

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## 2 levensloopwoningen



### **ONTWIKKELAAR**

Blouberg Projectontwikkeling BV  
Rijksweg 26A  
4306 AW Nieuwerkerk

### **ONTWERP**

KORT GEYTENBEEK Architecten  
Zandweg 32  
4301 TA Zierikzee

### **AANNEMER**

V&V Bouw BV  
Rijksweg 26A  
4306 AW Nieuwerkerk

# INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN .....	4
WERKOMSCHRIJVING .....	2
ALGEMEEN.....	2
GRONDWERKEN en BESTRATING .....	2
BEPLANTING .....	2
CONSTRUCTIE .....	2
Fundering.....	2
Begane grondvloer .....	2
Verdiepingsvloer.....	2
Daken.....	2
Woningscheidende wanden .....	2
Overige (dragende) steenachtige wanden .....	2
GEVELS EN DAKAFWERKING.....	3
Gevelmetselwerk.....	3
Platte daken.....	3
Schuine daken.....	3
Overstekken en goten .....	3
Gevelkozijnen, ramen en deuren .....	3
Buitenbeglazing .....	3
Hang- en sluitwerk.....	3
Trappen en hekwerken.....	3
Buitenbergingen .....	3
Postboxen .....	3
Zonwering.....	4
BINNENINRICHTING.....	4
Binnenwanden/schuine kap .....	4
Behangklaar .....	4
Binnendeurkozijnen en deuren .....	4
Keuken .....	4
Sanitair.....	4
Wand- en vloertegels .....	4
Afwerkvloeren .....	5
Plinten.....	5
Vensterbanken .....	5
INSTALLATIES.....	5

Buitenriolering.....	5
Hemelwaterafvoeren en goten .....	5
Binnenriolering.....	5
Centrale verwarming.....	5
Warmwatervoorziening.....	6
Mechanische ventilatie.....	6
Elektrische installatie.....	6
Centrale antenne, data, televisie en telefoon.....	6
Gasaansluiting .....	6
Brandveiligheid.....	6
ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE .....	7
STAAT VAN AFWERKING.....	11
MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA .....	13
Bijlage 1: Sanitair en Tegelwerk .....	14

## ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

1. Van toepassing zijnde bepalingen:
  - a. Voor zover in deze omschrijving niet anders wordt bepaald zijn op het werk van toepassing, als waren zij letterlijk in deze omschrijving opgenomen:
    - i. Omgevingsvergunning
    - ii. Eisen van de wet-kwaliteit borger
    - iii. Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012(UAV)
    - iv. Het bouwbesluit met aanvullingen.
    - v. De installatievoorschriften van de openbare Nutsbedrijven voor water,elektriciteit en telefoon.
    - vi. De huidige BENG-eisen
    - vii. Deze voorwaarden en/of bijbehorende tekeningen.
    - viii. Notulen bouwvergadering.
  - b. Alle in par. 1.a genoemde bepalingen zijn van toepassing zoals zij luiden op de dagvan ondertekening van de definitieve aannemingsovereenkomst.
  - c. Indien de van toepassing zijnde bepalingen met elkaar in strijd zijn geldt de inpar. 1.a aangegeven volgorde als rangorde.
2. Verplichtingen van de aannemer:
  - a. De aannemer is verplicht alle tekeningen van de architect, constructeur en onderaannemers te controleren op evt. fouten in de maatvoering, aantallen, afwijkingen tussen bestek en tekeningen en dit direct schriftelijk door te geven aan de ontwikkelaar, de verantwoordelijkheid van het niet naleven van deze controle ligt bij de aannemer met alle financiële consequenties.
  - b. De aannemer is verplicht om de te verwerken materialen te toetsen aan de kwaliteitseisen genoemd in het bouwbesluit.
  - c. Evt. beschadigingen aan eigendommen van overheid en derden, zoals dammen, bestratingen, stoepen e.d. worden voor rekening van de aannemer hersteld.
  - d. De aannemer zal de woning goed functionerend en bedrijfsklaar opleveren.
  - e. De legeskosten voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning komen voor rekening van de ontwikkelaar.
  - f. De aansluitkosten op de gemeentelijke riolering komen voor rekening van de ontwikkelaar.
  - g. De definitieve aansluitkosten op het elektriciteits- en waterleidingnet komenvoor rekening van de aannemer, uitvoering door aannemer.
  - h. De bergingen behorend bij de woningen worden geleverd en geplaatst door de aannemer.
3. Verzekeringen:
  - a. De aannemer dient voor zijn rekening een CAR-verzekering af te sluiten, welke in het geheel moet voldoen aan de in dit bestek genoemde eisen. Deze heeft de goedkeuring van de opdrachtgever. Daartoe verstrekt de aannemer tijdig voor de gunning van het werk een concept van de polis en de daarbij behorende voorwaarden aan de opdrachtgever en de directie.
  - b. De duur van de verzekering loopt van de aanvang van de werken tot en met de dag waarop het werk, overeenkomstig paragraaf 10, lid 1 of lid 2 van de UAV als opgeleverd wordt beschouwd en in aansluiting daarop gedurende de, in par.4, genoemde onderhoudstermijn.

