

DE
*sluis
meester*

**TECHNISCHE
OMSCHRIJVING**

BLOKKEN B EN C



Sluiseiland
Vianen

WAARMERKING

Deze technische omschrijving F.40.214.12.01 d.d. 15 december 2021 bestaat uit:
De genummerde bladzijden 1 t/m 20. Deze technische omschrijving maakt
onverbrekelijk deel uit van de op _____
gesloten koop-/aannemingsovereenkomst voor het bouwnummer _____
in het plan "De Sluismeester" te Vianen Sluiseiland.

Getekend d.d.

SBB Ontwikkelen en Bouwen

J.J. Marsman
Algemeen Directeur

Getekend d.d.

Koper(s)



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BOUWONDERDELEN

Grondwerk

Voor het aanleggen en aanvullen van de funderingen, leidingen, hagen, tuinen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De voor- en achtertuinen van alle woningen worden op hoogte gebracht met grond ontleend uit het bouwplan. De grondafwerking geschiedt tot aan de erfgrens. Ten behoeve van de aan te brengen beplanting wordt een grondmengsel aangebracht dat geschikt is voor de beoogde beplanting.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op het gemeenteriool, e.e.a. volgens plaatselijke voorschriften. De hemelwaterafvoeren zijn opgenomen achter een metalen afdekking in het gevelmetselwerk. De hemelwaterafvoeren en rioleringen worden gemaakt van kunststof. Tegen de kavelgrens in de achtertuin wordt aan de zijde van het dijklichaam een drain in de grond opgenomen.

Funderingen

De woningen worden gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken aangebracht.

Parkeren en bergingen

De woningen hebben een parkeerplaats in de voortuin en een inpandige berging aan de voorzijde van de woning. De toegang van de berging vanaf de straatzijde wordt gerealiseerd middels een houten kozijn met een houten deur aan de buitenzijde, afgewerkt met hardhouten verticale latten.

Beganegrondvloeren

Voor de vloer van de beganegrond van de woningen wordt een betonnen systeemvloer toegepast. Deze systeemvloer, opgebouwd uit geprefabriceerde betonnen elementen, is aan de onderzijde geïsoleerd. Onder de beganegrondvloer van de woningen wordt een geventileerde kruipruimte aangebracht, die middels een kruipluik te bereiken is. Op de ruwe vloer wordt in een later stadium een afwerkvloer aangebracht.

Dragende wanden

De dragende, woningscheidende wanden en de kopgevelwanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een (nagenoeg) ankerloze spouwmuur. Deze opbouw staat voor een goede geluidsisolatie tussen de woningen onderling. Ten behoeve van de stabiliteit van de woning wordt één van de wanden naast de trap tevens in kalkzandsteen gerealiseerd, dit geldt alleen voor de bouwnummers B2 t/m B7 en C2 t/m C5.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de eerste, tweede en (platte) dakverdieping van de woning worden uitgevoerd als een gewapend betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. De verdiepingvloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer. Achter eventuele knieschotten wordt geen afwerkvloer aangebracht.

GEVELS

Buitengevels

De buitengevels van de woningen zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit diverse materialen. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en worden behangklaar afgewerkt. Tegen dit binnenspouwblad wordt aan de buitenzijde isolatiemateriaal aangebracht. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in verschillende kleuren metselwerk. Het metselwerk van bouwnummers B4, B5, C4 en C5 wordt na gereedkomen van het metselwerk wit gekeimd. Het metselwerk heeft een diepe of ondiepe negge ter plaatse van de kozijnen, zie hiervoor de verkooptekeningen. Indien het metselwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd met een diepe negge, zal deze diepe negge aan de beide zijanten van de kozijnen worden afgedekt met een in kleur uitgevoerde metalen beplating.

Gevelkozijnen

De (buiten-)gevelkozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd in aluminium, op de reeds eerder genoemde houten bergingskozijnen na.

De buitenkozijnen worden afgewerkt in een kleur, die voor zowel de buitenzijde als de binnenzijde identiek is. Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Onder de buitenkozijnen die (nagenoeg) doorlopen tot aan de vloer of het maaiveld, wordt een onderdorpel aangebracht. Onder de kozijnen met een borstwering wordt aan de buitenzijde een aluminium waterslag geplaatst en aan de binnenzijde komen kunststenen vensterbanken. Bij gevelkozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht.

Aluminium (buiten-)gevelkozijnen laten zich niet alleen kenmerken door elegante vormen en stevig- en degelijkheid, ze zijn ook onderhoudsarm. Om de aluminium (buiten)gevelkozijnen en draaiende delen én het bijbehorende hang-en-sluitwerk in optimale conditie te behouden, is het echter van groot belang dat ze regelmatig worden schoongemaakt.

Hang-en-sluitwerk

Alle deuren en ramen in de gevelkozijnen van de woningen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren zijn gelijksluitend.

Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren, wordt hoogwaardig isolerend glas aangebracht. De gevelkozijnen waarbij beveiliging voor doorvallen noodzakelijk is, worden voorzien van gelaagd, isolerend glas of een valbeveiliging. De gevelkozijnen waarbij een brandwerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend isolerend glas.

Erker

De erker, op de kopgevel van bouwnummer B1 bestaat uit een stalen constructie met een houten balklaag waartussen isolatie is aangebracht, afgewerkt met een aluminium beplating. De (buiten) gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium met gelaagde isolerende beglazing. De zij- en bovenzijde worden aan de binnenzijde afgewerkt met een (gips) binnenbeplating. De onderzijde zal worden afgewerkt met een multiplex beplating.

