



banbouw



Theresiakwartier

wonen in hartje Raamsdonksveer

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
9+7 rijwoningen FASE 2
d.d. 30-11-2022



**Inleiding**

Fase 2 van het project Theresiakwartier bestaat uit 16 rijwoningen verdeeld over 2 blokken van respectievelijk 9 en 7 woningen. Beide blokken kijken uit op het nog te realiseren woongebouw met 29 studio's. De woningen zijn allen voorzien van een tuin met buitenberging welke bereikbaar is via het achterpad. De positionering is conform de verkoop situatietekening. In het nog aan te leggen openbaar gebied is er parkeergelegenheid, de parkeerplaatsen komen in eigendom van de gemeente Geertruidenberg.

Aannemer BanBouw

Theresiakwartier wordt door BanBouw uit Nuenen voor u gerealiseerd. BanBouw is een bedrijf dat niet uitsluitend de focus heeft op het bouwen, maar ook begrijpt welke waarde de woning heeft voor u als eindgebruiker. Om u te informeren wat u mag verwachten, is deze 'Technische omschrijving' opgesteld. In dit document staat omschreven op welke wijze uw woning voor u wordt gebouwd, welke materialen worden toegepast en op welk niveau de woning in basis wordt afgewerkt.

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). In werkelijkheid kunnen, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven, (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn. Hoewel we proberen de informatie zo duidelijk mogelijk te beschrijven, ontkomen we – op onderdelen - niet aan technische termen. Mocht u hierover vragen hebben, dan beantwoorden wij die uiteraard graag.

Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie. Het project is reeds aangemeld bij Woningborg. Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn of nadeliger mocht zijn voor u als koper, prevaleren steeds de bovenliggende bepalingen van Woningborg.





Inhoud

| | |
|--|----|
| Inhoud | 3 |
| 0. OPENBARE RUIMTE | 5 |
| 1. PEIL VAN DE WONING | 5 |
| 2. GRONDWERK | 5 |
| 3. RIOLERINGSWERKEN | 5 |
| 3.1 BUITENRIOLERING | 5 |
| 3.2 BINNENRIOLERING | 6 |
| 4. TERREININRICHTING | 6 |
| 4.1 ERFAFSCHIEDING – BEPLANTING - KEERWANDEN – ACHTERPAD | 6 |
| 4.2 BUITENBERGING | 7 |
| 4.3 HUISVUIL | 7 |
| 5. FUNDERING | 7 |
| 6. VLOEREN | 8 |
| 7. MUREN | 8 |
| 7.1 BUITENMUREN | 8 |
| 7.2 BINNENMUREN | 8 |
| 8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING | 9 |
| 9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN | 9 |
| 10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN | 9 |
| 10.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN | 9 |
| 10.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN | 10 |
| 10.3 BEGLAZING | 10 |
| 10.4 VENSTERBANKEN | 10 |
| 10.5 DORPELS | 10 |
| 10.6 HANG- EN SLUITWERK | 10 |
| 11. TRAPPEN EN HEKWERKEN | 11 |
| 12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING | 11 |
| 12.1 VLOERAFWERKING | 11 |
| 12.2 WANDAFWERKING | 11 |
| 12.3 PLAFONDAFWERKING | 12 |
| 13. TEGELWERK | 12 |
| 13.1 ALGEMEEN | 12 |
| 13.2 WAND- EN VLOERTEGELS | 12 |
| 13.3 KITWERK | 13 |
| 14. AFBOUWTIMMERWERK | 13 |
| 15. SCHILDERWERK | 13 |
| 16. KEUKENINRICHTING | 13 |
| 17. SANITAIR | 14 |
| 18. WATERINSTALLATIE | 15 |
| 19. VERWARMINGSINSTALLATIE | 15 |
| 20. VENTILATIE | 17 |
| 21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE | 17 |
| 21.1 ELEKTRA-AANSLUITINGEN | 17 |





| | | |
|----------|--|----|
| 21.2 | COMMUNICATIEVOORZIENINGEN | 19 |
| 21.3 | METERKAST..... | 19 |
| 21.4 | ELEKTRISCH OPLADEN VOERTUIGEN | 19 |
| 22. | KLEUR- EN MATERIAALSHEMA | 19 |
| 22.1 | Exterieur:..... | 19 |
| 22.2 | Interieur: | 20 |
| BIJLAGEN | | 21 |
| 1 | Algemene kopersinformatie | 21 |
| 1.1 | Woningborg-bepalingen | 21 |
| 1.2 | Uitvoeringsduur | 21 |
| 1.3 | Tekeningen | 21 |
| 1.4 | Maatvoering | 21 |
| 1.5 | Situatietekening | 21 |
| 1.6 | BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)..... | 22 |
| 2. | Aankoopprocedure..... | 22 |
| 2.1 | Koop- en aannemingsovereenkomst | 22 |
| 2.2 | Hypothecaire lening | 22 |
| 2.3 | Verzekering | 23 |
| 2.4 | Prijswijzigingen | 23 |
| 2.5 | Vrij-op-naam (V.O.N.) | 23 |
| 2.6 | Betalingsvoorwaarden..... | 23 |
| 2.7 | Schoonmaken | 23 |
| 2.8 | Oplevering..... | 24 |
| 3. | Woning op maat..... | 24 |
| 3.1 | Optielijst - 'Woning op maat' | 24 |
| 3.2 | Sanitair | 24 |
| 3.3 | Tegelwerk | 24 |
| 3.4 | Keuken | 24 |
| 3.5 | Algemeen | 25 |
| 3.6 | Overige wensen | 25 |
| 3.7 | Bezichtigingen | 25 |
| 4. | Bijzonderheden | 26 |
| 4.1 | Bouwbesluit..... | 26 |
| 5. | Slotbepalingen | 27 |