4. Tekenwerk:
  - a. Al het tekenwerk wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd.
  - b. In opdracht van de ontwikkelaar wordt door de architect matenplannen vervaardigd van de constructieplattegronden schaal 1:100. Daarnaast zal de fundering worden uitgewerkt tot werktekeningen incl. wapeningstekeningen. Overige constructies worden uitgewerkt op de matenplannen, dit zal verder uitgetekend moeten worden door de architect.
5. Planning en start bouw:
  - a. Start bouw is gepland binnen 9 maanden na ondertekening van het contract.
  - b. Bouwtijd conform contract bouwgarant maximaal 220 werkbare werkdagen.
6. Garanties:
  - a. Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode. Een en ander conform garanties van Bouwgarant.
7. Betaling in termijnen:
  - a. De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen conform overeenkomst van bouwgarant.

De termijnen, gebaseerd op percentage stand van het werk, verschijnen periodiek per nader overeen te komen periode, gebaseerd op het door de aannemer op te stellen en door de ontwikkelaar goed te keuren betalingsschema.

De termijnen worden pas uitbetaald, telkens als naar het oordeel van de ontwikkelaar deze waarde in het werk aanwezig is.

Betaling is altijd voor oplevering, met uitzondering van de laatste 5% regeling van bouwgarant welke bij de notaris wordt gedeponeed.
8. Werken, buiten deze technische omschrijving, uit te voeren door derden:
  - a. Uitvoering onderstaande werkzaamheden na oplevering:
    - i. Terreinverhardingen / beplantingen / terreininrichting
    - ii. Het leveren / plaatsen / monteren van de losse inventaris
9. Tijdelijke voorzieningen en mededelingen:
  - a. Bouw- en definitieve nutsaansluitingen
    - i. De tijdelijke bouwaansluitingen voor elektra en water worden aangevraagd door de aannemer, de aanlegkosten hiervoor zijn voor rekening van de aannemer.
    - ii. De kosten van het stroom- en waterverbruik exclusief het verbruik door derden zijn voor rekening van de aannemer.
  - b. Afrasteringen
    - i. Op het bouwterrein dient door de aannemer een functioneel afsluitbaar bouwhek aangebracht te worden en in stand gehouden worden tot de oplevering. Naar inzicht van de aannemer.
  - c. Rijplaten
    - i. Stalen- / kunststof rijplaten dienen naar eigen inzicht van de aannemer toegepast te worden.

