

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

Een ontwikkeling van

Remiwima B.V.
Paterstraat 40 A
5275 AJ Den Dungen

Architect

Sloven Architectuur B.V.
Sonnusstraat 1G
5212 AJ 's-Hertogenbosch

Constructeur

Van Gerven Advies voor Bouwconstructies
Rosheuvelsedijk 15
5521 PZ Eersel

Projectbegeleiding

Sellenra Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Sonnusstraat 1G
5212 AJ 's-Hertogenbosch

Realisatie

Bouwbedrijf Van Den Bouwhuijsen
Koenendelseweg 29
5229 BG 's-Hertogenbosch

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

I n h o u d s o p g a v e

1.	Maatvoering en materiaalkeuze	4
2.	Peil van de woning	4
3.	Grondwerken	4
4.	Rioleringswerken	4
5.	Bestratingen	4
6.	Terreininventaris	4
7.	Funderingen	5
8.	Begane grondvloeren	5
9.	Constructieve wanden	5
10.	Gevels	5
11.	Binnenwanden	5
12.	Daken	5
13.	Gevelkozijnen	5
15.	Binnen kozijnen en -deuren	5
17.	Stukadoorswerk	6
18.	Tegelwerk en kunststeen	6
19.	Metaal en kunststofwerken	6
20.	Binnen-timmerwerk	6
21.	Keuken	6
22.	Beglazing	7
23.	Schilderwerk	7
24.	Waterinstallatie	7
25.	Badkamer en toilet	7
26.	Elektrische installaties	7
27.	Zwakstroominstallaties	10
28.	Telecommunicatie-installaties	10
29.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie	10
30.	Ventilatievoorzieningen	10
31.	Opruimen en schoonmaken	11
32.	Bouwbesluit	11
33.	Politiekeurmerk Veilig Wonen®	11
34.	Duurzaam Bouwen	11
35.	Vorrangsbepaling Woningborg	11
36.	Uitsluitingen van garantie	11
37.	Kleurenstaat	11
39.	De kleine lettertjes	14
40.	Beperkingen	14
41.	Afwerkvloeren	14

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

42. Showroom badkamer en toilet.....	14
43. Tegelwerk.....	14
44. Tenslotte.....	15
45. De koop- en aannemingsovereenkomst.....	15
46. Wat en wanneer u moet gaan betalen	15
47. Financiering.....	15
48. Meerwerk.....	15
49. Koopsom Vrij Op Naam (VON)	16
50. Verzekering	16
51. Prijswijzigingen.....	16
52. Opleveringsprocedure	16
53. Eigendomsoverdracht	16
54. Standaard en individuele wijzigingen	17
55. Krimpscheuren	17
56. Algemeen	17
57. Gebruikskosten	17

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn “circa”-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van de woning

Het peil “P” waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Maasdriel.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt binnen het plangebied. De grond wordt niet gezeefd of ontdaan van reeds aanwezig puin.

De grond van de patio tuin sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan.

4. Rioleringswerken

De riolering is van pvc met hergebruikgarantie, hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd met uitzondering van de hemelwaterafvoeren aan de achterzijde. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontsluitingsmogelijkheden. Het hemelwater wordt opgevangen op het terrein middels infiltratiekragen.

Ter plaatse van de patio wordt een kolk geplaatst ten behoeve van de hemelwater afvoer, conform tekening.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de koop- en aannemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de aannemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

5. Bestratingen

De terreinverharding bestaat uit de volgende onderdelen:

- Bij de oprit van de woningen twee rijen tegels afmeting 400 x 600 x 45 mm t.b.v. voertuig.
- Op het mandelig terrein in totaal 14 stuks parkeerplaatsen uitgevoerd in zogenaamde half verharding.
- De toegang tot het achtererf en de weg van de parkeerbox uitgevoerd in klinkerbestrating van uitkomende klinkers.
- De toegangsweg tot de woningen vanaf de parkeerbox wordt eveneens uitgevoerd in zogenaamde half verharding.

6. Terreininventaris

De terreininventaris maakt onderdeel uit van de koop- en aannemovereenkomst.