0. OPENBARE RUIMTE

- De openbare ruimte rondom de woningen wordt in opdracht van BanBouw gerealiseerd. De planning van de definitieve inrichting van de wegen en het groen is afhankelijk van de werkzaamheden bij de studio's en de plantseizoenen. Uiteraard wordt ervoor gezorgd dat de woningen op een goede manier bereikbaar en toegankelijk is.
- Na oplevering van het openbaar gebied wordt dit (juridisch) overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment is de gemeente verantwoordelijk.
- De inrichting van de openbare ruimte is conform de bij ons bekende gegevens verwerkt op de situatietekening. De inrichting dient echter nog goedgekeurd te worden door de gemeente Geertruidenberg waardoor er geen rechten aan ontleend kunnen worden.
- Ter plaatsen van bouwnummer 01 ligt de openbare ruimte naast de woning circa 70 cm lager dan de woning. Dit wordt in de openbare ruimte opgelost middels keerwaden en bloktreden.

1. PEIL VAN DE WONING

- Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Met afgewerkte vloer wordt bedoeld de afwerkvloer (cementdekvloer).
- De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Geertruidenberg.
- Aan de binnenzijde van de woningen wordt standaard ca. 15 mm ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering.

2. GRONDWERK

- Ten behoeve van eventuele werkzaamheden voor fundering(en), riolering, kabels en leidingen en bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.
- De tuinen van de kavels worden aangevuld met uit de ontgraving vrijgekomen grond, ontdaan van bouwvuil en grove puinresten.
- Werkzaamheden ten behoeven van de tuinaanleg, zoals bijvoorbeeld de levering van straatzand of teelaarde, drainage is niet in de koopsom inbegrepen.
- Voor oplevering wordt de achtertuin circa 50 cm diep omgespit.

3. RIOLERINGSWERKEN

3.1 BUITENRIOLERING

- Het afvalwater en het hemelwater wordt via een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het gemeenteriool.

- Het rioleringsstelsel, bestaat uit kunststof leidingen en wordt, waar nodig, voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen.

3.2 BINNENRIOLERING

- De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. De aansluitpunten worden gerealiseerd ten behoeve van de standaard sanitaire voorzieningen in de woning, alsmede de opstelplaats van de wasmachine en de spoelbak en vaatwasmachine in de keuken.
- Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

4. TERREININRICHTING

4.1 ERFAFSCHEIDING – BEPLANTING - KEERWANDEN – ACHTERPAD

- De erfgrenzen zullen bij oplevering worden aangegeven door middel van perkoenpaaltjes tussen de achtertuinen en voortuinen onderling van het perceel, voor zover deze niet zijn bepaald door de bebouwing of hekwerk (bijvoorbeeld door de woning of de berging).
- Ter plaatsen van de voor- en achterdeur worden 2 betontegels (60x40 cm) aangebracht.
- Het nieuwbouwplan kent ten opzichte van de achtertuinen van de bestaande bebouwing aan de Koningsstraat een andere maaiveldhoogte. Het hoogteverschil wordt opgelost middels keerwanden. De keerwanden zijn onderdeel van het kavel en worden uw toekomstig eigendom.
- Ter plaatsen van het achterpad wordt er naast de berging een houten schutting geplaatst met een houten poort, positie en draairichting zijn nader te bepalen.
- Bij de bouwnummers 01 en 09 grenst de zijtuin aan het openbaar gebied. Als erfafscheiding wordt een groene haag aangeplant. Bij bouwnummer 01 wordt de groene haag aangeplant in de tuin voor de keerwand, de keerwand en de haag zijn onderdeel van het kavel.
- Ter plaatsen van de grens met de achtertuinen van de bestaande bebouwing met bouwnummer 01 t/m 09 wordt een houten erfafscheiding geplaatst. Afhankelijk van de situatie wordt de erfafscheiding geplaatst op maaiveld of bovenop een keerwand.
- Ter plaatsen van de grens met de achtertuinen van de bestaande bebouwing met bouwnummer 10 t/m 16 blijft de bestaande erfafscheiding gehandhaafd.

4.2 BUITENBERGING

- In de achtertuin wordt een houten buitenberging geplaatst. De oppervlakte van de berging is tenminste 5m².
- De fundering van de berging bestaat uit kunststoffunderingsblokken.
- De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd middels grondverbetering en 30x30 betontegels.
- De wanden worden opgebouwd met een verduurzaamd vurenhouten (naaldhouten) regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met houten gevelbekleding.
- Bij gekoppelde bergingen bestaat de tussenwand uit een houtenregelwerk met tweezijdig een houten beplating.
- Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een 1 laag dekkend verfsysteem. Het hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2. De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in enkel gematteerd glas.
- Het ongeïsoleerde platdak van de berging bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houten dakplaat met dakbedekking (bitumen of EPDM). De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim (naturel).
- De buitenberging wordt voorzien van een kunststof hemelwaterafvoer. De hemelwaterafvoer is aangesloten op de hemelwaterriolering van de woning.
- De berging wordt op een natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd.
- De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wand- en dakconstructie blijven in het zicht).
- Op de buitenberging wordt een lichtpunt aangebracht. In de buitenberging wordt een lichtpunt en een dubbele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als zogenaamd opbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat de elektra in het zicht is.