- d. Afvoer afval
  - i. Alle tijdens de nieuw- en verbouw afkomende bouwrestanten; sloopafval; specie; e.d. moet gescheiden worden ingezameld en moet gescheiden worden afgevoerd.
- e. Peilen, uitzetten, enz.
  - i. Het peil P van waaruit alle hoogten en diepten zijn aangegeven is de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van de nieuwbouw woning/appartement. Dit punt wordt in samenspraak met de gemeente vastgesteld.
  - ii. De hoogteligging en de toestand van het terrein is ter plaatse te zien en kan geen aanleiding geven tot verrekening.
- f. Oplevering
  - i. De aannemer moet zorgdragen dat de vloeren, wanden en andere onderdelen zijn ontdaan van stikkens, verf, vlekken, cementsluiers, specieresten en andere ongerechtigheden.
  - ii. Tegelwerken, kozijnen, ramen, deuren en beglazing dienen alzijdig vochtig afgenomen te zijn.
  - iii. Alle bouwdelen dienen krasvrij te worden opgeleverd.
  - iv. Het terrein dient schoon en opgeruimd te worden opgeleverd.

# WERKOMSCHRIJVING

## ALGEMEEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Bouwgarant. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening en de brochure/technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Stichting Bouwgarant.

## GRONDWERKEN en BESTRATING

Ten behoeve van de fundering en de bestrating zullen de nodige graafwerkzaamheden worden verricht. Overtollige grond zal worden afgevoerd. Onder de bestrating zal een voldoende dikke laag aangetrild zand/gebroken puin worden aangebracht.

De oprijlaan en het achter terrein met de parkeerplaatsen wordt voorzien van straatstenen en voldoende straatkolken. Zie hiervoor de bestratingstekening.

## BEPLANTING

Het algemene groen van het projectplan wordt aangebracht door ontwikkelaar en opgeleverd aan de VVE. Dit volgens de beplantingstekening.

## CONSTRUCTIE

### *Fundering*

De fundering van de twee-onder-een-kap woning wordt gemaakt op avegaar funderingspalen waarop betonnen balken worden gestort. Type, afmetingen en lengte van de palen worden bepaald door de constructeur. De berging wordt op staal gefundeerd (zonder palen).

### *Begane grondvloer*

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde ribcassettevloer, met een isolatiewaarde van  $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ . De vloer van de buitenberging bestaat uit een ongeïsoleerde, in het werk gestorte betonnen vloer.

### *Verdiepingsvloer*

De zoldervloer wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer. De naden van de zoldervloer in het plafond blijven hierbij in het zicht.

### *Daken*

Het hellende dak bestaat uit een geïsoleerde prefab gordingkap  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ . De prefab dakconstructie van de buitenberging wordt uitgevoerd in een houten balklaag met houten beplating (ongeïsoleerd).

### *Woningscheidende wanden*

De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als massieve kalkzandsteenelementen, dikte volgens opgave constructeur.

### *Overige (dragende) steenachtige wanden*

De kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. Op de verdieping zijn er geen stabiliteitswanden nodig. De voor-/achtergevels worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen.

## GEVELS EN DAKAFWERKING

### *Gevelmetselwerk*

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in cementvezel delen (cedral Click wood) horizontale potdeksel. Zie hiervoor de materiaal- en kleurenstaat.

De isolatiewaarde van de buitengevels bedraagt  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

Daar waar noodzakelijk worden boven gevelopeningen stalen lateien toegepast.

### *Platte daken*

Het platte dak van de buitenberging wordt voorzien van EPDM dakbedekking (ongeïsoleerd)

### *Schuine daken*

Het schuine dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen incl. nokvorsten op de bovenranden. De dakpannen worden dambordgewijs verankerd.

### *Overstekken en goten*

Boeiboorden, e.d. zoals op de verkooptekeningen is aangegeven worden uitgevoerd in geprefabriceerd kunststof. De goten worden uitgevoerd in een zgn. mastgoot van zink op beugels. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en aangesloten op de buitenriolering.

