

1.3. Stedenbouw en architectuur

De woningen zijn ontworpen door architect Jan Jacobs vanuit het bureau Mies Architectuur. Mies Architectuur biedt een bijzondere nuchtere werkwijze met een proactieve en no-nonsense benadering. Het resultaat is een prachtige referentielijst met een breed scala aan onderscheidende ontwerpen voor kantoren, bedrijfspanden zoals de Brandweerkazerne in Veenendaal, automotive, leisure, onderwijs, appartementen en (vrijstaande) woningen in Nederland.

2. ALGEMEEN

2.1. Geen misverstanden

Bij aankoop van de woning zult u een koopovereenkomst sluiten met Ontwikkelcombinatie BPD - Kreeft B.V. voor de levering van het perceel (de grond) en de bestemming wonen en voor de bouw van uw woning sluit u een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Kreeft BV.

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.

Tot aan de oplevering van de woning is Bouwbedrijf Kreeft gerechtigd de woning open te stellen tijdens open dagen die op de bouwplaats kunnen worden georganiseerd.

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.

Wat betekent dit concreet voor u:

- Bouwbedrijf Kreeft BV garandeert de kwaliteit van uw woning (appartement) conform de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
- De teksten van 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 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. Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (het appartement) en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de parkeergarage. Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Het splitsingsrecht

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

2.4. Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren.

Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten 'vergadering van eigenaren'. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgelegd. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De verkoper zal een deskundige aanwijzen die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

2.5. 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

2.6. BENG-uitgangspunten

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht om woningen bijna energieneutraal te bouwen. BENG wordt dat genoemd (Bijna Energie Neutraal 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.

2.7. Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt maximaal 590 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.

2.8. 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 grond vloer	Thermische isolatie
Spouwmuur gevel	Thermische isolatie
Hellend dak	Thermische isolatie
Plat dak	Thermische isolatie
Glas	Isolerende HR buitengevelbeglazing

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 in 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. DE OMGEVING IN DETAIL

3.1. Situatie en kavel

Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situering van de woningen in het bouwplan. 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 situatietekening. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende toekomstige c.q. bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. 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 worden door het Kadaster vastgesteld.

Parkeren

Parkeren kunt u in de één-laagse stallingsgarage onder het binnenterrein. De stallingsgarage heeft een betonnen dak, eerste verdiepingsvloer, en wordt gedragen door een staalconstructie op betonkolommen. In de stallingsgarage wordt straatwerk (klinkers) aangebracht. Parkeervakken en voetpaden worden middels belijning aangegeven, per stallingplaats wordt een parkeernummer voorzien. De wanden en vloeren krijgen geen verdere behandeling.

De stallingsgarage is niet openbaar en is uitsluitend bestemd voor bewoners van het plan. De garage is niet voorzien van laadpalen en/of mogelijkheden hiertoe voor het opladen van elektrische auto's. Voorbereidingen, zoals mantelbuizen, worden wel getroffen wat met de Vereniging van Eigenaren verder kan worden uitgewerkt.

Peil

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond vloer van de bergingen. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De definitieve maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur 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.

Buitenriolering

Huishoudelijk afvalwater wordt door middel van kunststof buizen aangesloten op het gescheiden riool van de gemeente. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en onstoppingsmogelijkheden.

De hemelwaterafvoeren van het dak en de hemelwaterafvoeren van de terrassen en balkons worden, met tussenplaatsing van een sifon, aangesloten op het gemeenteriool.

3.2. Beplanting, erfafscheidingen, bestrating en terreininventaris

De woningen krijgen een terras dat wordt uitgevoerd in betontegels met een afmeting van 600x600 mm. Rondom de privégedeelten aan de voorzijde wordt een haag aangeplant met een klinkerpad naar de voordeur. Tussen de tuinen aan de achterzijde wordt een hekwerk geplaatst.

Het terrein wordt verder ingericht met diverse vaste planten zoals bloemrijk graslandmengsel en paden met beton -klinkers en -tegels. Het onderhoud van de verhardingen, beplantingen en de terreininrichting (m.u.v. het privégedeelte) is voor de Vereniging Van Eigenaren en valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Afval

Vanuit de Gemeente Veenendaal worden er geen kliko's geleverd. Er worden in de omgeving ondergrondse en/of bovengrondse afvalcontainers gerealiseerd voor restafval, oud papier en GFT-afval. Plastic, blik en drinkpakken kunnen in de daarvoor bestemde afvalcontainers.