AANDACHTSPUNT: Bij vochtige, regenachtige perioden komt het voor dat het in de berging vochtig is. Pas daarom altijd op met het 'tegen de muur' of 'op de vloer' zetten van vocht gevoelige materialen, zoals kartonnen opslagdozen en dergelijke. Omdat bergingen vochtig worden, dient er voldoende geventileerd te worden. Bergingen zijn altijd voorzien van voldoende ventilatie openingen, deze mogen niet afgesloten worden. Bij onvoldoende ventilatie kan er schimmelvorming opreden.

4.3 HUISVUIL

- Afhankelijk van het gemeentelijke beleid zal het huisvuil individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Deze zijn na oplevering te verkrijgen via de gemeente.

5. FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een funderingssysteem met palen toegepast, volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Geertruidenberg.

6. VLOEREN

- Begane grond: Geïsoleerde betonnen ribcassettevloer.
 - Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte
 - De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd middels ventilatieroosters in voor- achtergevels.
- 1^e en 2^e verdieping: Betonnen breedplaatvloer.

7. MUREN

7.1 BUITENMUREN

- Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband schoonmetselwerk, kleur: grijsgeel genuanceerd / geel genuanceerd.
 - Definitieve gevelsteen incl. kleur wordt nog ter definitieve goedkeuring voorgelegd aan de architect.
 - De voegen worden terugliggend / verdiept uitgevoerd.
 - De spouwmuren worden geïsoleerd (RC-waarde isolatie volgens de BENG-berekening).
 - Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- De zijgevels / zijwangen van de dakopbouw ter plaatsen van bouwnummer 01, 05, 13 en 16 worden uitgevoerd in steenstrips passend bij het buitengevelmetselwerk van de woning.
- Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt en gepoedercoat stalen latei of een betonband, kleur conform kleur- en materialenstaat.
- Onder de buitenkozijnen die doorlopen tot aan peil, worden kunststeen onderdorpels toegepast.
- Onder de buitenkozijnen aan de buitenzijde, daar waar gemetselde borstweringen zijn, wordt een betonnen raamdorpel toegepast.
 - Afhankelijk van de gevelindeling is de raamdorpel op enkele posities breder dan het kozijn.
- Ter plaatsen van de overgang tussen de 1^e en 2^e verdieping wordt een hoge betonband toegepast, dit betreft een architectonisch element.

7.2 BINNENMUREN

- Het binnenspouwblad van de voor- achter- en zijgevels welke onderdeel vormen van de hoofddraagconstructie worden uitgevoerd als dragende kalkzandsteen wanden.
 - Deze wanden zijn voorzien van spouwankers ten behoeven van het buitengevelmetselwerk.
- De woningscheidende binnenwanden welke onderdeel vormen van de hoofddraagconstructie worden uitgevoerd als dragende kalkzandsteen wanden.
 - Deze wanden zijn voorzien van een ankerloze spouw.
- Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met gips- of gasbeton blokken. Waar nodig betreft het een geluidsbeperkende of vochtbestendige uitvoering.

- Op zolder worden niet dragende binnenwanden uitgevoerd in gips of gasbeton blokken.

8. DAKCONSTRUCTIES/BEDEKKING

- De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde zelfdragende houten dakelementen. Waar nodig worden constructieve knieschotten geplaatst onder de dakkappen. De knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat.
- De onderzijde van de dakelementen en de knieschotten bestaan uit een afgewerkte witte houten plaat. Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.
- Op het hellende dakvlak worden keramische dakpannen aangebracht in de kleur conform kleur- en materialenstaat.
- Bouwnummer 01, 05, 13 en 16 worden voorzien van een dakopbouw, opgebouwd uit:
 - Houtskeletbouw zijwangen.
 - Platdakconstructie van een houtenbalklaag (afmetingen conform opgave constructeur) met een vochtbestendige spaanplaat.
 - Afgewerkt met een bitumen of EPDM dakbedekking, afgewerkt met een aluminium daktrim (grijs gepoedercoat) conform de kleur- en materialenstaat.

9. DAK-/ HEMELWATERAFVOEREN

- Het hemelwater (regenwater) dat op het hellende dak van uw woning valt wordt afgevoerd via een aluminium of zinken dakgoot.
- De dakgoot wordt aangesloten op vierkante hemelwaterafvoeren van aluminium of zink.

10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

10.1 BUITENKOZIJN, BUITENDEUREN

- De buitenkozijnen, - deuren en -ramen worden uitgevoerd in hardhout.
 - De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.
 - De roeden in de ramen worden uitgevoerd als Wienersprossen, met aan de binnen- en buitenzijde een houten plakroede.
 - De kleuren van de kozijnen, ramen en deuren zijn vastgesteld in de kleur- en materialenstaat.
- De voordeur van de woning, wordt uitgevoerd als een vlakke houten deur voorzien van vast glas en briefplaat, in een houten voordeurkozijn.
- De achterdeur van de woning wordt uitgevoerd als een vlakke houten deur voorzien van vast glas.

10.2 BINNENDEURKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte plaatstalen montagekozijnen voor opdekdeuren. De binnendeurkozijnen op de begane grond en 1^e verdieping worden uitgevoerd met bovenlicht (ter plaatsen van de trapkast en meterkast wordt het bovenlicht uitgevoerd als dicht paneel) met afgeslankte bovendorpel tegen het plafond. De binnendeurkozijnen op de 2^e verdieping worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur van een kastslot. Onder de binnendeuren komen geen stofdorpelels, behalve bij de badkamer- en toiletdeuren. Daar wordt een kunststeen dorpel geplaatst.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal ca. 1 á 1,5 cm onder de deur gehandhaafd dient te blijven in verband met het goed functioneren van het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

10.3 BEGLAZING

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woningen worden voorzien van blank isolatieglas (isolatiewaarde glas conform de BENG berekeningen).
- De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit.
- Ter plaatsen van de kozijnen op de 1^e en 2^e verdieping welke volledig te openen zijn en tot aan het vloerpeil lopen wordt aan de buitenzijde een glasplaat van gelaagd veiligheidsglas geplaatst, positie conform tekening.

