



Technische omschrijving

10 bungalows (tussen- en hoekwoningen) Pippeloentje fase 2 te Kapelle.

Datum: 2 juni 2026

Versie: B

Voor u ligt de technische omschrijving van (wellicht) uw toekomstige woning. Hierin wordt per onderdeel beschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

Deze technische omschrijving (hierna genoemd TO) maakt onderdeel uit van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Het project bestaat uit 10 bungalows, gelegen aan Pippeloentje in Kapelle. Het project is verdeeld in twee woningtypen;

- 2-laagse bungalows met bouwnummers 1 t/m 5 (3 tussenwoningen en 2 hoekwoningen)
- 1-laagse bungalows met bouwnummers 6 t/m 10 (3 tussenwoningen en 2 hoekwoningen)

Inhoudsopgave

	Pagina
Garantie bepalingen inclusief contractdocumenten	4
Maatvoering en positie installaties	5
Bestemmingsplan	5
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	5
Openbaar gebied	6
Peil	6
Grondwerk en inrichting	6
Rioleringswerk	6
Fundering	7
Hoofddraagconstructie	7
Gevels en binnenwanden	7
Vloeren	8
Metalen/stalen draagconstructies	8
Daken en dakbedekking	8
Hemelwaterafvoeren	9
Trappen	9
Kozijnen	9
Afbouwtimmerwerken	9
Vloeren, wand- en plafondaafwerking	9
Ventilatievoorzieningen	10
Keukeninrichting	11
Beglazing en schilderwerk	12
Waterinstallatie	12
Sanitair	13
Elektrische installatie/ PV-panelen	13
Verwarmingsinstallatie	13
Terreinafwerking	14
Berging	
Gezamenlijk achterpad	
Erfafscheiding	
Parkeren	
Algemeen	15
Schoonmaak en oplevering	
Koperswensen/ meer- en minderwerk	
Werkzaamheden direct na oplevering	
Krimp	
Energie label	
Beglazing	
Onderhoud algemeen	
Opleverdossier	
Afwerkstaat	17
Kleur- en materiaalstaat exterieur	18

GARANTIE BEPALINGEN

Van toepassing is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Ongeacht datgene wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen en standaardvoorwaarden, gebruikt en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar zou zijn, ofwel nadelig voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bij tegenstrijdigheden in de technische omschrijving, of de tot de technische omschrijving behorende verkooptekening(en) geldt de volgende volgorde van voorrang:

- Voorschriften en bepalingen van plaatselijke en hogere overheden, diensten en nutsbedrijven.
- Koop- en aannemingsovereenkomst.
- De technische omschrijving met eventuele bijbehorende nota van wijzigingen en/of aanvullingen.
- De verkooptekening(en).

Contractdocumenten

- Het project wordt ontwikkeld door BGP Ontwikkeling (onderdeel van Bouwgroep Peters) en wordt gebouwd door Bouwgroep Peters.
- In de koopovereenkomst (KO) wordt de koop van het kavel en het opstalrecht vastgelegd tussen u en BGP Ontwikkeling.
- In de aannemingsovereenkomst (AO) wordt de verplichting tot realisering (de bouw) van de woning door Bouwgroep Peters vastgelegd. U koopt daarmee een woning, die nog niet (compleet) is gerealiseerd.

Bij de AO hoort een aantal bijlagen. De belangrijkste bijlagen zijn de verkooptekeningen en de technische omschrijving. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staan weergegeven op de verkooptekeningen. De in de woning toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling etc. worden beschreven in de technische omschrijving. Als er verschillen of tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit bijvoorbeeld nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze eventuele noodzakelijke wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en niet in strijd zijn met de Algemene Voorwaarden van Woningborg. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Bouwgroep Peters zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening.

Verkooppromotie, zoals verkoopbrochures, artist impressies en websites die niet als bijlage staan vermeld in het document van waarmerking van de AO en KO maken geen deel uit van het contract en zijn enkel informatief van aard.

De eventuele meubels en inrichting welke zijn weergegeven op de plattegronden in de brochure zijn slechts ter inspiratie en behoren niet tot de woning.