Balkon

De woningen krijgen aan de voorzijde een balkon op een staalconstructie afgewerkt met hardhouten vlondersdelen op een hardhouten balklaag. Op de stalen

balkons wordt aan de voorzijde een metalen panelenhekwerk geplaatst met een geperforeerde metalen beplating. De beide zijanten van het balkon worden voorzien van getimmerde plantenbakken die wordt afgewerkt met een hardhouten betimmering.

Fransen balkons

Bij een aantal woningen worden de buitengevelkozijnen voorzien van een frans balkon, zie voor de woningen die dit betreft de verkooptekeningen. Deze fransen balkons krijgen een metalen lamellenhekwerk dat voor het kozijn langs is geplaatst.

Buitenschilderwerk

Eventuele houten betimmeringen en/of panelen worden, indien nodig, voorzien van een dekkend verf-systeem. Indien het afwerken van de houten kozijnen en eventuele betimmeringen en panelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

DAKEN

Hellende daken

De hellende daken worden uitgevoerd met geprefabriceerde dakelementen. De dakelementen worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten en worden opgebouwd uit houten daksporen, waartussen isolatie is aangebracht. De onderzijde van de dakelementen (binnenzijde van de woning) wordt voorzien van een plaatmateriaal en blijft onafgewerkt, eventuele afdeklatten blijven in het zicht. Indien de binnenzijde van de dakelementen in het zicht blijven bij een verblijfsruimte (slaapkamers op de 2e verdieping bouwnummers B4, B5, C4 en C5) zal deze beplating worden afgewerkt met gipsplaten op houten regels, eventuele afdeklatten blijven in het zicht. De daken worden afgedekt met keramische dakpannen en worden voorzien van een goot. Op het dak worden diverse dakdoorvoeren geplaatst.

Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd met isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking en daar waar nodig voorzien van een ballastlaag en/of betonnen (stap-)tegels. Het hemelwater wordt door middel van de hemelwaterafvoeren, die aan de buitengevels worden aangebracht, aangesloten op het gemeenteriool. Op het dak worden doorvoeren en kanalen geplaatst



voor de WTW installatie en riolering, PV-panelen en de buitenunit van de warmtepomp. In verband met onderhoud is het platte dak bereikbaar middels een dakluik op de bovenste verdieping. De dakluiken worden niet standaard voorzien van een schaartrap. Deze zijn als een te kiezen kopersoptie in het meerwerk toe te voegen. Voor het plegen van onderhoud op het dak, dient de onderhoudsmonteur eigen veiligheidsmiddelen te gebruiken.

Dakkapellen bouwnummers B4, B5, C4 en C5

De buitengevels van de dakkapellen zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerk waartussen isolatie is aangebracht. De buitenzijde wordt voorzien van gevelbekleding. De binnenzijde wordt voorzien van beplating, die niet wordt afgewerkt. De daken van de dakkapellen worden afgedekt met een dakbedekking (plat dak).

Dakramen bouwnummers B4, B5, C4 en C5

De dakramen worden uitgevoerd als houten tuimelramen, voorzien van hoogwaardig geïsoleerd glas.

BINNENINRICHTING EN -AFWERKING

Binnentrappen

De vaste trappen in de woningen worden gemaakt van vurenhout en krijgen een fabrieksmatige voorbehandeling met dekkende grondverf. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden). De overige trappen worden uitgevoerd als een open trap (zonder stootborden). Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt een (houten) spijlen hekwerk aangebracht. De trappen hebben daar waar nodig en op tekening aangegeven een lepe hoek.

Binnenwanden

De “niet-dragende” binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van circa 70 mm. De scheidingswanden tussen de verblijfsruimten onderling worden uitgevoerd in een zwaardere kwaliteit gipsblokken ten behoeve van de vereiste geluidsisolatie. Afhankelijk van de situatie zal een aantal binnenwanden uitgevoerd worden met een dikte van circa 100 mm, een en ander conform tekening. De binnenwanden worden afgewerkt zoals hieronder is omschreven.

Wandafwerking

De wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt of blijven onafgewerkt (er wordt geen bouwbehang aangebracht). Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of te verven. Het begrip ‘behangklaar’ betekent:

- bij gipswanden dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipslijm met als resultaat een gladde wand die geschikt is om te worden behangen. Zichtbare gaatjes groter dan ongeveer 12 mm worden gevuld. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een gipsmortel. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan;
- bij kalkzandsteenwanden dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op de wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften.

Kleurverschil in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden en kleine onregelmatigheden zijn conform de voorschriften toegestaan.

Wandtegelwerk

De wanden in de toiletruimte en de badruimte worden betegeld met keramische tegels (afmetingen circa 250 x 330 mm en liggend verwerkt) en afgewerkt met witte voegen. Het wandtegelwerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.250 mm boven de vloer. Boven het wandtegelwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. Het wandtegelwerk in de badruimte wordt aangebracht tot het plafond.

Dekvloeren

De begane grondvloer, de 1e- en 2e verdiepingvloer worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer met een dikte van circa 60 mm. De dekvloeren voldoen aan een vlakheidsklasse 4. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4 mm op de 50 centimeter en 7 mm op 2 meter. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

Het aanbrengen van “harde” vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatie laag en een eventuele zachte strook bij aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden het beste door één leverancier laten aanbrengen.