10.4 VENSTERBANKEN

- Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering, worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 2cm dik type Plata (marmarcomposiet, lichtgrijs). De vensterbanken steken op de begane grond ca. 5cm voorbij de wand en op de verdiepingen ca. 3cm. Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar wordt het tegelwerk doorgezet tot tegen het kozijn.

10.5 DORPELS

- De binnendeurkozijnen van de woningen worden ter plaatse van de badkamer en toilet(ten) voorzien van een kunststeen dorpel, kleur grijs / antraciet, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is.

10.6 HANG- EN SLUITWERK

- De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk (skg**).
- Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot

- o overige deuren: loopslot.

11. TRAPPEN EN HEKWERKEN

- De trappen in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap met stootborden. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap.
- Langs de wandzijde van de trap komt een transparante gelakte houten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.
- Langs het trapgat zal op de eerste verdieping en/ of tweede verdieping een deel van het hekwerk voorzien worden van een dicht paneel, daar waar nodig om overklimbaarheid van het spijlenhekwerk in combinatie met een voor het hekwerk langs gemonteerde trapleuning te voorkomen.
- Indien vanwege installaties noodzakelijk, wordt een afgetimmerde 'lepe hoek' in één of beide hoeken van de trap gerealiseerd.

12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

12.1 VLOERAFWERKING

- De niet betegelde vloeren van de woning, worden voorzien van een afwerkvloer.
- In de afwerkvloer worden de leidingen voor vloerverwarming opgenomen.
- De vlakheid van de afwerkvloer is conform klasse 4. Afhankelijk van de definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbereiding nodig heeft. Dit dient u af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking.
- Achter het knieschot en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.
- In de afwerkvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc..
- In verband met de vloerverwarming wordt rondom de afwerkvloer een foamlaag aangebracht tussen de afwerkvloer en de wanden op de ruwe vloer.

12.2 WANDAFWERKING

- De wanden van de woning worden, voor zover niet betegeld, behangklaar* opgeleverd.
- De wandgedeeltes boven het wandtegelwerk in het toilet worden afgewerkt met spuitpleisterwerk kleur wit.
- De wanden in de berging en technische ruimtes (meterkast + ruimte op de 2^e verdieping) blijven onafgewerkt.

* 'behangklaar' wil zeggen dat voor het behangen toch nog enige voorbereidingen nodig zijn zoals het licht schuren van de wand en eventueel voorlijmen. Kleine gaatjes waar overheen behangen kan worden blijven aanwezig. Hierdoor zijn de wanden bij oplevering niet geschikt om zonder voorbehandeling af te werken met tex, structuurverf of dergelijke.

12.3 PLAFONDAFWERKING

- Alle plafonds in de woning worden afgewerkt met spuitpleisterwerk kleur wit, met uitzondering van het plafond in de meterkast, de trapkast, de 2^e verdieping en overige onbenoemde ruimtes. De V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht.

13. TEGELWERK

13.1 ALGEMEEN

- In de woning wordt tegelwerk aangebracht zoals omschreven in deze technische omschrijving.
- Bij de showroom voor het tegelwerk, waarvan de contactgegevens via de kopersbegeleiding aan u worden doorgegeven, kunt u de hieronder vermelde tegelcollectie bekijken en een keuze maken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij de showroom ook kiezen voor ander tegelwerk. Het hieronder vermeld tegelwerk wordt dan verrekend.

13.2 WAND- EN VLOERTEGELS

WANDTEGELS

- Wandtegelwerk wordt toegepast in de volgende ruimten:
 - Toilet, tot circa 150 cm boven de vloer.
 - Badkamer, over de volle hoogte tot onderzijde plafond.
- De wandtegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden uitgevoerd met kunststof tegelhoekprofielen.
- Kwaliteit: eerste sortering.
- Formaat: 30 x 60 cm, niet geresectificeerd.
- Kleur (keuze): wit glans of wit mat.
- Patroon: tegel-/blokverband, liggend getegeld.
- Voegbreedte: ca. 3mm.
- Kleur voeg: wit of zilvergrijs.

VLOERTEGELS

- Vloertegelwerk toepassen in de onderstaande ruimten:
 - Toilet
 - Badkamer
- Het vloergedeelte van de inloopdouche wordt op afschot gelegd. Het vloertegelwerk wordt niet strokend uitgevoerd met het wandtegelwerk. Om de badkamer waterdicht te maken wordt op de daarvoor noodzakelijke plekken kimband toegepast.
- Kwaliteit: eerste sortering.
- Formaat: 60 x 60 cm.
- Kleur (keuze): licht grijs, antraciet of zwart.
- Patroon: tegel-/blokverband.

- Voegbreedte: ca. 3mm.
- Kleur voeg: cement grijs.

13.3 KITWERK

- Bij alle inwendige hoeken en aansluitingen van het tegelwerk aan aangrenzende materialen wordt een kitvoeg opgenomen.
- Bij alle uitwendige hoeken van het tegelwerk worden tegelhoekprofielen toegepast.
- De kleur van het kitwerk wordt afgestemd op de omgeving/materialen.

