

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Geschakeld halfvrijstaande woning

16-04-2026



BISSCHOPERF

VOORWOORD

Hierbij presenteren wij u de Technische Omschrijving (hierna: TO). Het primaire doel van dit document is om u uitgebreid te informeren over het ontwerp en de constructie van uw toekomstige woning, inclusief de te gebruiken materialen. We verzekeren u dat, mocht u besluiten een woning van Bouwbedrijf Kreeft B.V. te kopen, wij er alles aan zullen doen om uw vertrouwen te rechtvaardigen. De bouw van de woningen wordt uitgevoerd in overeenstemming met de TO, de verkooptekeningen en de koperskeuzelijst, volgens de normen van geldende wet- en regelgeving. De TO bestaat uit:

HOOFDSTUK 1: PLANOMSCHRIJVING

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

HOOFDSTUK 2: ALGEMEEN

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

HOOFDSTUK 3: UW WONING AAN DE BUITENZIJDE

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

HOOFDSTUK 4: UW WONING AAN DE BINNENZIJDE

Hierin vindt u uitgebreide informatie over de bouwkundig technische opbouw en afwerking van uw woning, inclusief installaties.

HOOFDSTUK 5: AANVULLENDE WENSEN

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

HOOFDSTUK 6: WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

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

Wie bouwt uw woning?

Bouwbedrijf Kreeft en Kreeft Ontwikkeling Lunteren, gevestigd in Ede, is een veelzijdige regionale projectontwikkelaar en aannemer met vakmanschap sinds 1896. Met een team van circa 140 professionals realiseren we hoogwaardige utiliteitsbouw, woningbouw en ontwikkelen we innovatieve nieuwbouw-, onderhouds- en restauratieprojecten.

Binnen onze ontwikkeltak, richten we ons op zowel nieuwbouw als herbestemming, vaak met op maat gemaakte concepten zoals hofjes, senioren- en starterswoningen. Voorbeelden zijn kleinschalige projecten in Lunteren (Veldhuizerhof en Paardenwei), maar ook grotere ontwikkelingen zoals Ooststreeck Nijkerk, Brandmeesters in Veenendaal of Wethoudersbuurt in Ede.

Meer weten over Kreeft?



INHOUD

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

1. PLANOMSCHRIJVING

1.1 Inleiding

In het buitengebied van Lunteren, op de plaats waar de stallen van de boerderij stonden, worden 14 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. Het plan Bisschoperf, bestaat uit; levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kap-woningen en schuurwoningen. De woningen vormen samen een woonerf met de charme van een boerenerf.

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

1.2 Locatie

Bisschoperf is gelegen net buiten het landelijke dorp Lunteren. Het centrum biedt een aanbod van lokale boetieks tot bekende winkelketens. Het winkelgebied van Lunteren voorziet in de behoeften van de lokale bewoners en trekt ook bezoekers van buitenaf aan. Of u nu op zoek bent naar dagelijkse benodigdheden, unieke geschenken of gewoon een plek om te ontspannen en te genieten van een kopje koffie; Lunteren biedt een gevarieerde mix van mogelijkheden.

Bisschoperf is gelegen aan de Bisschopweg. Deze weg verbindt de Barneveldseweg en de Postweg. Ook is dit de ideale uitvalsweg waarmee u snel de A30 oprijdt. Daarnaast heeft Lunteren een eigen treinstation. Hoe ver u ook wilt gaan, Bisschoperf is een ideale uitvalsbasis.

1.3 Stedenbouw en architectuur

De woningen zijn ontworpen door TVA Architecten uit Ede. Zij hebben ervoor gezorgd dat de charme van het boerenerf intact blijft door de woningen in schuurvolumes vorm te geven. De bestaande woonboerderij zal samen met de nieuwe woongebouwen de uitstraling handhaven van een Veluws boerenerf. Zo blijft de agrarische geschiedenis tot in de toekomst bestaan!

1.4 Collectief woonerf

Het erf zal mandelig terrein worden van alle toekomstige bewoners. Samen met uw buren wordt u verantwoordelijk voor het onderhouden van de grasvelden, het snoeien van bomen, het wieden van onkruid en het overige onderhoud aan het gemeenschappelijke deel.