Krimp- en zettingsscheuren kunnen in de dekvloer kunnen zich na oplevering door zetting van de woning

en door droging van bouwmaterialen openbaren. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor dergelijk scheurvorming. De leverancier van de vloer- en wandafwerking die van de koper opdracht heeft gekregen, dient zodanige voorzieningen te treffen dat schade aan wand- en vloerafwerking door scheurvorming wordt voorkomen.

Vloertegelwerk

De vloeren van de toiletruimte en de badruimte worden betegeld met keramische tegels (afmetingen circa 300 x 300 mm) en worden afgewerkt met grijze cementvoegen. De douchehoek in de badruimte (circa 900 x 900 mm) wordt verdiept op afschot naar de goot aangebracht. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokend verwerkt.

Plafondafwerking

De (beton)plafonds worden voorzien van structuurspuitwerk, de V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar. De plafonds in de meterruimten van de woning blijven onafgewerkt.

Binnenkozijnen en binnendeuren woningen

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt. Alle kozijnen hebben een bovenlicht, met uitzondering van het kozijn van de technische (installatie)ruimte. De kozijnen met bovenlicht worden, afhankelijk van de situatie, voorzien van een bovenlicht van enkel glas of een paneel. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren afgehangen die worden voorzien van een bijpassend aluminium deurkrukarnituur. Indien van toepassing, worden deuren toegepast die geschikt zijn voor een “open trap situatie”. Onder deze 32 dB deuren wordt een grenen stofdorpel toegepast, zodat de ruimte onder de deur niet meer dan 15 mm bedraagt. De deur naar de technische (installatie)ruimte wordt ook voorzien van een valdorpel en “geluiddempend” ventilatiooster in de deur. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. De bad- en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Overige deuren krijgen een loopslot. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de toilet- en de badruimte worden kunststenen dorpels geplaatst.

Keukeninrichting

In de woningen wordt geen keukeninrichting aangebracht. De mogelijke indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van de woning. In de keukenruimte worden op basis van deze mogelijke

indeling de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos - circa 100 mm boven de vloer (t.b.v. een koelkast)
- een enkele wandcontactdoos – in het plafond (t.b.v. de recirculatiekap/verlichting)
- lege buisleiding ten behoeve van een boiler
- een bedrade perilexaansluiting voor een elektrisch kooktoestel (vanuit de vloer)
- twee dubbele wandcontactdozen - circa 1.250 mm boven de vloer
- lege buisleiding t.b.v. een oven
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser – circa 500 mm boven de vloer
- een aansluitpunt koudwater voor vaatwasser inclusief kraan
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering
- een afgedopt aansluitpunt voor koud en warm water- met stopkraan
- twee afzuigpunten voor WTW installatie (deze zijn niet bestemd voor de afzuigkap (afzuiging koken dient te geschieden via een recirculatiesysteem)

Afbouwtimmerwerk

De trapgatsparingen, de aansluiting tussen trapbomen en wanden worden afgetimmerd met plaatmateriaal. In de lepe hoek van de trap kunnen diverse installaties zijn weggewerkt. Deze lepe hoek wordt afgetimmerd met plaatmateriaal. De binnenwanden die vrij eindigen worden afgewerkt met een houten kopregel. De gevelkozijnen en de dakramen (indien van toepassing) worden, daar waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd met gipsvezelplaat. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

Vlizotrap

Bouwnummers B1, B2, C2 en C3 krijgen een (houten) vlizotrap die vanuit de verkeersruimte op de tweede verdieping toegang geeft tot de bovengelige vliering.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verfsysteem dat in één laag wordt aangebracht:

- de houten kopregel bij vrij eindigende muren
- de trapgataftimmeringen + lepe hoeken
- de trapbomen en trapspillen van de vaste trap
- de waterleidingen in de toilet- en de badruimte, voor zover deze in het zicht blijven



- De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd met een warmtepomp, die stroom verbruikt om de woning te verwarmen. Dit is een heel duurzame manier van verwarmen in vergelijking tot een cv-ketel die gas verbruikt. De warmtepomp realiseert op een efficiënte, energiezuinige manier verwarming en warm tapwater.

De warmtepompinstallatie bestaat voor de grondgebonden woningen met bouwnummers B1, B2, C2 en C3 uit:

- Breman EQ-AIR 8,5 kW (drycooler, buitenunit)
- Ecoforest EcoGEO B4 3-12 (binnenunit)
- Eplucon type T-DW 300, voorraadboiler 300 liter

De warmtepompinstallatie bestaat voor de grondgebonden woningen van de overige bouwnummers uit:

- SCIROCCO W-50-1 (drycooler, buitenunit)
- Ecoforest EcoGEO B4 3-12 (binnenunit)
- Eplucon type T-DW 300, voorraadboiler 300 liter

De verwarmingsinstallatie van de woningen bestaat uit een luchtwaterwarmtepomp, die tevens zorgt voor warm tapwater dat wordt opgeslagen in een losstaand voorraadvat. Warmtepomptechnologie is gebaseerd op een eenvoudig en bekend principe, dat bijvoorbeeld ook wordt toegepast in een koelkast. Door warmte-energie aan de buitenlucht te onttrekken, zelfs bij lagere temperaturen, kan een luchtwaterwarmtepomp de woning van warmte en warm tapwater voorzien. Door de werking om te keren, kan de warmtepomp in de warmere maanden van het jaar bovendien voor enige koeling zorgen. De luchtwaterwarmtepompinstallatie omvat een buitenunit op het (schuine)dak en een binnenunit in de technische ruimte van de woning.