14. AFBOUWTIMMERWERK

- In de woning worden geen vloerplinten aangebracht. De aansluiting van wandafwerking op de vloerafwerking dient door de verkrijger na oplevering met de desbetreffende onderdelen te worden meegenomen.
- Afhankelijk van de hoogte van de kozijnen worden deze aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk middels een houtenrekwerk en beplating.
- Indien de verdeler van de vloerverwarming zich in een verblijfsruimte bevindt dan wordt deze voorzien van een houten omtimmering van beplating. De verdelers in de technische ruimtes worden niet omkast.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van de woning worden aangebracht.

15. SCHILDERWERK

- Binnendeurkozijnen en -deuren van de woning worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit.
- Binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit.

16. KEUKENINRICHTING

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. In de woning zijn er, conform de aansluitpunten aangegeven op de verkooptekening, installatievoorzieningen opgenomen voor:

- Elektrisch koken.
- Afzuigkap (recirculatie).
- Vaatwasser.
- Oven/magnetron.
- Koelkast.
- Spoelbak en keukenkraan.

Indien u bovenstaande aansluitpunten wenst te verplaatsen dan dient u een keukentekening aan te leveren conform de volgende spelregels:

- Koper levert een keukentekening conform onderstaande specificaties aan:

- Een digitaal geproduceerde PDF tekening op schaal;
- Voorzien van de juiste maatvoering;
- Voor de afzuigkap dient u uit te gaan van een recirculatie afzuigkap;
- Wanduitslagen en plattegronden t.b.v. (het verplaatsen) de installaties.
 - Hoogte maatvoering vanaf bovenzijde cementdekvloer.
 - Breedte maatvoering vanaf linker en/ of rechter wand.
- De keukentekening wordt tijdig voor de sluitingsdatum aangeleverd.
- Voor het wijzigen van de aansluitpunten worden er kosten in rekening gebracht voor de coördinatiewerkzaamheden.

17. SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit en bestaat uit:

Toilet

- Toiletcombinatie:
 - Villeroy & Boch Avento design diepspoel wandcloset met soft closetzitting, kleur wit;
 - Geberit bedieningsplaat Sigma 01, kleur wit;
 - Geberit duofix inbouwreservoir.
- Fonteincombinatie
 - Villeroy & Boch O.novo fontein 36x26 cm, kleur wit met kraangat en overloop;
 - Hansgrohe Logis fonteinkraan, kleur chroom;
 - Viega Plugbekersifon, kleur chroom.

Badkamer

- Douchecombinatie:
 - Douchegoot Easydrain RVS 70 cm met rooster.
 - Hansgrohe Croma E showerpipe 280 1jet EcoSmart met thermostaat incl. glijstang set, kleur chroom.
- Wastafelcombinatie:
 - Villeroy & Boch Avento wastafel 60x47 cm met kraangat en overloop, kleur wit;
 - Hansgrohe Talis E ééngreeps wastafelmengkraan 110 CoolStart wastafelmengkraan, kleur chroom;
 - Viega plugbekersifon, kleur chroom;
 - Spiegel rechthoekig 60x80 cm.
- Toiletcombinatie:
 - Villeroy & Boch Avento design diepspoel wandcloset met soft closetzitting, kleur wit;
 - Geberit bedieningsplaat Sigma 01, kleur wit;
 - Geberit duofix inbouwreservoir.
- Elektrische decorradiator combinatie
 - Vasco Niva, afmetingen circa 182 cm hoog en 72 cm breed, incl. handdoekbeugel;

18. WATERINSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt. Dat wil zeggen dat in de badkamer en toiletruimtes waterleidingen in de wand of vloer worden opgenomen.
- Ten behoeve van de woning wordt de koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, en is afsluit-/aftapbaar.
- De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:
 - de gootsteen mengkraan in de keuken, voorzien van hoekstopkraan.
 - aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in de keuken, voorzien van beluchterkraan.
 - het closet in de toiletruimte.
 - het fonteintje in de toiletruimte.
 - de wastafel in de badkamer.
 - de douche in de badkamer.
 - het closet in de badkamer.
 - aansluitpunt t.b.v. wasmachine, voorzien van beluchterkraan met keerklep.
 - aansluitpunt t.b.v. het warmwatertoestel, voorzien van inlaatcombinatie.
 - Vorstvrije buitenkraan t.p.v. de achtergevel.
 - Let op de buitenkraan wordt uitgevoerd zonder afvoerputje en is niet afsluitbaar in de meterkast.
- De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten:
 - de gootsteen mengkraan in de keuken, voorzien van hoekstopkraan.
 - de wastafel in de badkamer.
 - de douche in de badkamer.

19. VERWARMINGSINSTALLATIE

- De woning wordt voorzien van een individueel verwarmingssysteem dat bestaat uit een lucht/water-warmtepomp en vloerverwarmingsafgiftesysteem. De lucht/water-warmtepomp haalt energie uit de buitenlucht, waarmee warm tapwater en de verwarming en (beperkte) koeling wordt voorzien. De lucht/water-warmtepomp bestaat uit twee onderdelen: een binnen- en buitenunit. De binnenunit met een geïntegreerd voorraadvat van 200 liter en de buitenunit waar de energie uit de buitenlucht wordt gehaald. De binnenunit van de lucht/water-warmtepomp bevindt zich in de trapkast en de buitenunit van de lucht/water-warmtepomp bevindt zich nabij de buitenberging in de achtertuin. Aan de hand van de definitieve transmissieberekening zal door de installateur de capaciteit van de lucht/water-warmtepomp bepaald. Het warmtapwater voor huishoudelijk gebruik wordt opgeslagen in een individueel voorraadvat.