### *Gevelkozijnen, ramen en deuren*

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof. Aan de bovenzijde van de beglazing worden er de nodige regelbare ventilatie roosters aangebracht. De deuren van de berging worden in hardhout uitgevoerd.

### *Buitenbeglazing*

Er wordt isolerende HR++ dubbele beglazing aangebracht volgens de geldende BENG-berekeningen in alle buitenkozijnen van de woningen.

Daar waar volgens NEN 3569 noodzakelijk wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Het is mogelijk dat veiligheidsbeglazing een iets andere tint heeft dan het standaard isolatieglas. Het glas in de bergingsdeur wordt uitgevoerd in doorzichtig gelaagd glas (ongeïsoleerd).

### *Hang- en sluitwerk*

De kozijnen worden, daar waar vereist conform het bouwbesluit (NEN 5087), voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKH categorie inbraakwerendheidsklasse 2, (NEN 5096). De entreedeur en bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilinders zodat deze bedienbaar zijn met één en dezelfde sleutel. Draairamen worden, conform de verkooptekeningen, voorzien van draai-/kiepbeslag inclusief raamboom met sleuteltje.

### *Trappen en hekwerken*

De trap naar de zolder wordt uitgevoerd in een zgn vlisotrap o.g.

### *Buitenbergingen*

De gevels van de buitenbergingen worden uitgevoerd in een houten stijl- en regelwerk. Aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houten geveldelen. De buitenbergingen worden als een prefab constructie uitgevoerd.

### *Postboxen*

De metalen postboxen worden op een staander bij de oprit geplaatst. De deurtjes worden voorzien van een sleuteltje.

## Zonwering

Standaard zijn er geen screens opgenomen.

## BINNENINRICHTING

### *Binnenwanden/schuine kap*

De scheidingswanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge gasbeton panelen, dik 10cm.

De wanden onder de schuine kap worden uitgevoerd in metal-stud systeem, dat zijn staalprofielen bekleed met gipsplaten.

De schuine kap die op de begane grond in het zicht is, wordt bekleed met gipsplaten en afgewerkt met spack-spuitwerk.

### *Behangklaar*

Alle kalkzandsteen/gasbeton en metal-stud wanden worden saus klaar opgeleverd. Saus klaar wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om direct te sausen, behangen of anders af te werken. De plintzone, 6cm vanaf bovenkant vloer, wordt niet sausklaar afgewerkt.

### *Binnendeurkozijnen en deuren*

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in plaatstalen montagekozijnen met afgelakte opdekdeuren. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van kunststeen dorpels.

De deuren van toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutel. De overige deuren worden voorzien van een loopslot. Alle deuren (behoudens meterkast) worden voorzien van aluminium deurkrukken.

### *Keuken*

U krijgt een keukencheque aangeboden t.w.v. €1.500,- welke verzilvert kan worden bij Home keukens. Er is standaard geen keukeninrichting opgenomen. U wordt in de gelegenheid gesteld bij Home keukens een keuken samen te stellen. Home keukens komt bij u thuis langs om al de mogelijkheden te bespreken. Deze keuken kan vóór oplevering worden geplaatst. Indien u voor een eigen keukenleverancier kiest kan deze pas ná oplevering worden aangebracht.

De standaard aanwezige keukeninstallaties staan aangegeven op de verkooptekening. Het wijzigen (verplaatsen of uitbreiden) van de standaard keukeninstallaties is mogelijk. Hiervoor worden dan extra kosten doorberekend.

### *Sanitair*

De aan het project verbonden sanitair leverancier is Bouwcenter Logus in Vlissingen. Hier wordt u in de gelegenheid gesteld het standaard sanitair te bezichtigen en/of veranderingen of uitbreidingen te laten offreren. Het standaard sanitair is wit. Tegels en sanitair conform de brochure van Bouwcentrum Logus te Vlissingen voor het project Maalstede. In bijlage 1.