MAATVOERING EN POSITIES INSTALLATIES

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, ook geen tegelafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, elektrapunten, ventilatieventielen, vloerluiken, radiatoren en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

BESTEMMINGSPLAN

U wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd voor uw woning, maar ook voor die van uw burens en de overige plannen in de wijk. U kunt bij de gemeente terecht voor vragen over het bestemmingsplan of het opvragen van de plannen. Of via omgevingswet.overheid.nl.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bbl (wetgeving), dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig was. In het Bbl wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' zoals een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar in 'prestatie-eisen' zoals verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten en technische ruimten.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens Bbl</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (1)
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Opstelruimte techniek/installaties	Technische ruimte (2)
Zolder/ hobbyruimte	Ruimte zonder gebruiksfunctie
Berging	Bergruimte

1. Volgens het Bbl worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keukens aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een (beperkt deel van het) vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte, zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bbl. Deze methode wordt in het Bbl ook wel de 'krijtstreepmethode' genoemd. Het deel van de ruimte waarop deze methode is toegepast is op tekening aangegeven (indien van toepassing).
2. De technische ruimte in de woning is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. De definitieve posities van de installatie zijn nader te bepalen door de installateurs. Wij adviseren u om pas na oplevering een indeling te maken (zoals kasten op maat). Houd er bij de indeling rekening mee dat er ook onderhoud gepleegd moet kunnen worden en dat de installaties goed bereikbaar moeten blijven.

OPENBAAR GEBIED

Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en zijn op de verkooptekeningen en in de artist impressies slechts indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte zal door de Gemeente Kapelle worden gerealiseerd. Het openbaar gebied wordt (deels) na de bouwkundige opleveringen van de woning uitgevoerd.

PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant dekvloer (begane grond). De hoogte van de woning wordt bepaald in overleg met de Gemeente.

GRONDWERK EN INRICHTING

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingsconstructies en leidingwerken.

RIOLERINGSWERK

De woning wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de Gemeente. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en de buitenrioleringen zullen worden vervaardigd van pvc met recyclegarantie. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De wijk Zuidhoek 3 heeft alleen een vuilwaterriolering. Er mag dus geen regenwater (ook wel hemelwater) via het riool worden afgevoerd. Het regenwater van uw woning en verhardingen moet worden opgevangen op eigen terrein of oppervlakkig naar de straat/wadi's worden geleid.

De hemelwaterafvoer van de buitenberging eindigt boven het maaiveld (op peilhoogte). Door en voor rekening van de koper zal het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd moeten laten worden. De hemelwaterafvoer van de woning wordt binnen door de woning en ondergronds door de voortuin afgevoerd naar een spuwer op de grens met het openbare trottoir.

De binnen riolering, welke is belucht, zal waterdicht en stankvrij worden opgeleverd. Afvoerleidingen worden aangebracht ten behoeve van:

- de toiletcombinatie en het fontein;

- de spoelbak en vaatwasser aansluiting in de keuken;
- douche, wastafel en toiletcombinatie in de badkamer en de afvoer van de wasmachine en condens droger in de technische ruimte op de begane grond.
- de afvoer condenswater van de verwarming ventilatie unit in de techniek ruimte.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De aanleg, capaciteit en uitvoering van de riolering wordt nader bepaald door de installateur. De standleidingen worden belucht via één of meerdere ontspanningsleidingen en worden bovendaks ontlucht.

FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen c.q. het funderingsonderzoek, worden door de constructeur de afmetingen en specificaties van de funderingsconstructie bepaald. Deze zal bestaan uit betonnen funderingsbalken op betonnen palen.

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De hoofddraagconstructie van de woning bestaat uit een combinatie van kalkzandsteen wanden en betonnen vloeren, aangevuld met de nodige stalen en/of beton liggers.

GEVELS EN BINNENWANDEN

Gevelafwerking

- De gevels worden afgewerkt met gebakken gevelstenen volgens het overzicht kleuren en materialen.
- Voor de isolatie van de metselwerkgevels wordt een biobased isolatie materiaal toegepast waardoor de totale isolatiewaarde spouwmuur $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedraagt.
- In het gevelmetselwerk worden waar nodig lateien en gevelmetselwerk ondersteuning opgenomen volgens opgave constructeur.
- In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.
- Aan de voorgevel worden stalen klimdraden gespannen ten behoeve van gevelgroen en klimplanten. Starthoogte 0,3m boven maaiveld, lengte 2m, hart op hart afstand 0,4m.
- In de zijgevels komen nestkasten, volgens geveltekeningen.