Dit omvat de volgende onderdelen:

- De inrichting van overige gebieden wordt weergegeven op tekening 2482 TO situatie 240820
- De woningen zijn voorzien van een individuele berging welke wordt uitgevoerd als een geschakelde houten berging nabij de parkeerbox conform tekening 2482 TO Situatie 240820 en 2482B verkooptekeningen d.d. 28-08-2024

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt uitgegaan van een fundering op staal met stroken en poeren.

8. Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een betonvloer op zand met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie). Conform vigerend bouwbesluit.

Op de begane grondvloer komt een 60mm dikke afwerklaag. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. Onder de begane grondvloer is geen kruipruimte aanwezig.

9. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen.

De woningscheidende wanden zijn ankerloze kalkzandsteen wanden met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de geluideis conform het vigerende bouwbesluit.

10. Gevels

De gevels worden uitgevoerd conform de kleurenstaat. De gevels worden voorzien van spouwisolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie). Conform vigerende bouwbesluit.

Onder de kozijnen komen kunststof DTS onderdorpels, kleur zwart.

11. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in 100mm geïsoleerde metal-stud wanden.

12. Daken

- De platte daken bestaan uit een breedplaatvloer en worden afgewerkt met APP dakbedekking voorzien van drukvaste dakisolatie met een gemiddelde R_c waarde van $6,3 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ (warmteweerstand van dakconstructie) conform vigerende bouwbesluit, met als dakrandafwerking een aluminium daktrim kleur naturel en dakranden van onderhoudsvrije plaat.
- Op het dak wordt sedum toegepast ten behoeve van de waterberging.
- In de dakranden bevinden zich nood overstorten die overtollig water afvoeren bij hevige regenval, deze zijn ook aan de zichtzijde van de woningen aangebracht.

13. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, -deuren en -ramen zijn vervaardigd van hardhout. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

Op de kozijnen in de voorgevel worden opbouw-screens geplaatst. Deze zijn van binnenuit handmatig te bedienen.

14. Buitentimmerwerk

Aan de voorzijde wordt een pergola van douglas hout gerealiseerd als afscheiding met het openbaar gebied, deze wordt met stalen staven bevestigd aan de gevel van de woningen.

15. Binnen kozijnen en -deuren

- Er worden stalen binnendeurkozijnen toegepast met bovenlichten.
- De binnendeuren zijn opdek deuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.
- De voordeuren worden uitgevoerd als vlakke geïsoleerde houten deuren conform geveltekeningen.

16. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraak werend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

Er wordt geen certificaat geleverd.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.
Het veiligheidsbeslag SKG** is uitgevoerd met kerntrekbeveiliging.
De ramen worden voorzien van afsluitbaar draai-/kiepbeslag.

De binnendeuren worden voorzien van:

- Een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- Een kastslot in de meterkast;
- Een loopslot in de overige deuren;

De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten zijn in standaard (Buva O-line/Hoppe o.g.) uitvoering.

17. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk.

Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

In de woning worden de plafonds (met uitzondering van meterkast en technische ruimte) voorzien van spuitwerk opgeleverd. Zogenaamde eventuele V-naden in het plafond blijven hierbij in het zicht.

18. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen standaard vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in antraciet, afmeting 300x300 mm en uitgevoerd in blokverband. De douchehoek is uitgevoerd met afwaterende betegeling naar het doucheputje.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van standaard wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit, afmeting 150x300 mm en liggend verwerkt. In het toilet tot een hoogte van ca. 1,5 m en in de badkamer tot plafondhoogte. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip, inwendige hoeken voorzien van kitwerk.

Bij de wens af te wijken van de standaard wordt dit verrekend.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van Holonite kunststeen in antraciet kleur. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 10 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

19. Metaal en kunststofwerken

Naast de voordeur wordt een huisnummer aangebracht uitgevoerd in kunststof met zwarte cijfers op een witte achtergrond.

20. Binnen-timmerwerk

De dagkanten van de lichtkoepels worden afgetimmerd met gegronde multiplex en minimaal 2 keer geschilderd op het werk met een dekkende verf. Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd.

21. Keuken

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd, dat wil zeggen dat geen keukeninrichting en keukenmengkraan wordt geleverd. De aansluitpunten komen op de standaard plaats van de standaard keukentekening van de aannemer. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.