De woning wordt verwarmd door middel van laagtemperatuur vloerverwarming. De positie van de vloerverdelers voor de vloerverwarming staat op tekening aangegeven. De badkamer wordt voorzien van een elektrische verwarmingselement. De verblijfsruimten zijn afzonderlijk middels een ruimtethermostaat op de gewenste temperatuur te schakelen. De capaciteit van de vloerverwarming wordt afgestemd op de af-

zonderlijke vertrekken in de woning en de te behalen temperatuur van het vertrek.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen van de SWK garantie- en waarborgregeling. De installatie wordt geregeld door middel van een in de woonkamer geplaatste thermostaat. Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt en onderhouden:

- Verkeersruimte 15°C
- Woonkamer 20°C
- Keukenruimte 20°C
- Toiletruimte 15°C (niet verwarmd)
- Badruimte 22°C
- Slaapkamer(s) 20°C
- Onbenoemde ruimte 20°C
- Technische ruimte 15°C (niet verwarmd)

Warmwatervoorziening

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd via het voorraadvat. De badkamer en de keuken worden voorzien van een warmwatertappunt.

Ventilatie-installatie

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met een mechanische ventilatietoevoer en mechanische ventilatieafvoer door middel van een ventilatie-unit. Er is sprake van warmterugwinning (WTW); een warmtewisselaar zorgt ervoor dat er warmte-uitwisseling plaatsvindt tussen beide gescheiden luchtstromen. De koude buitenlucht wordt dan voorverwarmd met de warmte van de uitgaande lucht. De ventilatie-unit wordt aangebracht in de technische ruimte. Hierin zitten twee ventilatoren. Een ventilator zuigt de gebruikte lucht in de woning aan en voert deze naar buiten af. De andere ventilator zuigt verse lucht aan vanuit de achtergevel middels een kanaal dat boven de dakrand uitsteekt of een gevelrooster met een kanaal dat over de vliering loopt voor de bouwnummers B1, B2, C2 en C3 en blaast deze vervolgens in de woning. De verzinkte plaatstalen kanalen worden opgenomen in de betonvloer van het bovenliggende plafond en/of de leidingkokers. De kanalen worden in de technische ruimte (deels) uitgevoerd als zichtleidingen.

De volgende ruimten worden voorzien van een afzuigpunt:

- Keukenruimte (tweé afzuigpunten, niet bestemd voor de afzuigkap)
- Toiletruimte(n) (één afzuigpunt)

- Badruimte (één afzuigpunt)
- Nabij de plaatsingsruimte wasmachine (één afzuigpunt)

De verblijfsruimten worden voorzien van een of meerdere inblaaspunten en in sommige gevallen ook een afzuigventiel, e.e.a. volgens de berekeningen van de installateur. Op de tekening staan de inblaas- en afzuigmonden indicatief aangegeven.

Elektrotechnische installatie

Deze installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de berging. De leidingen in de berging worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit (inbouw). Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk. De plaats van de elektravoorzieningen is op de tekeningen aangegeven. De wandcontactdozen in de woning worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars en/of combinaties in de woning en de elektravoorzieningen in de berging worden op circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. De inbouwdozen hebben een verticale plaatsing met ovale inbouwdoos in de gehele woning m.u.v. de twee wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad in de keukenruimte, die een horizontale plaatsing met twee inbouwdozen hebben. a plaatsing van de elektrameter is de installatie ereed voor gebruik.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. De belinstallatie bestaat uit een beldrukker bij de woningentreedeur, een schel in de entree van de woning en een transformator in de meterkast.

Buitenverlichting

Bij de voordeur zal een armatuur worden aangebracht. Dit armatuur zal worden voorzien van een LED lamp.

Rookmelders

De woningen worden, waar nodig, voorzien van een of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De plaats van de rookmelders is op de tekeningen aangegeven.

Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en radio/televisie in de ruimten, worden lege buisleidingen en inbouwdozen aangebracht. De lege inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De plaats van de lege aansluitdozen is op de tekeningen aangegeven.

PV-panelen

Op de daken van de woningen komen PV-panelen. Het aantal PV-panelen is bepaald volgens berekeningen van de adviseur en heeft een relatie met de BENG-berekening. De positie en het aantal panelen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven. De teruglevering is afhankelijk van de beschikbare netwerkcapaciteit. De ontwikkelaar/aannemer is niet verantwoordelijk voor het geval dat het terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netwerkcapaciteit. Hiervoor blijft de netbeheerder verantwoordelijk.

Sanitair

De badruimte en de toiletruimte van de woningen worden uitgerust met sanitair voorzien van het KIWA-garantiekeurmerk. Het sanitair is van het fabricaat Geberit en heeft de standaardkleur wit. De verchromde kranen zijn van het fabricaat Grohe. De volgende combinaties worden aangebracht:

Toiletruimte:

Closetcombinatie:

- een wandcloset (Geberit 300, Basic 28 met toiletmodule (type 300 rimfree), achterwand en kunststof drukplaat)
- een kunststof zitting met deksel
- een fontein type 300, circa 250 x 360 mm
- een chromen vloerbuis en plugbekersifon
- een fonteinkraan type BauEdge

Badruimte:

Closetcombinatie:

- een wandcloset met toiletmodule (type 300 rimfree), achterwand en kunststof drukplaat
- een kunststof zitting met deksel

Wastafelcombinatie (exclusief spiegel en planchet)

- een wastafel type 300, ca. 475 x 600 mm met rubberen stop
- een wastafelmengkraan type Eurosmart E (hoog)
- een chromen plugbekersifon en vloerbuis



Douchecombinatie:

- een RVS douchegoot
- een douchemengkraan type Gronotherm type 800 (thermostatisch)
- een glijstang met doucheslang en handdouche type Tempesta

Voor de wasautomaat worden, zoals op tekening staat aangegeven, de volgende aansluitpunten aangebracht:

- een bedraad aansluitpunt voor elektra
- een wasmachinekraan
- een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis t.b.v. wasmachine en droger (gecombineerd)

Bij de opstelling voor de wasautomaat komt een bedraad aansluitpunt voor een condensdroger.