Ook is er in de collectieve schuur een gemeenschapsruimte ontworpen ten behoeve van bijvoorbeeld een buurtbarbecue of een gezamenlijk bakje koffie op de zaterdagochtend.

2. ALGEMEEN

2.1: Geen misverstanden

Bij aankoop van de woning zult u een koopovereenkomst sluiten met Kreeft Ontwikkeling Lunteren B.V. voor de levering van het perceel (de grond) met de bestemming wonen. Voor de bouw van uw woning sluit u een aannemings-overeenkomst met Bouwbedrijf Kreeft B.V. af.

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

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

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

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

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

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

Er worden geen afwerkingen zoals behang, plinten, losse kasten en vloerafwerking geleverd. Badkamer(s) en toiletruimte(s) worden in basis wel met vloerafwerking opgeleverd.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

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

2.2 Geen misverstanden

De woningen worden gebouwd door Bouwbedrijf Kreeft B.V. met Woningborg garantie. Woningborg heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborging en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets misgaat. Voor uw woning is de 'Garantie- en waarborgregeling 2026' van toepassing. Voor meer informatie kunt u terecht op www.woningborg.nl.

Wat betekent dit concreet voor u:

- Bouwbedrijf Kreeft B.V. garandeert de kwaliteit van uw woning conform de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
- De teksten van de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van Woningborg. U heeft dus een 'veilig' contract.
- Bij de koop van de woning ontvangt u de Woningborg folder 'Garantie- en waarborgregeling 2026'.
- U ontvangt het Woningborg-certificaat zodra het project in aanbouw wordt genomen.
- U blijft nooit met een niet-afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een andere bouwer afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

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

2.3 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl is sinds 1 januari 2024 de opvolger van het Bouwbesluit 2012 en maakt deel uit van de Omgevingswet. Het bevat alle landelijke, technische regels voor bouwen, verbouwen en het gebruik van bouwwerken. De voorschriften zijn gericht op:

- Veiligheid (constructie, brandveiligheid)
- Gezondheid (ventilatie, daglicht)
- Bruikbaarheid (toegankelijkheid)
- Duurzaamheid (energieprestatie, milieu)

Belangrijk verschil met het oude Bouwbesluit: het Bbl is thematisch herschikt naar bouwfasen (nieuwbouw, verbouw, bestaande bouw) en biedt meer ruimte voor gelijkwaardige oplossingen. Ook zijn duurzaamheidseisen, zoals BENG, volledig geïntegreerd.

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

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

2.4 BENG-uitgangspunten

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht om woningen bijna energieneutraal te bouwen, oftewel BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Voor het berekenen van de energieprestatie worden er drie energieprestatie-indicatoren aanhouden:

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

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

Voor de start van een project wordt de BENG berekend, met daarbij ook een voorlopig energielabel. Dit voorlopige energielabel kunt u gebruiken bij de bepaling van uw hypotheek.

Het voorlopige energielabel voor uw woning is **A+++**. Indien uw hypotheekverstrekker vraagt om dit voorlopige energielabel kunt u deze vraag aan de makelaar stellen. Zij zullen u dan voorzien van dit voorlopige energielabel of de BENG-berekening wordt overlegd om het voorlopige energie-label aan te tonen.

2.5 Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt maximaal 300 werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum aanvang van de bouw van de woning. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt nader bepaald door het uitvoeringsteam.

2.6 Milieu

Bouwsysteem

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

Energieverbruik

Uw woning wordt voorzien van de onderstaande isolatievoorzieningen:

- Begane grondvloer: Thermische isolatie
- Spouwmuurgevel: Thermische isolatie
- Hellend dak: Thermische isolatie
- Plat dak: Thermische isolatie
- Glas: Isolerende buitengevelbeglazing HR++
- Brievenbus: Met tochtwering
- Kruipruimte: Geïsoleerd

Rc-waarden per bouwdeel

- Begane grondvloer 3,70 m²K/W
- Gevels 4,70 m²K/W
- Dak 6,30 m²K/W

Bouwafval

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

Buurtbatterij

In dit plan wordt een buurtbatterij gerealiseerd waarop de centrale voorzieningen aangesloten worden, waaronder de lichtmasten, de laadpalen en de elektra voorzieningen voor de gemeenschappelijke schuur. Deze batterij zal gebruikt worden om stroom in op te slaan om daarna efficiënt in te zetten. Hierdoor zullen de collectieve stroomkosten lager uitvallen.