Bij een keukenleverancier kunt u een keuken laten uitwerken geheel naar eigen wens. Indien gewenst kunnen de aansluitpunten gewijzigd worden naar de locatie volgens tekening van de keukenleverancier. Dit wordt verrekend op de meer-/ minderwerk lijst.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

22. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 2-laagse HR++ beglazing met U-waarde van ten hoogste 1,0 W/m²K. In de glasopening van de patio wordt glas toegepast overeenkomstig Politiekeurmerk Veilig Wonen en NEN 3569. Het daklicht is voorzien van beglazing met een U-waarde van 1,3 W/m²K. Bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkele beglazing in droog montage systeem.

23. Schilderwerk

De niet fabrieksmatig afgewerkte aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden gegrond aangeleverd en minimaal 2 keer geschilderd op het werk met een dekkende verf. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

De hardhouten buitenkozijnen, ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde fabrieksmatig dekkend volgens concept 2 geschilderd en 1 keer geschilderd in het werk.

24. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- Vaatwasser aansluiting nabij gootsteenmengkraan;
- De closetcombinatie(s);
- De fonteincombinatie(s);
- De douchemengkraan;
- De wastafelmengkraan;
- De wasmachinekraan;
- De inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

De lucht-waterpomp met elektrische na-verwarmer incl. boilervat van 150 l dient als warmtapwater opwekker. De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- De douchemengkraan;
- De wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

25. Badkamer en toilet

Voor de woningen is een stelpost voorzien van €2.500,- inclusief 21% BTW voor het leveren en aanbrengen van het tegelwerk, de badkamer- en toilet inrichting.

Bij een casco levering van het toilet en de badkamer, dat wil zeggen dat het toilet en de badkamer zonder sanitair, kranen, wand- en vloertegelwerk en dekvloer opgeleverd wordt, worden de aansluitpunten en de rioleringen circa 10 cm boven de vloer afgedopt. De Woningborg garantie op het sanitair en aansluitingen vervalt in dit geval. Meer informatie vindt u in de procedure meer- en minderwerk.

26. Elektrische installaties

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd.

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien van 8 groepen, dubbele WCD, en de volgende verdeling:

30mA aardlekschakelaar met:

- 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
- 1 groepsschakelaar voor wasmachine

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

- 1 groepsschakelaar voor de warmtepomp

30mA aardlekschakelaar met:

- 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
- 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser of combioven)
- 1 groepsschakelaar voor droogmachine
- 1 groepschakelaar voor kooktoestel
- 1 groepschakelaar voor PV-panelen

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds welke eindigen in de volgende installatie punten:

Buitenberging

- 1x opbouw plafondlichtpunt + schakelaar
- 1x opbouw dubbele wandcontactdoos

Begane grond

Entree

- 1x plafondlichtpunt + schakelaar gecombineerd met wandcontactdoos.
- 1x opbouw buitenlichtpunt + schakelaar

Installatie ruimte

- 1 x dubbele wandcontactdoos warmtepomp op aparte groep.
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. DUCO afzuigventilatie unit
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. cv-vloerverdeler
- 1 x plafondlichtpunt + schakelaar gecombineerd met wandcontactdoos
- 1x enkele wandcontactdoos wasmachine op aparte groep
- 1x enkele wandcontactdoos droogmachine op aparte groep

Toilet

- 1x plafondlichtpunt + schakelaar

Slaapkamer 1

- 1 x plafondlichtpunt + schakelaar
- 1 x loze leiding vanuit de meterkast t.b.v. Data/ Cai (300mm+)
- 3 x dubbele wandcontactdoos (300 mm+)
- 1x CO2 sturing

Slaapkamer 2

- 1 x plafondlichtpunt + schakelaar
- 1 x loze leiding vanuit de meterkast t.b.v. Data/ Cai (300mm+)
- 2 x dubbele wandcontactdoos (300 mm+)

Badkamer

- 1x plafondlichtpunt + schakelaar
- 1x wandlichtpunt + schakelaar
- 1x bediening ventilatiesysteem (draadloos)
- 1x enkele wandcontactdoos
- 1x aansluiting t.b.v. elektrische radiator