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht en wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen zijn tot 90 graden Celsius hittebestendig en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk. De leidingen in de techniek(installatie) ruimte worden uitgevoerd als zichtleiding.

Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen in de badruimte en toiletruimte worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimten worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.

TERREININRICHTING

Bestrating:

De bestrating in de tuinen wordt overeenkomstig de verkooptekening(en) uitgevoerd. Bestrating met betegels in de kleur antraciet (zonder opsluitband):

- een tegelpad (staptegels) van de erfrens tot aan de woningentree, tegelafmeting circa 400 x 600 mm, hart op hart maat staptegels 800 mm;
- Een terras nabij de terrasdeur(en) aan de

achtergevel van ca. 1500 x 2700 mm, tegelafmeting 300 x 300 mm;

- Tegelpateaus nabij de overige toegangen (geen terrasdeur) van ca. 600 x 900 mm, tegelafmeting 300x300 mm;
- Twee rijstroken per parkeerplaats op eigen erf c.q. oprit, tegelafmeting 400 x 600 mm.

Cortenstalen erfscheiding / cortenstalen kantplanken

Aan het begin van de entree van iedere kavel, ter plaatse van de overgang privé-openbaar in de voortuin, wordt over een gedeelte van de voortuin, nabij het looppad naar de woning, een cortenstalen erfscheiding geplaatst. In deze erfscheiding zijn de brievenbus en het huisnummer opgenomen. Op de kopgevels van de woningen B1, B7, C1 en C5 is er ter plaatse van de kopaansluiting van de voortuin aan de buitenzijde een cortenstalen kantplank opgenomen. Deze cortenstalen kantplanken wordt tevens aan de buitenzijde van de achtertuinen gezien vanaf het dijklichaam opgenomen.

Hagen

Op de erfscheidingen van de voor- en achtertuinen (langs de kavelgrenzen), ter plaatse van de kopgevels en erfscheidingen tussen de woningen onderling zullen gemengde hagen worden aangebracht met een hoogte van ca. 1000 mm. Ten behoeve van het onderhoud van deze hagen zal een vorstvrije buitenkraan op de achtergevel worden gerealiseerd.

Het beheer, onderhoud en de instandhoudingsverplichting zijn voor rekening van de koper van het perceel waar de hagen (of een gedeelte hiervan) zijn aangebracht. De jonge aanplant zal enkele seizoenen nodig hebben om tot volle wasdom te komen. Voor de plaats van de hagen verwijzen wij naar de tekening. Indien de aanplant vanwege het jaargetijde voor de oplevering van de woningen niet mogelijk is, zal de beplanting binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

Huishoudelijk afval

Voor het verzamelen en afvoeren van huishoudelijk afval zijn/worden in het openbaar gebied zogenaamde ondergrondse afvalcontainers geplaatst. Een ondergrondse afvalcontainer is een inzamelsysteem voor (gescheiden) huisvuil dat voor het grootste deel onder de grond ligt.

ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovenvermelde bepalingen van het SWK.

Ruimtebenaming conform bouwbesluit

In de technische omschrijving en de standaard (contract)tekening van de woningen worden verschillende ruimtebenamingen gebruikt die niet in het Bouwbesluit voorkomen. Deze ruimten voldoen uiteraard wel aan de voorschriften zoals die in het Bouwbesluit zijn verwoord. In het onderstaande overzicht hebben wij daarom de ruimtebenamingen die voorkomen in de technische omschrijving en de standaard (contract) tekening van de woning gekoppeld aan de ruimtebenamingen die in het Bouwbesluit worden gebruikt:

• Entree/hal	: Verkeersruimte
• Woonkamer	: Verblijfsruimte
• Keukenruimte	: Verblijfsruimte
• Slaapkamer(s)	: Verblijfsruimte
• Toilet/toiletruimte	: Toiletruimte
• Badkamer/badruimte	: Badruimte
• Technische ruimte	: Onbenoemde ruimte
• Berging	: Onbenoemde ruimte

Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze verkoopbrochure zijn gebaseerd op de informatie die SBB Ontwikkelen en Bouwen heeft ontvangen van de architecten, de constructeur, de gemeente en overige adviseurs en ontwerpers van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld, toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van bijvoorbeeld overheidsvoorschriften of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijk-

ke materialen niet leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan verhinderen.

De bouwer is gerechtigd tijdens de (af-)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de woningen en/of het woongebouw. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of definitieve terreinmaten.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (zoals sloten, vijvers, bomen, paden, ondergrondse afvalcontainers, hagen, groenstroken, tuinmuren, stoepen, wegen, parkeerplaatsen, e.d.) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Ook hierin kunnen inmiddels wijzigingen zijn aangebracht. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend, eventuele wijzigingen vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

De indeling en uitvoering van de standaard woningen worden omschreven in de technische omschrijving en worden weergegeven in de standaard (contract)tekeningen. Indien de (contract)tekeningen verschillen van de tekstgegevens in de Technische Omschrijving, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

De installaties (kanalen ten behoeve van WTW, inblaasrooster WTW, buitenunit warmtepomp en PV-panelen staan schematisch op tekening aangegeven. De definitieve indeling wordt in samenspraak met de installateurs in een latere fase bepaald.