3. UW WONING AAN DE BUITENZIJD

3.1 Situatie en kavel

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

De kavelgrenzen worden aangegeven door middel van een beukenhaag of zonder zichtbare afscheiding. Dit wordt nader toegelicht in de situatietekening. De exacte maten van de kavel worden door het Kadaster vastgesteld.

Parkeren

De woning heeft één parkeermogelijkheid op eigen terrein en ook parkeergelegenheid op het erf.

Peil

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

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

Grondwerk

De tuin van de woningen wordt ontdaan van bouwresten, op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitgekomen grond. De bodemafsluiting in de kruipruimte onder de begane grondvloer bestaat uit circa 10 cm zand. De hoogte van de kruipruimte is echter wel afhankelijk van de grondwaterstand.

Buitenriolering

Het regenwater van de woningen gaat via de regenpijpen langs de gevels naar de wadi's in het plan. Hier kan het regenwater het terrein infiltreren. De benodigde hoeveelheid hemelwaterafvoer worden door de onderaannemer bepaald. Hierdoor kan het voorkomen dat u een gecombineerde hemelwaterafvoer heeft met uw burens, waarvan de riolering onder één van de woningen doorloopt naar de voorzijde.

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

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

Waterhuishouding

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

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

3.2 Bepanting, erfafscheidingen, bestrating en terreininventaris

Om de woningen direct bij oplevering, maar ook in de toekomst een fraai uiterlijk te geven, worden ter plaatse van de erfafscheidingen en openbaar gebied groene hagen geplant.

Langs openbaar gebied en erfafscheidingen aan de voorzijde en aan de achterzijde van de woningen wordt een 0,8 - 1,2 meter hoge beukenhaag geplant.

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

De bestrating op eigen terrein bestaat uit:

- Een gecombineerd voetpad met inrit naar de entree van de woning en de mogelijkheid om de auto te parkeren. De bestrating bestaat uit rode klinkers.
- Aan de achterzijde van de woning wordt een terras aangelegd onder de overkapping van 60x60x4cm tegels in kleur antraciet.

De bestrating en het groen rondom de kavel behoort tot de opdracht van de civiele partij en zal bij oplevering worden overgedragen, hierna zal het mandelig terrein worden.

Berging

De berging van de woning is gelegen grenzend aan de woning. Daarmee is deze berging ook geïsoleerd. Standaard wordt de berging voorzien van een lichtpunt, schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

Afval

Vanuit de Gemeente Ede zullen er klike's geleverd worden voor restafval, GFT, PMD en papier. Deze moet men zelf aanvragen bij de gemeente door middel van aangifte van verhuizing in of naar Gemeente Ede.

De klike's kunnen bij de woning worden gestald op de daarvoor aangegeven plekken. Op dagen dat de klike's geleege worden, zullen de klike's op de opstel plaats voor de ACV-wagen gezet moeten worden.

4. UW WONING AAN DE BINNENZIJDE

4.1 Fundering, vloeren, dragende wanden en daken

Fundering

Onder de woningen worden betonnen funderingsstroken aangebracht. Tussen de funderingsstroken bevindt zich een kruipruimte, de hoogte hiervan is afhankelijk van de grondwaterstand. Deze ruimte is beperkt toegankelijk via een geïsoleerd vloerluik met een metalen omranding, afgedicht door middel van een tochtband.