- De warmteafgifte voor de verwarming en (beperkt) voor de koeling van de woning vindt plaats doormiddel van vloerverwarming, die wordt uitgevoerd met slangen in de zwevende afwerkvloeren (van de begane grond en de 1^e verdieping). In de meterkast, technische ruimte, de opstelplaats van het keukenblok en de douchehoek wordt geen vloerverwarming aangebracht. In de badkamer wordt tevens een elektrische badkamerradiator geplaatst. De horizontale verdeellicingen zijn van kunststof en worden opgenomen in de afwerkvloer, waardoor er geen boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer verricht mag worden. In de woning worden verdelers geplaatst waar de verdeellicingen op worden aangesloten. De positie van deze verdelers staan op tekening aangegeven. In verband met regelgeving inzake legionella, kan deze positie niet worden gewijzigd.
- Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie geldt de berekeningsmethode conform de laatste versie van GIW/ISSO-publicatie, evenals de eisen zoals gesteld in de Woningborg garantie- en waarborgregeling.
- De vloerverwarmingsinstallatie in de woning wordt standaard geregeld via een zg. "Master - Master" regeling. Dit houdt in dat in alle verblijfsruimten een ruimtethermostaat wordt geplaatst. Als de thermostaat in de woonkamer vraagt om warmte (bijvoorbeeld 21°C) zal deze de warmtebron aanzetten om de woonkamer te verwarmen. Is in een slaapkamer warmte gewenst, dan wordt de ruimtethermostaat van de betreffende slaapkamer naar bijvoorbeeld 22°C gedraaid. Door het omhoog draaien van de ruimtethermostaat van deze slaapkamer naar 22°C zal de warmtetoevoer naar deze kamer (middels het openen van een motorgestuurde afsluiter op de verdeler) op gang komen. Omdat de warmtebron al is aangezet door de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken zal de slaapkamer nu ook worden verwarmd. Als de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken registreert dat de ingestelde temperatuur (21°C) is bereikt, zal de aanvoer van warmte naar deze ruimte (middels één of meer motorgestuurde afsluiters op de verdeler) stoppen. Als de thermostaat in de slaapkamer nog steeds vragend staat (de ingestelde ruimtethermostaat van 22°C is nog niet bereikt), zal de warmtebron in bedrijf blijven, ondanks dat de thermostaat in de woonkamer/woonkeuken uit staat. Pas als in de slaapkamer de ingestelde temperatuur is bereikt en ook de kamerthermostaat niet om warmte vraagt zal de warmtebron uitschakelen.
- Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
 - Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit:
zoals woonkamer, overige (slaap)kamers en (bij)keuken. 22°C
 - Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit:
zoals gang, hal, trap en overloop 18°C
 - Toiletruimtes 18°C
 - Badkamer 22°C
 - Inpandige bergruimte
zoals open zolder 18°C
 - Onbenoemde ruimtes in de zin van het Bouwbesluit:
zoals meterkast, (buiten)berging. onverwarmd



- Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat/tapijt) is er een Rc-waarde; 0,07 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W. Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet kan worden behaald. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

20. VENTILATIE

- Ten behoeve van de ventilatie wordt de woning voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning, bestaande uit een ventilatie WTW-unit, welke wordt geplaatst in de technische ruimte op zolder.
- Voor de lucht toe -en afvoer in de woning worden kunststof plafond -of wandventielen toegepast, positie conform verkooptekening.
- De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer.
- Het ventilatiesysteem wordt deze uitgevoerd met CO² sensoren in de verblijfsruimte (woonkamer en slaapkamers).
- Voor de afvoer van lucht zijn de volgende ruimtes hierop aangesloten:
 - De toiletruimte;
 - De keuken;
 - De badkamer;
 - De opstelplaats van de wasmachine.
- Voor de aanvoer van lucht zijn de volgende ruimtes hierop aangesloten:
 - De woonkamer;
 - De slaapkamers.
- De luchttoevoer in de badkamer en toiletruimte vindt plaats via de ruimte tussen de onderzijde van de deur en de onderdorpel.

21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de elektrisch installatie zijn bij de vrij op naam-prijs inbegrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

21.1 ELEKTRA-AANSLUITINGEN

- In de woning wordt de installatie overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woning wordt aangesloten op een slimme elektriciteitsmeter van de betreffende netbeheerder.



- De installatie wordt uitgevoerd als centraaldoosysteem met kunststof inbouwdozen (met uitzondering van de meterkast en de berging waar de leidingen en schakelaar/wandcontactdozen opbouw zijn).
- Schakelaars worden, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer.
- Wandcontactdozen worden in verblijfsruimten, tenzij anders aangegeven, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrecht worden aangebracht op een hoogte van ca. 110 cm boven de afgewerkte vloer.
- Een schakelaar wordt, eventueel gecombineerd met een wandcontactdoos aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders aangegeven.
- Thermostaat / temperatuurregelaars en eventueel benodigde CO²-meters, aangebracht op een hoogte van ca. 150 cm boven de vloer.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Aantallen en positie thermostaat regelaar(s), CO₂-meter, wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekening van de woning.
- De woning wordt voorzien van rookmelders conform bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.
- De woning wordt aan de voorzijde voorzien van een buitenlichtpunt inclusief armatuur, positie nabij de voordeur.
- De woning wordt aan de achterzijde voorzien van een buitenlichtpunt exclusief armatuur, positie nabij de achterdeur.
 - Uw woning voldoet aan de basis eisen van het politiekeurmerk veilig wonen, onderdeel hiervan is een lichtpunt bij de achterdeur. Na oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van een armatuur.
- De buitenberging wordt voorzien van een lichtpunt inclusief armatuur en schakeling, positie nabij de bergingsdeur.
 - Uw woning voldoet aan de basis eisen van het politiekeurmerk veilig wonen, onderdeel hiervan is verlichting van de berging. Na oplevering blijft u verantwoordelijk voor de instandhouding van deze verlichting.
- Ter plaatsen van de bouwnummers: 2, 7, 9, 12, 14, 16 wordt de buitenberging ter plaatsen van het achterpad voorzien van een 2^e lichtpunt inclusief armatuur en schemerschakeling.
 - Uw woning voldoet aan de basis eisen van het politiekeurmerk veilig wonen, onderdeel hiervan is verlichting van het achterpad. Na oplevering blijven de betreffende bouwnummers verantwoordelijk voor de instandhouding van deze verlichting. Stroomkosten komen voor rekening van de betreffende bouwnummers.
- De woning wordt voorzien van een bedrukker nabij de voordeur, positie nader te bepalen.
- De woning wordt voorzien van PV-panelen, het aantal panelen en de positie worden bepaald op basis van de BENG berekeningen. De PV-panelen worden aangesloten op