Ingebruikname

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Hier dient u rekening mee te houden bij het aanbrenge van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopname materialen. Ook als u een dampdicht materiaal wenst, zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopname afwerking aan te brengen, zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in de dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrenge van een dampdichte vloerafwerking altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is ons advies een dampdichte vloer altijd te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

Krimp

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie en de gebruikte materialen en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. SBB Ontwikkelen en Bouwen doet zijn uiterste best om krimpscheuren te voorkomen, maar door het uithardend materiaal zijn deze krimpscheuren niet altijd te voorkomen. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor dergelijk scheurvorming. U kunt als koper de eventuele ontstane krimpscheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Materialen en kleuren

De keuze van de materialen en kleuren is bepaald door de architect in overleg met de gemeente (wel-

standscommissie en/of afdeling stedenbouw).

Peil van de woning

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entree. Deze maat wordt 'het PEIL' (-P-) genoemd en wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

Constructeur

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen heeft de constructeur het funderingssysteem bepaald. De berekeningen van de constructeur dienen te zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Een duurzame woning

Duurzaamheid heeft veel facetten. Het gaat niet alleen om het milieu en het klimaat, maar ook om klantgerichtheid, kwaliteit, veiligheid en zorg voor medewerkers. Al deze aspecten maken dan ook deel uit van het gevoerde duurzaamheidsbeleid, dat is voorzien van de benodigde keurmerken. Een duurzaam gebouwde woning heeft als resultaat een woning waarin de klant zich prettig en veilig voelt en die zo min mogelijk energie verbruikt. De duurzaamheid van de woning is onder andere vertaald in de volgende uitgangspunten:

- De woning wordt niet aangesloten op het gasnet. Hierdoor wordt de CO₂-uitstoot beperkt;
- De woningen maken efficiënt gebruik van energie. Door hoogwaardige isolatie van de gevel, het dak, de begane grondvloer en het isolatieglas in de kozijnen, wordt het energieverbruik van de woning beperkt;
- Veel houtproducten zijn voorzien van een duurzaamheidslabel zoals het FSC-keurmerk en het PEFC-keurmerk;
- De binnenwanden zijn van gipsblokken;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen of recyclebare materialen;
- Er wordt gebruik gemaakt van oplosmiddelarme verfsystemen;
- De kranen in toilet- en badruimte zijn voorzien van waterbesparende perlatoren;
- De closetcombinatie heeft een waterbesparend reservoir en kunststof drukplaat voor kleine en grote spoeling.

Als onderdeel van de klantgerichtheid van SBB Ontwikkelen en Bouwen, worden de kopers begeleid om

keuzes te kunnen maken in het complexe bouwproces. Keuzes waardoor de woning is aan te passen aan de persoonlijke wensen en behoeften van de koper.

Tijdens het bouwproces wordt een Arbo-managementsysteem, gecertificeerd volgens de OHSAS 18001 norm, gehanteerd. Dit houdt in dat er al in een vroeg stadium gekeken wordt naar het welzijn van de eigen medewerkers tijdens de realisatie van de woning én naar de beheer- en onderhoudsmogelijkheden voor de koper na de oplevering ervan.

ALGEMENE KOOPINFORMATIE

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Om een woning te kunnen kopen zijn uiteindelijk persoonsgegevens van kopers benodigd. Dat begint al bij inschrijving als geïnteresseerde. SBB Ontwikkelen en Bouwen verwerkt de persoonsgegevens zorgvuldig en bewaart ze niet langer dan nodig is. De gegevens worden alleen verwerkt door medewerkers die hier vanwege hun functie toegang toe hebben. Wij gebruiken persoonsgegevens alleen voor de afgesproken doeleinden. Willen we er meer mee doen, dan zullen we eerst om toestemming vragen. Voor onze privacyverklaring verwijzen wij naar onze website: wijzinsbb.nl/privacy.

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de koop-/aannemingsovereenkomst en de aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de koper(s) door SBB Ontwikkelen en Bouwen aan de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) verstrekt. Tevens worden de gegevens verstrekt aan de notaris zodra de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend. De persoonsgegevens van de koper worden door zowel het SWK als de notaris overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacy-verklaringen op de website van zowel Batenburg Notarissen alsmede het SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

In verband met de aangeboden keuzemogelijkheden op het gebied van sanitair en tegelwerk en de keukeninrichting van de woning, zullen wij de naam en contactgegevens van de koper verstrekken aan de bij ons aangesloten projectshowrooms voor deze onderdelen. De persoonsgegevens van de koper worden overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacyverklaringen op de websites van deze projectshowrooms worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.



De koop-/aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom. Van de kant van de aannemer/bouwer staat daartegenover de plicht tot de bouw en oplevering van een goede woning. De koper ontvangt een kopie van de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel, waarmee hij de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Wat omvat de koop-/aanneemsom?

Bij de koop-/aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten inbegrepen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- de leges van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning);
- het garantiecertificaat SWK;
- het honorarium van architect, constructeur en overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten;
- de (eenmalige) aanleg- en aansluitkosten van elektrische energie, warmtelevering, drinkwater en riolering;
- de btw (thans 21%).