Vloeren

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

De verdiepingvloer van de 1e verdieping wordt gemaakt van prefab betonnen breedplaatvloeren. Aan de onderzijde blijven er dus geen V-naden in het zicht zoals bij de gebruikelijke systeemvloeren. De 2e verdiepingvloer worden wel uitgevoerd in de systeemvloeren en hier zijn de V-naden in het zicht. Deze vloeren worden voorzien van een zandcement-dekvloer, welke op de 1e en 2e verdieping ook circa 70 mm dik wordt. Achter de knieschotten van de kap en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren zijn standaard niet geschikt voor het aanbrengen van gietvloeren en door de aanwezige verwarmingsleidingen in de vloeren zullen hierin krimpscheuren ontstaan. De op de verkooptekeningen in de doorsneden afgebeelde vloeren en vloerplaatverdeling zijn indicatief. De betonnen plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast en berging, afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

Wanden

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

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

Daken

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

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

De binnenzijde van de kap wordt ter plekke van de 1e verdieping en daarmee ook de 2e verdieping niet afgewerkt en is bruin/groen van kleur.

4.2 Gevel

Metselwerk en gevelbekleding

De buitengevels worden deels gemetseld in baksteen. Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, in kleur gecoate stalen lateien of geveldraggers. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van open stootvoegen. Deze open stootvoegen zorgen voor afwatering en ventilatie van de spouw. In de spouw wordt isolatiemateriaal aangebracht. Daarnaast worden de gevels voorzien van voorvergrijsde duurzame houten geveldelen. Hout is een natuurlijk product en is weersgevoelig. Gedurende de jaargetijden zullen de houten delen op een natuurlijke manier verkleuren. De onderhoudsperiodes zijn conform de voorschriften van de leverancier. Deze wordt afgegeven op de usb-stick bij oplevering.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De entreedeur is een vlakke deur met een brievenleuf. Onder de buitendeuren op de begane grond en tot peil doorlopende kozijnen worden glasvezelversterkte dorpels toegepast. De kozijnen lopen door tot vloerniveau en worden niet voorzien van vensterbanken.

Hang- en sluitwerk

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

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

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

Buitenbeglazing

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

4.3 De binnenzijde**Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden van cellenbeton en groep 2 afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en technische ruimte. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn.

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

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout, kleur wit.

De stompen binnendeuren zijn ook van hout en worden uitgevoerd in de kleur wit en hebben aan de onderzijde een vrije opening van circa 30 mm in verband met de ventilatie en eventuele vloerafwerking. De deuren worden plafondhoog uitgevoerd.

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

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

Trappen en hekken

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

Sanitair, tegelwerk en kranen

Het volgende sanitair wordt voor de woningen standaard geleverd.

Toiletruimte:

- Ideal standard I Life wandcloset pack rimless softclose.
- Ideal standard Tempo fontein - Grohe Costa L toiletkraan laag.

Badkamer:

- Ideal standaard Connect wastafel 60 cm met Grohe Euro eco New wastafelmengkraan, plugbetersifon met muurbuis, Carrara Matta Dora planchet 60 cm en een rechthoekige spiegel 57 x 40 cm;
- Grohe Grohtherm 800 Comfortset.

De standaard wandtegels, kleur wit (glanzend of mat) hebben een afmeting van 30 x 60 cm en worden naar keuze liggen of staand aangebracht. Het voegwerk is naar keuze grijs of wit.

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

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

4.4 Installaties

Loodgieterswerk

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

Een koud- en warmwaterleiding worden aangelegd naar:

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

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

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

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

Verwarmingsinstallatie en warm water voorziening

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming met een modulerende lucht/water warmtepomp. De in het zicht blijvende leidingen worden uitgevoerd in metaal, de niet zichtbare (in de dekvloeren) in kunststof. De plaats van de verdeelunits ten behoeve van de vloerverwarmingsleidingen zijn indicatief op tekening aangegeven. De temperatuur kan in de woonkamer en hoofdslaapkamer worden gereguleerd door middel van onafhankelijke temperatuursregeling.

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

• Entree / hal	(vloerverwarming) 18 °C
• Woonkamer / keuken / eetkamer	(vloerverwarming) 22 °C
• Overloop	(vloerverwarming) 18 °C
• Slaapkamers	(vloerverwarming) 20 °C
• Badkamer	(vloerverwarming en radiator) 22 °C
• Toilet	(vloerverwarming) 18 °C
• Zolder / onbenoemde ruimte	18 °C
• Berging	niet verwarmd

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

Mechanische ventilatie

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

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en staat aangegeven op de plattegronden. Het schakelmateriaal wordt in een wittint uitgevoerd. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de berging en de installatieruimte. Hier wordt opbouw materiaal aangebracht waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

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

De standaard wandcontactdozen worden op een hoogte van 30 cm boven vloerpeil geplaatst en de schakelaars voor de plafondlichtpunten op een hoogte van 105 cm. De posities van de plafondlichtpunten, wandcontactdozen en schakelaars zijn te zien op de verkooptekeningen.