de elektrische installatie van de woning middels een omvormer. De omvormer wordt gepositioneerd in de technische ruimte op zolder, positie conform verkooptekening.

21.2 COMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Er wordt een centraal aansluitpunt op het (glasvezel)netwerk in de meterkast van de woning aangebracht voor de voorgeschreven NUTS partijen. Echter wordt deze pas bruikbaar als hiervoor een abonnement is afgesloten met een provider.
- Eventuele abonnementen en hieraan verbonden kosten voor telefoon, internet en televisie zijn voor rekening van de koper en dient koper zelf te verzorgen.
- De woning wordt voorzien van één UTP-aansluiting (bedraad) in de woonkamer en een loze leiding in de slaapkamers en op zolder welke (optioneel) kan worden gebruikt voor telefoon- / televisie- of internetaansluiting. Deze voorzieningen worden aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer.

21.3 METERKAST

- In de meterkast op de begane grond komen alle nutsvoorzieningen voor de woning binnen. U ontvangt van de betreffende leverancier (elektriciteit en water) een eigen factuur.
- De aansluitwaarde van de huisaansluiting wordt door de installateur bepaald. De basis van de elektrische installatie bestaat uit maximaal 8 groepen. Eventuele wijzigingen op basis van uw persoonlijke wensen kunt u met de kopersbegeleiding bespreken en zullen separaat worden geoffereerd.

21.4 ELEKTRISCH OPLADEN VOERTUIGEN

Uw woning wordt niet voorzien van een privéparkeerplaats, in de openbare ruimte worden de parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de plaatsing van laadpalen in de openbare ruimte kunt u een verzoek indienen bij de gemeente Geertruidenberg, <https://www.geertruidenberg.nl/verkeer/laadpalen>. Ontwikkelaar en aannemer hebben geen invloed op de toewijzing en realisatie van deze laadpalen.

22. KLEUR- EN MATERIAALSCHEMA

22.1 Exterieur:

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gevel | Baksteen, wildverband | Grijsgeel genuanceerd |
| Latei boven kozijn | Staal | Grijs |
| Architectonisch accent tussen BG en 1 ^e verdieping | Beton | Naturel, lichtgrijs |
| Raamdorpels | Beton | Naturel, lichtgrijs |
| Buitenkozijnen | Hardhout | Grijs |
| Voordeur | Hout | Grijs |
| Doorval beveiliging / frans balkon, positie cf. tekening | Glasplaat | Blanc |



| | | |
|---|--|---|
| Dakpannen | Keramisch | Matzwart |
| Dakraam | | |
| Dakkapel (bwnr. 1,5,13 en 16) <ul style="list-style-type: none">- Zijwangen- Voorzijde- Dak- Dakrand | <ul style="list-style-type: none">- Steenstrips- Baksteen- Bitumen of EPDM- Aluminium | <ul style="list-style-type: none">- Grijsgeel genuanceerd- Grijsgeel genuanceerd- Zwart- Grijs |
| HWA <ul style="list-style-type: none">- Voorgevel | <ul style="list-style-type: none">- Aluminium of zink (vierkant) | <ul style="list-style-type: none">- Grijs |
| Armaturen lichtpunt voordeur | Aluminium | Grijs |

22.2 Interieur:

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|----------------------------|---------------------|-----------------|
| Binnendeurkozijnen | Staal | Wit |
| Binnendeur | Opdek | Wit |
| Binnenzijde buitenkozijnen | Hout | als buitenzijde |
| Vensterbanken | Composiet | Grijs |
| Beglazing | HR +++ isolatieglas | |
| Plafonds | Spuistucwerk | Wit |
| Hang- en sluitwerk | Metaal | Naturel |

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen. Dit overzicht heeft nog definitieve goedkeuring van de gemeente. Aan de gevelimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.



BIJLAGEN

1 Algemene kopersinformatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom brengen wij graag onderstaande zaken onder uw aandacht.

1.1 Woningborg-bepalingen

Uw woning wordt met Woningborg garantie gebouwd en ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

1.2 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van uw woning bedraagt maximaal het aantal werkbare werkdagen zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst, gerekend vanaf het tijdstip dat met de bouwkundige werkzaamheden wordt gestart. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en/of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de *Algemene Voorwaarden* van de Woningborg.

1.3 Tekeningen

De eventueel op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

1.4 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters met dien verstande dat maten zijn afgerond op gehele centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.5 Situatietekening

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.



1.6 BENG berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Voor alle nieuwbouw geldt dat het vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De BENG-eisen houden rekening met het gebouwgebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit. Ook is er een eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli).