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar zal desgewenst graag een opstelling van al deze kosten maken.

Hypotheek nodig?

De makelaar kan de koper van dienst zijn bij het aanvragen van een hypotheek met een extra gunstige hypotheekrente. Een hypotheek kan natuurlijk ook geregeld worden via een bank of een hypotheeknemer.

Belastingvoordeel

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Dit belastingvoordeel kan aanzienlijk zijn. Het gaat om kosten zoals het rentedeel van de hypotheekkosten, afsluitkosten en de kosten van

de hypotheekakte. De aftrek geldt voor het jaar van betaling.

Wanneer betalen?

Er hoeft niet eerder betaald te worden dan nadat er een factuur is ontvangen. Op deze factuur worden de reeds vervallen termijnen in rekening gebracht. Er zijn nu de volgende mogelijkheden:

- koper beschikt over voldoende 'eigen geld' en betaalt de factuur.
- koper heeft geen 'eigen geld' en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. In dit geval betaalt koper nog niet en krijgt hij automatisch uitstel van betaling.

Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt de koper te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van de woning hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die de koper betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

PROCEDURES EN GARANTIES

Garantiecertificaat

De nieuwe woning voldoet aan de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een onafhankelijk instituut dat de koper de zekerheid biedt dat de woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de bouwer in financiële problemen zou raken. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouwer daarop kunnen aanspreken. SBB Ontwikkelen en Bouwen geeft de koper deze garantie.

Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of de toepassing van

hoogwaardige producten. Het gaat vooral ook om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt, of het nu een woning of een woongebouw is. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld, waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie. Aan SBB Ontwikkelen en Bouwen is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001:2008 toegekend. Het certificaat wordt afgegeven door een onafhankelijke organisatie, erkend door de Raad voor de Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor de koper de extra zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert. SBB Ontwikkelen en Bouwen wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door SBB Ontwikkelen en Bouwen verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van de woning.

Oplevering van de woning

De procedure voor de oplevering van de woningen bestaat uit twee delen:

- De opname: het opstellen van een lijst van eventuele onvolkomenheden.
- De oplevering (sleuteloverdracht): de overdracht van de woning door de bouwer aan de verkrijger.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloverdracht) ligt een periode van 7 werkdagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouwer tenminste veertien dagen van tevoren schriftelijk aan de verkrijger medegedeeld. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering ontvangt de koper van de bouwer het boekje 'Informatie & Adviezen'. Dit boekje geeft informatie over het gebruik en het beheer en onderhoud van de definitief toegepaste materialen in en om de woning. Het boekje wordt samengesteld conform de richtlijnen van SWK.

Vereniging Eigen Huis

Indien de koper lid is van deze vereniging, kan de oplevering van de woning door Vereniging Eigen Huis worden begeleid.

Onderhoudsperiode

Na de oplevering van de woning is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. De geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode kan de koper schriftelijk melden aan de afdeling Kopersbegeleiding. Na afloop van de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten terecht bij de afdeling Garantie- en Technisch Advies van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor het maken van aansluitingen voor telefoon en radio/televisie zijn in de woning de nodige voorzieningen getroffen. Dat wil zeggen dat in de wanden en vloeren lege buisleidingen en lege aansluitdozen zijn opgenomen. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten door de koper zelf worden aangevraagd. De kosten daarvan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten daarvoor zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van de gebruiksaansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen. De koper is vrij in de keuze van elektriciteitsleverancier.

Om de installaties binnen de woning te laten proefdraaien, worden de nutsvoorzieningen ruim voor de oplevering aangesloten. De kosten van het in deze periode te gebruiken water en de bouwenergie zijn voor rekening van de bouwer.

Energielabel nieuwbouw

De verkoper van een (nieuwbouw)woning is verplicht bij oplevering het energielabel van de (nieuwbouw)woning te overhandigen aan de kopende partij. Met een energielabel kunnen kopers in één oogopslag zien of een woning zuinig of niet zuinig is. Dat is zeer nuttige informatie, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot, dus beter voor het milieu!





Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, niet zuinig) aan hoe energiezuinig de woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. Een energiezuinige woning heeft goede isolatie, isolatieglas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen of andere (installatie-)voorzieningen.

Het energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. SBB Ontwikkelen en Bouwen verkoopt alle (nieuwbouw) woningen met energielabel A (groen, zeer zuinig). Het energielabel wordt na de oplevering van de woning aan de koper uitgereikt of opgestuurd indien het energielabel niet op tijd voorhanden is en geeft aan hoe goed de woning is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af van de warmtevraag en hoeveel warm water er wordt gebruikt, hoeveel apparaten er zijn aangesloten en hoe intensief die gebruikt worden.

Bezoeken aan het bouwterrein

Tijdens de bouwperiode is het bezoeken van het bouwterrein door onbevoegden om veiligheidsredenen niet toegestaan. Dit betekent dat ook kopers het bouwterrein niet mogen betreden. Dit geldt tevens voor de avonden en weekeinden. Het bouwterrein is dan niet toegankelijk. De afdeling Kopersbegeleiding organiseert voor de kopers informatiemiddagen op de bouwplaats. Tijdens deze bijeenkomsten worden kopers geïnformeerd over de voortgang van de bouw en is er gelegenheid om de eigen woning te bekijken.