Rookmelders

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

PV-panelen

Het dak van de woning wordt voorzien van PV-panelen. Het aantal panelen wordt berekend in de BENG-berekening van de woning. Die PV-panelen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een string-omvormer welke wordt geplaatst op zolder en standaard wordt voorzien van een werkschakelaar. De omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. De "overtollige" stroom, welke niet wordt verbruikt binnen de woning, wordt teruggeleverd aan het elektranet. De energieopbrengst is uitgesloten van de 'Garantie- en waarborgregeling 2026'. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet worden gegarandeerd.

CAI/glasvezel/telefoon

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

4.4 Materialen en kleuren

In onderstaande tabellen zijn de toegepaste materialen en kleuren aangegeven.

Exterieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Bruin genuanceerd (bnr. 6 en 7) Antraciet genuanceerd (bnr. 8 en 9)
Doorstrijkmortel metselwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs/antraciet
Gevelbekleding verticaal	Hout	Voorvergrijsd
Lamellen geïntegreerd in spant	Aluminium	Donkergrijs
Spanten constructie	Aluminium	Donkergrijs
Dakpannen woningen	Keramisch	Donkergrijs
PV-panelen	PV-panelen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Aluminium, vierkant	Donkergrijs
Dakranden	Aluminium composiet	Donkergrijs
Kozijnen incl. draaiende delen	Hout	Donkergrijs
Voordeurkozijnen	Hout	Donkergrijs
Entredeuren en bergingsdeur	Hout	Donkergrijs
Kozijnen berging	Hout	Donkergrijs
Waterslagen	Aluminium	Donkergrijs

Interieur

Onderdeel	Materiaal/type	Kleur
Binnenzijde buitengevel kozijnen, -ramen en -deuren	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Aftimmerlatten gevelkozijnen	Hout	Gelijk aan kozijn
Binnenkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Stomp	Wit
Trappen	Vuren hout	Wit, gegrond
Trapbomen, trapspillen en traphekken	Hout	Wit, gegrond
Trappleuning	Hout	Wit, gegrond
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Donkergrijs/zwart
Sanitair	Geglazuurd	Wit

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

4.5 Staat van afwerking

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree / gang / hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Stucwerk
Meterkast	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels (1)	Stucwerk
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Stucwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Stucwerk
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer & toilet (verdieping)	Vloertegels	Wandtegels	Structuurspuitwerk
Slaapkamer(s)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Zolder	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Dakplaten, bruin
Technische ruimte	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Berging	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt

(1) Tot circa 120 cm boven de vloer, daarboven stucwerk

Structuurspuitwerk in de kleur wit.

Behangklaar: wanden met ruime vlakheidstolerantie, functioneel hersteld en geschikt voor het aanbrengen van middel- tot zwaar behang. Oneffenheden en zichtbare reparaties zijn toegestaan. Niet geschikt om te sausen. Het verdient de aanbeveling dat de behanger de wanden vooraf schuurt om een optimale hechting en afwerking van het behang te waarborgen.

5. AANVULLENDE WENSEN

5.1 Koperskeuzelijst

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

In de woning is uitgegaan van wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze TO is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet geheel naar persoonlijke wens te realiseren. Hiervoor wordt u uitgenodigd in de showroom van Van Dissel.

Keuken

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

6. WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

6.1 Koperskeuzelijst

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

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

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

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

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

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

6.2 De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

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

Nadat de overeenkomsten door koper én verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een afschrift. Bouwbedrijf Kreeft B.V. verstrekt tevens een afschrift naar de notaris, die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

6.3 Eigendomsoverdracht

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

6.4 Wat en wanneer moet u gaan betalen

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

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

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

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een factuur tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendoms-overdracht heeft plaatsgevonden.

Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de bepalingen van Woningborg, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

6.5 Ten slotte

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

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

De technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.