Binnenwanden

- Woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met voldoende druksterkte en dikte. Eigenschappen van deze wand zijn afgestemd op hiervoor geldende eisen ten aanzien van geluid- en brandwering.
- De binnenspouwbladen van de woningen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton wanden met voldoende druksterkte en dikte. Eigenschappen van deze wand zijn afgestemd op hiervoor geldende eisen ten aanzien van geluid- en brandwering.
- Alle binnenwanden worden afgewerkt volgens de afwerkstaat.

Dilataties

De woning wordt voorzien van de benodigde dilataties. Het is mogelijk dat de dilataties in de binnenwanden en overgangen van wanden welke uit verschillende materialen bestaan ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een krimpnaad ontstaat. Het gevelmetselwerk van de buitengevels zal daar waar nodig worden voorzien van dilatatievoegen.

VLOEREN

- De begane grondvloer van de woning is een betonvloer (vrijdragende, geïsoleerde systeemvloer).
- De vloeren worden afgewerkt met een dekvloer volgens de afwerkstaat.
- De vloeren zullen waar nodig worden voorzien van de nodige sparingsen, raveelijzers, etc., volgens berekening constructeur.

Van toepassing op de 2-laagse bungalow bouwnummers 1 t/m 5

- De verdiepingvloeren (volgens opgave constructeur) bestaan uit breedplaatvloeren waarop, in het werk, een druklaag wordt gestort. In deze druklaag worden diverse leidingwerken ingestort.
- De dakvloer wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer.

METALEN/ STALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Waar dit volgens constructieberekeningen nodig is, worden stalen balken, lateien, kolommen en gevelmetselwerkdragers aangebracht. De in het zicht komende lateien worden fabrieksmatig geconserveerd en in kleur behandeld of deze worden aan het zicht onttrokken.

DAKEN EN DAKBEDEKKINGEN

De platte daken van de woning (isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) bestaan uit een betonvloer met daarop isolatie platen en dakbedekking. Op het dak bevinden zich diverse dak doorvoeren voor installatie(s). De woning wordt voorzien van een zogenoemd groendak, bestaande uit een sedummixmat. Dit groendak vereist onderhoud, zoals het besproeien en verwijderen van onkruid. Bij oplevering wordt hiervoor een onderhoudsbeschrijving verstrekt.

HEMELWATERAFVOEREN

De daken zijn voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren (zink).

TRAPPEN

Van toepassing op de 2-laagse bungalow bouwnummers 1 t/m 5

- Vaste verdiepingstrap naar de 1^e verdieping is een gesloten trap, houtsoort: vuren.
- Verdiepingstrap inclusief benodigde leuningen en traphekken met standaard profilering.
- Vaste verdiepingstrap is fabrieksmatig wit (gegrond) voorbehandeld.
- Aftimmering van trapgat(en) van multiplex en gegronde koplatten.

KOZIJNEN

- De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in kunststof conform overzicht kleuren en materialen. De voordeur wordt voorzien van terugliggend geïsoleerd paneel met glasstrook.
- Beglazing en hang- en sluitwerk conform overzicht kleuren en materialen.
- De detaillering van de buitenkozijnen, ramen en deuren is volgens de voorschriften en normen.
- De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte metalen montagekozijnen met bovenlicht met fabrieksmatig afgelakte opdekdeur volgens overzicht kleuren en materialen.
- De binnendeuren van het toilet en de badkamers worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot, overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.
- Een aantal woningen worden in basis deels voorzien van screens, zie weergave op verkooptekening. Deze screens zijn benodigd in verband met de BENG berekening. De screens zijn elektrisch te bedienen.

AFBOUWTIMMERWERKEN

De benodigde betimmeringen worden uitgevoerd in gegrond multiplex en/of MDF-beplating op het nodige grondhout en voorzien van de nodige aftimmerlatten. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht. De binnenzijde van de meterkast wordt voorzien van een multiplex beplating conform voorschriften nutsbedrijf.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Vloeren

De betonnen vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer volgens de afwerkstaat.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bbl, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. In de uitvoering wordt rekening gehouden met een vloerafwerking tot maximaal 20 mm.

U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Tevens mag uw vloerafwerking een maximale isolerende werking hebben i.v.m. vloerverwarming. Zoals tevens in artikel 28 van de aannemingsovereenkomst staat vermeld, wordt een vloerverwarmingssysteem toegepast als hoofdverwarming.