4. UW WONING

4.1. Fundering, vloeren, dragende wanden en daken

Fundering

De fundering van de woning bestaat uit gewapend betonnen funderingsbalken met daaronder een palenfundering. De vereiste eigenschappen en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

Vloeren

De vloeren van de woningen bestaan uit betonvloeren welke in de afbouwfase worden voorzien van een dekvloer. De dekvloeren zijn niet geschikt voor het aanbrengen van gietvloeren, vanwege de vloerverwarming zullen hier krimp-scheuren in ontstaan. De vloer van de parkeerlaag wordt voorzien van straatwerk.

Wanden

Dragende woningscheidende wanden	Kalkzandsteen
Binnenwanden	Cellenbeton 100 mm dik

Daar waar, volgens de bouwregelgeving noodzakelijk, worden isolerende of geluidbeperkende materialen toegepast. Op een aantal plaatsen in de kalkzandsteenwanden worden dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

De woningscheidende dragende wanden, de binnenspouwbladen en eventuele stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of een gelijkwaardig materiaal en aan de binnenzijde behangklaar afgewerkt, 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. Op een aantal plaatsen in de kalkzandsteenwanden worden dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. Bouwbedrijf Kreeft en Woningborg geven geen garantie op scheurvorming door krimp en/of zetting van het woning na afwerking van de wanden.

Daken

De platte daken zijn van beton en wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een dakbedekking. Op het dak komen installatietechnische voorzieningen waaronder dakdoorvoeren en zonnepanelen.

4.2. Gevel

Metselwerk

De aangegeven gevelvlakken worden voorzien van gevelmetselwerk, in kleurstelling overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat. Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, in kleur gecoate stalen lateien of geveldragers. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een voeg in de kleur als aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw. Ter voorkoming van scheurvorming worden in het metselwerk van de buitengevel dilatatievoegen en knipvoegen, zowel horizontaal als verticaal, aangebracht. De plaats van deze voegen wordt door de steenproducent bepaald. De open stootvoegen worden niet voorzien van roosters.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hout. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens de eisen van het Bouwbesluit.

De voordeuren van de woningen, worden uitgevoerd als een houten deur voorzien van tochtwering. Naast het voordeurkozijn wordt een huisnummer en een beldrukker opgenomen.

De cilinders van de toegangsdeur van de woning, de terrasdeur en van de externe berging horende bij de desbetreffende woning zijn gelijksluitend uitgevoerd.

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 externe berging. 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 externe berging;
- gelijke cilinders op de voordeur, de achterdeur en de deur van de externe berging.

Buitenbeglazing

Het glas in de gevelkozijnen van de woning wordt uitgevoerd in isolerende beglazing.

4.3. De binnenzijde

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden van cellenbeton en behangklaar afgewerkt, 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 150 cm boven de vloer, daarboven wordt de wand afgewerkt met structuurspuitwerk. De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond.

Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van begane grond naar 1e verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap, de overige trappen als open. Langs één wand van de trap komt een houten leuning op leuninghouders. 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.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout (zonder stofdorpel), kleur wit en niet voorzien van een bovenlicht. De stompe binnendeuren zijn van hardboard met honingraat vulling in de kleur wit, en hebben aan de onderzijde een vrije opening van ca. 28 mm in verband met 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 rozet zijn van aluminium.

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

Sanitair en tegelwerk

Het volgende sanitair wordt voor de woningen standaard geleverd:

Toiletruimte:

- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset diepspoel, wit, inclusief closetzitting, wit en bedieningsplaat, wit;
- Villeroy & Boch O.Novo fontein rechthoekig, wit. Nobili Lira fonteinkraan en een designbekersifon met muurbuis.

Badkamer:

- Villeroy & Boch Avento wastafel rechthoekig, wit, 60x46 cm met Nobili ABC wastafelmengkraan, designbekersifon met muurbuis en een vierkante spiegel 60 x 60 cm;
- Nobili Tago thermostatische douchemengkraan met Nobili Universal glijstang;
- een verdiepte betegelde doucheplaats op afschot naar een doucheputje 15x15cm;
- een elektrische designradiator.