Woonkamer

- 2 x plafondlichtpunt + 1x wisselschakelaar in woonkamer
- 4 x dubbele wandcontactdoos (300mm+)
- 1 x loze leiding vanuit de meterkast t.b.v. data/ Cai (300mm+)

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

- 1 x hoofdbediening ventilatiesysteem
- 1 x CO sturing ventilatie
- 1 x afgemonteerd cv-thermostaat

Keuken

- 1x plafondlichtpunt + schakelaar
- 2 x dubbele wandcontactdoos boven het aanrechtblad
- 1 x enkele wandcontactdoos koelkast
- 1 x enkele wandcontactdoos afzuigkap
- 1 x enkele wandcontactdoos vaatwasser
- 1 x aansluitpunt voor keukenapparatuur op aparte groep
- 1 x loze leiding (19mm) vanuit de meterkast t.b.v. evt. boiler
- 1 x wandcontactdoos (perilex) voor kookopstelling op aparte groep

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- De schakelaars 1,05 m
- De schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- De wandcontactdozen 0,3m;
- De wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- Wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en);
- De buitenlichtpunt(en) 2,2 m;
- De (loze) leidingen 0,3m;
- De (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.
- De thermostaat en co2 sturing wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer.

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het merk Busch & Jaeger SI Reflex (o.g.) in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op de verkooptekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening en voorschriften bouwbesluit.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de aanneemsom begrepen. De elektrische installatie voldoet minimaal aan de Nederlandse veiligheidsbepalingen voor laagspanningsinstallaties NEN 1010.

Op de daken van de woning worden fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst. Het elektrisch vermogen van deze panelen zorgt ervoor dat een groot gedeelte van het gebouw-gebonden energieverbruik van de woning wordt gecompenseerd.

De elektriciteit die opgewekt wordt in een zonnecel heeft een gelijkspanning. Het openbare elektriciteitsnet is echter gebaseerd op wisselspanning. De PV-installatie wordt gekoppeld aan de elektrische huisinstallatie, die op zijn beurt is gekoppeld aan het openbare net. Om deze elektrische stromen in goede banen te leiden wordt een zogenaamde omvormer gebruikt om de PV gelijkstroom in 230v wisselstroom om te zetten en in het geval van een stroomstoring de gehele installatie spanningsloos te maken d.m.v. werkschakelaar.

In basis zijn 6 PV panelen (200 WP/m².) opgenomen conform de BENG berekeningen.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

27. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast.

28. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

29. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De luchtwarmtepomp verwarmt uw woning met behulp van de buitenlucht, deze bestaat uit twee onderdelen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit haalt warmte uit de buitenlucht. Deze warmte wordt afgegeven aan het water in de binnenunit. De binnenunit gebruikt dit water voor het verwarmen van uw woning door middel van vloerverwarming (lage temperatuur). De warmtepomp is voorzien van een boiler met een inhoud van 150 liter, hierin wordt het warme tapwater opgeslagen en indien nodig elektrisch bij verwarmd. De buitenunits staan op het dak. De binnen-unit wordt in de woning in de technische ruimte geplaatst.

De warmtepomp beschikt tevens over een koelfunctie voor het koelen van de woning. Dit gebeurt door middel van elektrische compressiekoeling, waarbij koud water door de vloerverwarmingsbuizen stroomt.

De leidingen als vloerverwarming bestaan uit kunststofbuizen. Deze nemen wij zo veel mogelijk op in de dekvloer. U regelt de temperatuur door middel van een kamerthermostaat in verschillende ruimtes. De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C , tenminste gegarandeerd:

Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	22°C
Verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	18°C
Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Inpandige bergruimte	15°C

Conform richtlijnen van Garantietemperatuur conform Garantieregeling 2021 Woningborg.

Een indicatie van de positie en maat van de verdelers van de vloerverwarming vindt u op de verkooptekening. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,07\text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

30. Ventilatievoorzieningen

Het ventilatiesysteem is een WTW-systeem met mechanische toe- en afzuiging en is CO₂-vraag gestuurd.

De CO₂ bediening is in de woonkamer en hoofdslaapkamer aangebracht.

In de badkamer is een draadloze (RF) schakelaar aangebracht waarmee het ventilatiesysteem (tijdelijk) in de hoogste stand kan worden geschakeld.