### *Wand- en vloertegels*

De aan het project verbonden tegelleverancier is Bouwcenter Logus in Vlissingen. Hier wordt u in de gelegenheid gesteld het standaard tegelwerk te bezichtigen en/of veranderingen of uitbreidingen te laten offreren.

- Wandtegels afm. 40 x 25 cm volgens de brochure van logus in bijlage 2.
- Vloertegels afm. 45 x 45 cm volgens de brochure van logus in bijlage 2.

### *Afwerkvloeren*

De betonvloeren op de begane grond worden voorzien van een cementdekvloer. Hierdoor kunt u onder bepaalde voorwaarden zowel harde als zachte vloerbedekkingen in uw woning toepassen.

### *Plinten*

Er worden geen plinten aangebracht.

### *Vensterbanken*

De vensterbanken worden in kunststeen uitgevoerd.

## INSTALLATIES

### *Buitenriolering*

De buitenriolering wordt in pvc uitgevoerd. In de buitenriolering worden de nodige onstopnings mogelijkheden opgenomen. In het terrein worden de nodige straatkolken opgenomen.

De riolering van het gebouw en het terrein worden aangesloten op de aanwezige riolering van de gemeente in de straat.

### *Hemelwaterafvoeren en goten*

De goten worden uitgevoerd in een zinken mastgoot. De hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd, De afvoeren van de berging zijn van PVC en eindigen boven het maaiveld.

### *Binnenriolering*

De binnenrioleringsleidingen zijn van pvc.

### *Centrale verwarming*

Op de zolder van de woning wordt een lucht-water warmtepomp-elektrisch, verwarmen en koelen, type Mitsubishi Electric (alklima) Ecodan Cylinderunit 4 KW Suz-SWM40V/A2 met E(h/R) ST20D-xxxE(200lieter boiler) (of gelijkwaardig), geplaatst die zorgt voor de ruimteverwarming. Op deze warmtepomp is een comfortabel vloerverwarmingssysteem (laagtemperatuur systeem) aangesloten. In de techniekruimte wordt een verdeler voor de vloerverwarming geplaatst waar de slangen op aangesloten worden. De regeling van de verwarmingsinstallatie vindt plaats door middel van een wandthermostaat geplaatst in de woonkamer. In de badkamer wordt naast vloerverwarming ook een regelbare elektrische handdoekradiator geplaatst.

De volgende ruimtetemperaturen kunnen worden behaald:

Woonkamer/keuken 20°C

Slaapkamer 20°C

Badkamer 22°C

De buitenberging is onverwarmd.

Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,10 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Vloerverwarming is een continue verwarmingssysteem en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. Bij oplevering van de woning ontvangt u een gebruikersinstructie.

### *Warmwatervoorziening*

De warmwatervoorziening van de woning bestaat uit een 200 liter voorraadvat die is aangesloten op de warmtepomp.

### *Mechanische ventilatie*

In de woning is een natuurlijke toevoer en mechanische afvoer ventilatiesysteem geïnstalleerd met standenschakelaar en CO2 detectie in de woonkamer, toilet en badkamer met een 3 standen RF-bediening. De natuurlijke toevoer vindt plaats d.m.v. ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

### *Elektrische installatie*

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als inbouw uitgevoerd. Het elektra in de meterkast, zolder en buitenberging wordt als opbouw uitgevoerd. Het schakelmateriaal wordt in standaard wit uitgevoerd. Wandcontactdozen worden op een hoogte van ca. 30cm boven de vloer aangebracht (behoudens bij het keukenwerkblad, de badkamer en de buitenberging). Het aantal en de plaats van schakelaars en wandcontactdozen is aangegeven op de verkooptekeningen en in de staat van afwerking. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

Op het hoofddak worden per woning 6 stuks PV-zonnepanelen van ca. 430 Wp geplaatst en aangesloten op de individuele meterkast. De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN 1010.