Voor een optimale warmteafgifte mag de totale warmteweerstand (RD-waarde) van de

vloerafwerking maximaal 0,01 m²K/W bedragen. Bij de keuze van de vloerafwerking dient de u rekening te houden met de geschiktheid daarvan voor toepassing in combinatie met vloerverwarming. Wij adviseren u zich te laten informeren door een erkende en gespecialiseerde leverancier van vloerafwerkingen om een geschikte afwerking te selecteren die voldoet aan eerder genoemde eisen.

Indien u een vloerafwerking kiest die niet voldoet aan eerdergenoemde RD-waarde, kan dit leiden tot verminderde warmteafgifte en comfort; hiervoor aanvaardt de aannemer geen aansprakelijkheid.

Wanden

Alle wanden, met uitzondering van de wanden van de meterkast, en die wanden welke betegeld worden, worden waar nodig gefilmd en behangklaar opgeleverd conform de kleuren- en materiaalstaat. Dat wil zeggen dat deze zodanig zijn uitgevlakt dat de wanden, na de voorgeschreven voorbereiding, geschikt zijn voor de dikkere soorten behangwerk.

Plafonds

De plafonds worden afgewerkt met spuitwerk volgens de afwerkstaat, uitgezonderd het plafond in de meterkast. De naden van de vloerplaten blijven zichtbaar.

Tegelwerken

Wand- en vloertegels in toilet en badkamer worden uitgevoerd conform de afwerkstaat en de brochure van projectshowroom Logus-De Hoop. Indien u andere wensen heeft, kan er op basis van verrekening, gekozen worden uit een assortiment van de projectshowroom.

De wanden in de badkamer worden standaard tot aan het plafond betegeld. De wanden in het toilet worden standaard tot ca. 120 cm boven de vloer betegeld. De vloeren van het toilet en de badkamer worden betegeld met vloertegels. Het tegelwerk in de douchehoek wordt op afschot aangebracht. Het voegwerk wordt uitgevoerd in een bijpassende kleur. Als het technisch noodzakelijk is worden de voegen uitgevoerd als kitvoeg in de kleur van het voegwerk.

Dorpels en vensterbanken

Waar de gevelkozijnen niet doorlopen tot op de vloer, wordt de borstwering afgewerkt met een vensterbank in composiet wit. In de woning worden ter plaatse van de betegelde vloeren (toilet en badkamer) in de sanitaire ruimten vlakke kunststeen dorpels onder/achter de deur toegepast. Ook bij de technische ruimte wordt een vlakke kunststeen dorpel geplaatst.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woning is voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning met CO₂ sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. De warmte in de afvoerlucht wordt voor een groot gedeelte teruggewonnen. De voorverwarmde toevoerlucht (enkel door de gebalanceerde mechanische ventilatie) zorgt voor een comfortabele, tochtvrije en energiezuinige manier van ventileren. Het systeem bestaat uit een ventilatorunit, die via een kanalenstelsel lucht toe- en afvoert van de woning. De centrale ventilator waar de toe- en afvoerkanalen bij elkaar komen, zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toegevoerde buitenlucht. Dit wordt warmteterugwinning (WTW) genoemd. De afvoer- en toevoerlucht komt niet met elkaar in contact, alleen de warmte wordt

overgedragen. Het systeem wordt gebalanceerd genoemd omdat er, ter voorkoming van onder- en overdruk in de woning, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. Deze filters dienen regelmatig te worden gereinigd of vervangen volgens de aanwijzingen van de fabrikant.

- In de plafonds worden ventielen opgenomen waardoor de ventilatielucht wordt aan- en afgevoerd. Via de ruimte onder binnendeuren kan de lucht zich door de woning verplaatsen. Ten behoeve van de regeling van de WTW-unit wordt op de verkooptekening aangegeven plaats een bediening aangebracht.
- Doorspuien geschiedt door middel van de op tekening aangegeven te openen gevelonderdelen zoals ramen en deuren.
- In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen. Het stijgkanaal van de mechanische ventilatie wordt door de leidingkokers aan het zicht onttrokken en is aangesloten op de dakdoorvoer.
- De aanleg, capaciteit en uitvoering van de balansventilatie worden nader bepaald door de installateur en wordt uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het Bbl.
- De ventilatievoorziening van de meterkast (indien aanwezig) wordt gewaarborgd middels een ventilatienaad onder de deur.
- De diverse constructieonderdelen, zoals de spouwmuren de buitenbetimmeringen en andere gevelconstructies, worden op een natuurlijke wijze geventileerd volgens de hiervoor geldende normen en voorschriften.