De keuken, de toilet(ten) en de badkamer(s) hebben een afzuigpunt dat is aangesloten op de afzuigunit. De woon- en slaapkamers zijn voorzien van toevoerpunten. Er zijn geen ventilatieroosters voor natuurlijke toevoer aanwezig.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 20 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 15 mm blijft.

31. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

32. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

33. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zoveel mogelijk overeenkomstig aan de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt niet door ons verstrekt.

34. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken, en kozijnen liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

35. Voorrangsbepaling Woningborg

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

36. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantieregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning vallen niet onder de Garantieregeling.

37. Kleurenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur (naar code) *
GEVELS:		
Metselwerk	Keimsteen, schilderwerk	Gebroken wit/ lichtgrijs
Metselwerk	Gevelsteen	Antraciet/ grijs
Voegwerk, 3mm verdiept	Mortel	Grijs
Gevelaccenten	Vuren	Naturel
KOZIJNEN		

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

Kozijnen	Hout, schilderwerk	Grijs
Zonwering	Handmatige opbouw screens	Omkastig antraciet grijs, doek antraciet grijs
Voordeur	Geïsoleerde deur, hout, fabrieksmatig 2 keer geground en minimaal 1 keer afgelakt in het werk	Grijs
Onderdorpels en neuten	Kunststof DTS	Antraciet/ zwart
DAK		
Dak, plat	APP met sedum	Antraciet/ Grijs met sedum
Daktrim	Aluminium daktrim	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakranden	Onderhoudsvrije plaat	Wit
OVERIGE		
Pergola, kolommen	Douglas, onbehandeld	Naturel
Zonnepanelen	Glas	Antraciet

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

38. Ruimtestaat

Ruimte (Benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking Wand	Plafond	Vloer
Entree (Verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (Technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (Toiletruimte)	Tegels tot ca. 1,5 m, daarboven Behangklaar	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (Verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (Badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels
Overloop (Verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers (Verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Installatieruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging	Douglas, verticale delen Achterzijde steens metselwerk	Onafgewerkt	Tegelbestrating

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

39. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavels. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en overige ruimten.

40. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen, Woningborg en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Verplaatsing van MV-punten in de keuken;
- Aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- Los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- Omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- Verplaatsen of wijzigen van de C.V. installatie of mechanische installatie;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

41. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

42. Showroom badkamer en toilet

Voor uw individuele keuze in sanitair kunt u uw keuze kenbaar maken bij Sanitairwinkel.nl zij hebben diverse vestigingen. Dichtstbijzijnde bij Velddriel is Sanitairwinkel Rosmalen.

De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meer-/ minderwerk uitgevoerd, voordat de woning wordt opgeleverd. De Woningborg garantieregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

43. Tegelwerk

Naast het standaard tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij de door Sellenra geselecteerde tegelleverancier waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meer- en minderwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De Woningborg garantieregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

44. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De "artist impressions", geven een goede indruk van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de "artist impressions" kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

45. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

46. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is aangebracht, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

47. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een financieel tekort wordt geconfronteerd.

48. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meer-, of minderwerk met aanvullende opties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking van bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een optielijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

49. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- Honoraria architect en overige adviseurs;
- Verkoopkosten en overdrachtskosten;
- Notariskosten verband houdende met de juridische levering;
- Leges omgevingsvergunning;
- De eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- Woningborg garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- Taxatiekosten;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw;
- Kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- Kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

50. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

51. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

52. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

53. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g

6 w o n i n g e n V e l d m e e s t e r - V e l d d r i e l

geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- Indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

54. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door de aannemer.

De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal opties, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard optielijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard optielijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de kopers begeleiding van de aannemer. Verzoeken zullen zoveel mogelijk verwerkt worden en door middel van het aanbieden van een vrijblijvende offerte.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning technische redenen niet te realiseren zijn.

55. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te verwarmen. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u de wandafwerking op de wanden aanbrengt.

56. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering;
- Uw inboedelverzekering.

57. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening, na afsluiten van een abonnement geschiedt de aansluiting vaak kosteloos. De kosten van gebruik van water, en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van verkoper.