Bij oplevering van uw woning ontvangt u een energielabel. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Voordat de bouw van de woning kan starten, wordt er een BENG-berekening gemaakt. De berekening is gebaseerd op de standaard woning, zoals ondernemer deze in verkoop brengt. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning. De keuze van sommige opties kan een nadelige invloed hebben op de BENG indicatoren van de woning.

2. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van de woning.

Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van de woning kan een hypothecaire geldlening gewenst, dan wel noodzakelijk zijn. Hiervoor kunt u zich tot een bank of tussenpersoon wenden, die u informatie kan verstrekken over de diverse hypotheekvormen. De kosten voor (het



aangaan van) een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Dit zijn onder andere: notariskosten van de hypotheekakte, bemiddelingsvergoeding, premie voor risicolevensverzekering en renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen.

2.3 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering, opstalverzekering e.d.) te zorgen.

2.4 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2.5 Vrij-op-naam (V.O.N.)

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen: dat de hieronder genoemde kosten (exclusief de koperskeuze / meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom of aanneemsom zijn inbegrepen:

- Sloopkosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht van de woning;
- indien van toepassing de makelaarscourtage;
- leges;
- indien van toepassing de kosten Woningborg;
- overdrachtsbelasting en B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten;

2.6 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw.

De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

2.7 Schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de binnen- en buitenbeglazing worden 1x nat gereinigd.



2.8 Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

3. Woning op maat

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen.

3.1 Optielijst – 'Woning op maat'

Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw woning op basis van uw specifieke woonwensen te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw woning, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk. De kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook uw aanspreekpunt gedurende de bouw.

3.2 Sanitair

Voor het bezichtigen van het sanitair (zoals in deze omschrijving omschreven), kunt u een afspraak maken met de verkoopmedewerkers van de op de optielijst beschreven organisatie. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte. De offerte ontvangt u rechtstreeks van dit bedrijf.

3.3 Tegelwerk

Voor het bezichtigen van het tegelwerk (zoals in deze omschrijving omschreven), kunt u een afspraak maken met de verkoopmedewerkers van de op de optielijst beschreven organisatie. U heeft de mogelijkheid om tegen verrekening af te wijken van het standaard aangeboden tegelwerk. Het aanbrengen van de standaardtegels is in de koopsom begrepen.

3.4 Keuken

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. De woning wordt standaard voorzien van de basis aansluitpunten (zoals in deze technische omschrijving omschreven). Indien u wijzigingen aan wenst te brengen, heeft u daar de mogelijkheid toe. Indien u een correct gemaatvoerde keukentekening aanlevert dan beoordeeld de kopersbegeleider of uw wensen mogelijk zijn. Tevens worden de consequenties (bouwkundig en financieel) in kaart gebracht. Uitgangspunten hierbij zijn dat de aangepaste aansluitpunten tijdig worden



opgegeven op een goed gemaatvoerde tekening. Voor de keukenafzuiging dient u uit te gaan van een recirculatiekap.

3.5 Algemeen

Wij wijzen u erop dat de woning niet per definitie compleet opgeleverd hoeft te worden. Het tegelwerk en het sanitair kan niet vervallen in verband met de garanties op de waterdichte afwerking van de sanitaire ruimten.

Uiteraard zijn wij natuurlijk wel graag bereid uw leidingwerk, indien mogelijk, te verleggen op de door u gewenste plaats. Van deze wijzigingen krijgt u van tevoren een meerwerkopgave, welke u voor akkoord dient te ondertekenen en retourneren.

3.6 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan willen brengen aan de door u gekochte woning, dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken aan de kopersbegeleider van BanBouw. Indien uw wensen bouwtechnisch en constructief mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Door u gewenste wijzigingen kunnen om moverende redenen worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling afwijkende woonwensen tijdig te bespreken. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt BanBouw zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren. Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

3.7 Bezichtigingen

Het bezichtigen van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdagen. Deze zullen door de kopersbegeleider gecommuniceerd worden via het klantportaal, waar u een uitnodiging voor zult ontvangen. De aannemer is tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw), onder de huidige ARBO wet, verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zakekundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zakekundige onderaannemers op het bouwterrein toe laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. De kopersbegeleider zal u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en uitnodiging voor kijkmiddagen op de bouw.

4. Bijzonderheden

4.1 Bouwbesluit

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van omgevingsvergunning van toepassing is, is van toepassing voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

- | | | |
|----------------------|---|-------------------|
| • Entree | - | verkeersruimte |
| • Toilet | - | toiletruimte |
| • Technische ruimte | - | technische ruimte |
| • Trapkast/berging | - | bergruimte |
| • Woonkamer / keuken | - | verblijfsruimte |
| • Meterkast (mk) | - | meterruimte |
| • Slaapkamer | - | verblijfsruimte |
| • Badkamer | - | badruimte |
| • Berging | - | onbenoemde ruimte |

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Wij attenderen u erop dat:

- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- Tussen de voordeur en het trottoir kunnen verschillen in hoogtematen voorkomen.
- Wanneer de wandafwerking als 'behangklaar' staat omschreven, dit betekent dat deze wanden geschuurd moeten worden alvorens ze kunnen worden voorzien van behang en een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- Het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende en/of veiligheidsbeglazing,.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende leveranciers.



5. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt BanBouw zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal BanBouw dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomst.

De illustratie(s) in de verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen (terrein)inrichting en huishoudelijke apparaten e.d. De verkooptekening en deze technische omschrijving zijn onderdeel van het contract en daarmee leidend. Bij tegenstrijdigheden tussen verkooptekening en technische omschrijving is de technische omschrijving leidend.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.