KEUKENINRICHTING

U ontvangt u een waarde cheque ter waarde van € 5.000,-- als u uw keuken afneemt bij Logus-De Hoop in Vlissingen. De woning is standaard voorzien van enkele aansluitpunten voor een basiskeuken, e.e.a. conform de 0-tekening van de keuken. Een keuken maakt géén onderdeel uit van de koopsom. Indien u een keuken koopt bij Logus-De Hoop in Vlissingen dan wordt die vòòr oplevering geplaatst.

Indien u uw keuken elders koopt, vervalt de Euro 5000,-- en kunt u de keuken ná oplevering laten plaatsen. De aansluitpunten zullen op de standaard plaats, conform 0-tekening, afgedopt opgeleverd worden. Indien dit tijdig wordt aangegeven (voor de gestelde deadline) kunnen de aansluitpunten, tegen verrekening, aangepast worden op basis van de tekening van uw keukenleverancier.

Het ventilatiesysteem in de woning laat het niet toe een afzuigkap met kanaal toe te passen. Daarom moet in dit geval altijd gekozen worden voor een recirculatiekap. Deze afzuigkap is voorzien van een actief koolstoffilter of recirculatiefilter. De kookdamp wordt door het filter en de koolstofcassette aangezogen, waarbij de geuren worden geneutraliseerd. De overgebleven, van geur geschoonde kookdamp wordt vervolgens terug de keukenruimte in geblazen.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

De glasopeningen in de gevels inclusief de buitendeuren in de woningen worden bezet met isolerende zogenaamde HR++ beglazing. De beglazing in de gevelkozijnen wordt geplaatst in rubberprofielen.

De binnendeuren en kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt. Al het te schilderen houtwerk wordt op de bouwplaats aangeleverd met een grondlaag.

WATERINSTALLATIE

Waterleidingen

- De kosten van gebruik van water is tot het moment van de oplevering van de woning voor rekening van de aannemer.
- De woning wordt middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.
- De water en elektrameter worden aangebracht in de meterkast.
- In de woning wordt een elektrische ventilatielucht-warmtepomp met boiler geplaatst.
- De waterleidingen in de woning worden volgens de voorschriften van het nutsbedrijf aangelegd. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de woning wordt de volgende koud water tappunten voorzien:

- t.b.v. de spoelbak in de keuken;
- t.b.v. de wastafel in de badkamer;
- t.b.v. de douchecombinatie in de badkamer;
- t.b.v. de toiletcombinatie in de badkamer;
- t.b.v. de wasmachine aansluiting in de badkamer.
- t.b.v. de toiletcombinatie en fontein in het toilet;
- t.b.v. de vaatwasmachine aansluiting in de keuken;

Vanaf de individuele warmtepomp worden de volgende warmwater tappunten voorzien:

- t.b.v. de spoelbak in de keuken;
- t.b.v. wastafel in de badkamer;
- t.b.v. de douchecombinatie in de badkamer.

Gasleidingen

In de woning is geen gasaansluiting aanwezig.

SANITAIR

Het basis sanitair (opgenomen in de V.O.N.) wordt uitgevoerd conform de sanitair brochure van de projectshowroom Logus-De Hoop. Indien er andere wensen zijn kan bij de projectshowroom, op basis van verrekening, uit een ruim assortiment worden gekozen.

De indeling en aansluitingen van de badkamer zijn weergegeven in de verkooptekening.

Toiletruimte:

- Hangtoilet en closetzitting met deksel inclusief inbouwreservoir;
- Fontein-opstelling inclusief kraan.