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, bruin of antraciet, hebben een afmeting van 60x60 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 witte pvc hoekprofielen. Het standaard sanitair en tegelwerk is in de aangestelde showroom, BMN Nieuwegein, te bezichtigen.

Keukens

De keukenleverancier Velthuisen Keukens uit Woudenberg heeft een voorstel van een projectkeuken gemaakt. Het is mogelijk om deze keuken aan te passen en/of uit te breiden. Mocht er geen gebruik worden gemaakt van deze keukenleverancier dan wordt de stelpost met het meer- en minderwerk verrekend.

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/techniekrimte) worden de leidingen uitgevoerd in opbouw. De binnenriolering is van recyclebaar kunststof.

Een koud- en warmwaterleiding worden aangelegd naar:

- de opstelplaats van de keuken (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 (niet vanuit de wand) afgedopt door Bouwbedrijf Kreeft BV, en na oplevering aangesloten door uw keukenleverancier.

Verwarmingsinstallatie en warm water voorziening

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming vanuit het energiesysteem van Linthorst Energy in de stallingsgarage. Met hen wordt een contract afgesloten voor warmte, koeling en warm tapwater. De energiecentrale is voorzien van collectieve warmtepompen en maakt gebruik van duurzame en hernieuwbare warmtebronnen zoals water, lucht en zon.

De in het zicht blijvende leidingen in de woning 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 | |
| • woonkamer / keuken / eetkamer | 18 °C |
| • slaapkamers | 22 °C |
| • badkamer | 22 °C |
| • toilet | 22 °C |
| | 18 °C |

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 in de technische ruimte 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 en zijn indicatief op tekening aangegeven.

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. Daarnaast wordt er ook een draadloze bediening voor de ventilatie aanwezig in de badkamer, die u handmatig hoger of lager kunt zetten.

Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Wij adviseren u een recirculatiekap toe te passen.

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 berging en de installatieruimte. Hier wordt opbouw materiaal aangebracht waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd en horizontaal geplaatst.

De wandcontactdozen worden op circa 30 cm boven de vloer aangebracht, boven het aanrecht op circa 120 cm en ten behoeve van de afzuigkap op circa 225 cm. Ter plaatse van de buitendeuren worden, daar waar aangegeven op tekening, aansluitpunten voor buitenverlichting aangebracht.

Rookmelders

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

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.

4.5 Materialen en kleuren

In onderstaande tabellen zijn de toegepaste materialen en kleuren aangegeven.

Exterieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Geel genuanceerd
Doorstrijkmortel metselwerk	Doorstrijkmortel	Lichtgrijs
Houten delen	Hout	Pine
Privacyschermen	Hout	Beigegrijs
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Kozijnen incl. draaiende delen	Hout	Beigegrijs
Ramen, deuren	Hout	Beigegrijs
Voordeuren	Hout	Beigegrijs
Zonnepanelen		Zwart
Dak	Groendak met 4 zonnepanelen	

Interieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Binnenzijde buitengevel-kozijn, -ramen en -deuren	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Binnenkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Stompe deur	Wit
Vensterbanken (indien van toepassing)	Composiet	Lichtgrijs
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.

4.6 Staat van afwerking

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree/gang/hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Toilet (1)	Vloertegels	Wandtegels	Structuurspuitwerk
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Structuurspuitwerk
Slaapkamer(s)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Technische ruimte	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Externe berging	Betonvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt

(1) tot 150 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- en 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 de showroom van BMN in Nieuwegein.

Keuken

Voor dit plan wordt samengewerkt met Velthuizen Keukens uit Woudenberg. Hier heeft u de mogelijkheid om uw keuken geheel naar eigen wens uit laten werken. Bijkomend 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. Ondertekenen

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht de verkrijger / koper zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de ondernemer / verkoper zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

6.2. Vrij op naam

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;
- stelpost keuken;
- 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 garantiecertificaat;
- 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.

6.3. Wat en wanneer moet u gaan betalen

De aannemingssom wordt gedeclareerd in termijnen. Het aannemingsgedeelte naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De 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- en 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 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 aannemingsovereenkomst is opgenomen.

6.4. Tenslotte

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.