KOPERSBEGELEIDING

Inleiding

SBB Ontwikkelen en Bouwen hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper en wil kopers vóór en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de afdeling Kopersbegeleiding. Veel kopers zullen voor het eerst met het bouwproces te maken krijgen. Dat roept ongetwijfeld een aantal vragen op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, kunnen te maken hebben met koperswijzigingen of zijn wellicht van technische aard. Met al deze vragen kunnen kopers terecht bij de afdeling Kopersbegeleiding. Als aanspreekpunt voor kopers regelt deze afdeling ook de coördinatie naar het uitvoeringsteam. De medewerkers van de afdeling hebben allen een bouwkundige opleiding genoten en zijn de kopers graag van dienst. De afdeling verzorgt ook de samenstelling, afronding en coördinatie van zowel de 'Handleiding Kopersbegeleiding' als alle voorkomende koperswijzigingen.

Digitaal bouwdoos

Voor dit project zal de afdeling Kopersbegeleiding gebruik maken van het interactief en digitaal klantbegeleidingsportaal Volgjewoning.nl. Het biedt kopers een persoonlijk en digitaal bouwdoos. Hierin wordt alle communicatie tussen de koper en de afdeling Kopersbegeleiding vastgelegd. Het portaal stelt de koper in de gelegenheid om vragen met betrekking tot de aangekochte woning te stellen en te communiceren met de kopersbegeleider. In dit dossier worden tevens belangrijke stukken met betrekking tot gewenst meer- en minderwerk opgenomen, zoals offerten, opdrachtbevestigingen, bevestigingslijsten en tekeningen van de woning. Gebruikers worden automatisch geattendeerd op aankomende deadlines.

Daarnaast kan de kopersbegeleider van het project goed zicht houden op de voortgang en zijn alle betrokken partijen op de hoogte van alle benodigde informatie.

Handleiding Kopersbegeleiding:

SBB Ontwikkelen en Bouwen biedt de mogelijkheid de woning, met inachtneming van de mogelijkheden en beperkingen van een seriematig bouwproces, aan te passen aan persoonlijke wensen en behoeften. Daartoe wordt een "Handleiding Kopersbegeleiding" samengesteld. Hierin worden veel mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In deze handleiding wordt eveneens omschreven hoe SBB Ontwikkelen en Bouwen werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen.

De vermelde prijzen worden gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze prijzen. De "Handleiding Kopersbegeleiding" zal via het digitaal klantbegeleidingsportaal Volgjewoning.nl (pdf) of door de makelaar worden uitgereikt.

Afwerkvloeren

In de afwerkvloeren van de woning worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Daarnaast kunnen binnenwanden en overige afwerkingen niet worden aangebracht op een ruwe ondervloer. Het weglaten van deze afwerkvloeren is daarom niet mogelijk.

Sanitair en tegelwerk

Het standaard sanitair en tegelwerk, zoals in de technische omschrijving verwoord zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen. Op de inrichting en afwerking van de toilet- en badruimte is de Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. De 'Handleiding Kopersbegeleiding' biedt de koper veel mogelijkheden om het sanitair en tegelwerk naar persoonlijke wensen aan te passen.

Keukeninrichting

In de koop-/aanneemsom is standaard geen keukeninrichting opgenomen. In de technische omschrijving zijn de installatievoorzieningen en aansluitpunten voor de keukenruimte omschreven zoals deze staat aangegeven op de tekening. In de 'Handleiding

Kopersbegeleiding' zijn mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen omschreven.

Algemeen

De toekomstige woning dient bij de oplevering te voldoen aan:

- het Bouwbesluit;
- de NEN-normen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

In verband met bovenvermelde normen en eisen, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit, wordt de woning door SBB Ontwikkelen en Bouwen altijd compleet opgeleverd, met uitzondering van de aangeboden mogelijkheden voor de toilet- en badruimte. Om dezelfde reden is het tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en/of om het appartement door de koper en/of derden.

Beslisdata koperswijzigingen

Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde beslisdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces. Het is noodzakelijk dat de koper vóór deze data bepaalde beslissingen neemt om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces wordt verstoord. De beslisdatum per bouwfase zal in een later stadium, via het digitaal klantbegeleidingsportaal Volgjewoning.nl, aan de koper bekend worden gemaakt.

Betaling koperswijzigingen

Koperswijzigingen (meerwerk of opties) die in de koop-/aannemingsovereenkomst van de woning zijn verwerkt, worden in de betalingsregeling van de termijnen van de aanneemsom meegenomen. Bij alle overige koperswijzigingen wordt 25% gedeclareerd bij opdracht (veelal direct na de beslisdata) en 75% vlak vóór de oplevering van uw woning. Alle koperswijzigingen hebben een vaste prijs inclusief administratie-, teken- en coördinatiekosten. Zo weet de koper van tevoren precies wat hij/zij gaat betalen. Bij alle prijzen die in de keuzelijst genoemd zijn is 21% btw inbegrepen. Wanneer het btw-tarief tijdens de bouw wijzigt, berekenen wij de wijziging aan de koper door. Wij vragen de koper het meerwerk van alle koperswijzigingen (net als de overige (bouw-)termijnen) te betalen vóór de oplevering van de woning. Eventueel minderwerk wordt ook vóór oplevering aan de koper gecrediteerd.



WWW.SLUISEILAND-VIANEN.NL



Van der Werf Makelaars

Voorstraat 27
4132 AM Vianen
0347-371324

info@vanderwerfmakelaars.nl



Parallelweg 8
1948 NM Beverwijk
0251-277777

info@wijzijnsbb.nl

De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

Onderdoor 3
3995 DW Houten
030-3079020

nieuwbouw@dekoningswonen.nl