Badkamer:

- Hangtoilet en closetzitting met deksel, inclusief inbouwreservoir;
- Wastafel;
- Wastafelkraan;
- Spiegel;
- Afvoergoot t.b.v. douchehoek;
- Douchethermostaatkraan, glijstangset handdouche.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De kosten van gebruik van elektra zijn tot het moment van de oplevering van de woningen voor rekening van de aannemer. De elektrische installatie in de woning wordt volgens de voorschriften van het nutsbedrijf aangelegd vanaf de "groepenkast" in de meterkast. Tevens worden metalen onderdelen in de sanitaire ruimten geaard. De lichtinstallatie is verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

De lichtsckelaars, wandcontactdozen etc. in de woningen zijn van het type inbouw en worden uitgevoerd in een witte kleur, dozen horizontaal uitgevoerd (waar mogelijk). De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekening. De wandcontactdozen en loze leidingen worden aangebracht op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer. Ter plaatse van het aanrechtblad in de keuken worden de wandcontactdozen aangebracht op circa 1200 mm boven de vloer. In de badkamer wordt boven de wastafel op een hoogte van circa 1950 mm een wandlichtpunt aangebracht. Lichtschakelaars en overige wandcontactdozen worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer.

Ten behoeve van uw persoonlijke veiligheid worden er in de woning rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien van een (nood)batterij.

In de buitenberging wordt de elektrische installatie als opbouw uitgevoerd. Elke berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos.

PV-panelen

Op het dak van de woning komen PV-panelen, aantallen conform BENG berekening.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming in de woning vindt plaats door middel van vloerverwarming.

In de badkamer wordt tevens een handdoek E-radiator (inclusief wandcontactdoos) aangebracht in de kleur wit, conform indeling badkamer zoals weergegeven in de verkooptekening. De bediening van de radiator bevindt zich aan de onderzijde van de radiator.

De woning is uitgerust met een elektrische ventilatielucht-warmtepomp met boiler. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd voor verwarmen in de ruimten waarin vloerverwarming is geïnstalleerd, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. De vertrektemperaturen (ontwerpcondities) zijn bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius (conform iso publicatie 51):

Hal	18°C
Woonkamer, keuken	22°C
Slaapkamer	22°C
Badkamer	22°C

TERREININRICHTING

Berging

De woningen worden voorzien van een houten niet geïsoleerde/ onverwarmde berging. Positie en afmeting conform verkoop- en situatietekening. De berging heeft een plat dak en een prefab betonnen vloer, met een enkele draaideur voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos. Het dak wordt voorzien van dakbedekking. Een en ander conform de kleur- en materiaalstaat.

Gezamenlijk achterpad

Achter de woningen van bouwnummers 1, 2, 5, 6, 7 en 8 wordt een achterpad aangelegd op de kavel van de koper, met een breedte van 1,5m. Dit achterpad bestaat uit tegels 30x30cm met aan weerszijden een band van 6cm breed. De totale breedte is 1,62m.

Dit betreft een gezamenlijk achterpad dat in stand gehouden dient te worden.

Een en ander zoals weergegeven in de situatietekening en nader omschreven in de koopovereenkomst c.q. concept leveringsakte.

Erfafscheiding

Op de kavel van de woning wordt een haag en een gaashekwerk als erfafscheiding geplaatst.

Het gaashekwerk is 1.80 meter hoog en wordt voorzien van Heydra beplanting.

De hagen krijgen een hoogte van 60-80 cm.

Een en ander conform weergave in de situatietekening VK10 .

Het onderhoud van het groen valt onder onderhoudsplicht van de bewoners.

Een en anders zoals nader omschreven in de koopovereenkomst c.q. concept leveringsakte.

Parkeren 1-laagse bungalow: bouwnummers 6 t/m 10

De koper legt op eigen terrein en voor eigen rekening een parkeerplaats aan volgens de situatietekening. Dit is een verplichting vanuit de Gemeente, doorgelegd in de leveringsakte. De minimale maat is 2,50 x 5,00 meter.

ALGEMEEN

Schoonmaak en oplevering

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden vrij van stickers en schoon opgeleverd.

Koperswensen / Meer- en minderwerk

Het ontwerp van de woning is met zorg uitgevoerd. Wij hebben getracht tegen een reële prijs een hoogwaardig product te ontwerpen, zodat u in de toekomst kunt genieten van een prettige woonruimte. Daarnaast stellen wij u in de gelegenheid de woning op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Zo zijn er mogelijkheden in bouwkundige wijzigingen en keuzes op het gebied van tegels en sanitair.

U dient er echter rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan het Bbl, de BENG-berekening en aan Woningborg-garantienormen. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, kunnen meerwerkopdrachten alleen met de ondernemer van dit project geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan alle Bbl-eisen voldoet; indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantie plichtige ondernemer.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen, direct na oplevering, kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden. Onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er vooral bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te laten treffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Energie label

De woning heeft minimaal, afhankelijk van de locatie, een energielabel A+++.

Beglazing

Glasetting; wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen de bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

Onderhoud algemeen

Om de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat hiervoor voor eigen rekening vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazen wassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Opleverdossier

Het opleverdossier vindt u ná oplevering in uw persoonlijke omgeving op Volgjewoning.nl/ tabblad Service & Nazorg.

Uw persoonlijke omgeving op Volgjewoning.nl blijft tot 1 jaar na oplevering toegankelijk, daarom adviseren wij u om uw opleverdossier te zijner tijd te downloaden

Het online opleverdossier bestaat uit de volgende mappen:

- Onderhoudsadvies diverse onderdelen
- Tekeningen en documenten E-installatie
- Tekeningen en documenten W-installatie
- Kopers tekeningen
- Energielabel
- Garantie- en waarborgregeling Woningborg (inclusief eventueel melding minderwerk)

AFWERKSTAAT

RUIMTE WANDAFWERKING PLAFONDAFWERKING VLOERAFWERKING

Afwerking woning			
hal	behangklaar	sputpleister	dekvloer
toilet	wandtegelwerk tot 1200+ daarboven behangklaar	sputpleister	vloertegels
badkamer	tegelwerk tot plafond	sputpleister	vloertegels
meterkast	onbehandeld	onbehandeld	dekvloer
woonruimte	behangklaar	sputpleister	dekvloer
slaapkamers	behangklaar	sputpleister	dekvloer
technische ruimte	behangklaar	sputpleister	dekvloer
overloop	behangklaar	sputpleister	dekvloer
kast (nabij trap bnr 1 t/m 5)	behangklaar	Sputpleister en onderzijde trap wit gegrond	dekvloer

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal - type	Kleur
Kozijnen		
buitenkozijnen (buitenzijde)	kunststof	antraciet
raam in kozijnen (buitenzijde)	kunststof	antraciet
deur in kozijnen (buitenzijde)	kunststof	antraciet
deurblad voordeur (buitenzijde)- bnr. 1 t/m 5	kunststof	basalt grijs
deurblad voordeur (buitenzijde)- bnr. 6 t/m 10	kunststof	antraciet
let op: binnenzijde alle buitenkozijnen / ramen/deurblad	kunststof	wit
latei / geveldrager boven kozijnen	staal	gelijk aan kleur kozijn
glas	HR++	-
onderdorpels buitenkozijnen	kunststeen	zwart
waterslag buitenkozijnen	aluminium	antraciet - grijs
beslag buitendeuren	rvs	naturel
Gevelmaterialen		
metselwerk hoofdsteen	ecobrick	pasvik park
voegen hoofdsteen	cement, doorstrijk verdiept	grijs
metselwerk accentsteen	terugliggende lagen, Ecobrick	pasvik park
voegen accentsteen	cement, doorstrijk verdiept	grijs
gevelbekleding erker - bnr. 1 t/m 5	unikern gevelplaat	zinklook
houten gevelbekleding	cedral click - smooth	cacaobruin
		natuurlijk vergrijzend
pergola/accent entree - bnr. 6 t/m 10	douglas hout	
paneel naast voordeur - bnr. 6 t/m 10	rockpanel (o.g.)	antraciet
Daken, dakranden, goten, hwa, etc.		
platte daken	dakbedekking	zwart
daktrim	aluminium	basalt grijs
groendak	sedum	naturel
hemelwaterafvoer (hwa)	zink	naturel
dakdoorvoeren plat dak	kunststof/aluminium	antraciet - zwart
noodoverstorten	aluminium	basalt grijs

Bergingen		
gevelbekleding	vuren houten delen, horizontaal rabat	natuurlijk, vergrijzend
plat dak	dakbedekking	zwart
dakrand	aluminium	blank
buitenkozijn deur (buiten- en binnenzijde)	hout	kwarts grijs
deurblad bergingdeur (buiten- en binnenzijde)	hout	kwarts grijs
hemelwaterafvoer (hwa)	pvc	grijs
Diversen		
kantplank waar benodigd	styroc	natuurlijk
zonnepanelen	n.t.b.	all black
nestkasten	n.t.b.	n.v.t.
verlichting buitenarmaturen naast voordeur	opbouw armatuur	n.t.b.