### *Centrale antenne, data, televisie en telefoon*

In de individuele meterkasten wordt een centrale antenne aansluiting aangebracht (Coax). Vanaf de meterkast wordt volgens tekening een loze leiding naar de woonkamer gelegd waar u desgewenst een Coax kabel of een UTP-datakabel door kan trekken ten behoeve van een televisie of vaste telefoon.

In de meterkast wordt sinds een aantal jaren geen (koperen) telefoonaansluiting meer gemaakt.

Indien beschikbaar in de infrastructuur in de straat zullen de meterkasten ook worden voorzien van een glasvezelaansluiting.

### *Gasaansluiting*

In uw woning wordt geen gas aangelegd. Het koken vindt dus elektrisch plaats.

### *Brandveiligheid*

In de woonkamer en de entreehal worden optische rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie aangesloten en zijn als backup ook voorzien van een batterij. De rookmelders zijn onderling gekoppeld waardoor ze tegelijkertijd afgaan zodra één van de rookmelders rook detecteert.

## ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

### Verkoopdocumentatie en illustratie

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. V & V Bouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de brochure opgenomen perspectieftekeningen van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

### Algemene kopersinformatie

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van ons te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de koop- en aannemingsovereenkomst gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de appartementen en de uitgifte (in eigendom of erfpacht) van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de overeenkomsten door de ondernemer mede is ondertekend. De originele overeenkomsten (dus het door beide partijen ondertekende exemplaar) worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de koop- en aannemingsovereenkomst is voldaan.

### Vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van het appartementsrecht gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn opgenomen:

- de notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW (nu 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de koop- en aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honoraria architect en andere adviseurs;
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- aanlegkosten t.b.v. water, elektra en centrale antenne.

De met de financiering van uw woning verbandhoudende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;

### **Levering- / eigendomsakte**

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris.

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht in principe kan plaatsvinden. U dient hierbij rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte.

### **Termijnen en betalingen**

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de koopovereenkomst (peildatum).

De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

V&V Bouw zendt u bouwtermijnen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht geldt dat u er zelf op moet toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u hierop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo kunt u voorkomen dat wij extra rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van eigendomsoverdracht van de grond en het appartementsrecht van de ondernemer aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### **Aanvraag hypotheek**

De makelaar kan u desgewenst behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

### **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw van uw nieuwe woning

wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen ) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de koop- en aannemingsovereenkomst slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

### **Vereniging van eigenaren**

Omdat de woningen deel uitmaken van een gezamenlijk hof, zult u bij het aankopen van de woning deel gaan uitmaken van een VVE. Binnen deze VVE zullen de algemene zaken worden geregeld zoals het groen onderhoud, afvalinzameling, kostenverdeling etc. Zie voor de volledigheid de concept VVE-overeenkomst.

### **Opleveringsprognose**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een huis veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc.

U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en beter worden.

### **Oplevering , sleuteloverdracht en betalingen.**

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening, Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning.

Een bouwkundig opzichter zal aan u de woning opleveren c.q. de sleutels overdragen en tegelijk inspecteren. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door de ondernemer als door de verkrijger ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost.

### **Verzekeringen**

Tijdens de bouw en tot op de datum van oplevering, zijn de woningen door de verkoper c.q. de aannemer verzekerd. Vanaf de datum van oplevering van uw appartement dient u zelf een opstalverzekering hebben afgesloten. De verzekering van uw inboedel is altijd individueel. Controleert u zekerheidshalve voor de oplevering uw verzekeringen en de ingangsdata ervan.

### **Levering van elektriciteit**

Per 1 juli 2004 is de markt voor de levering van elektriciteit geliberaliseerd. In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit en gas is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een Nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektriciteit. Op deze manier zijn alle appartementen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en water. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

Minimaal 14 dagen (het liefst eerder) voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteitsleverancier afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie

hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

### **Onderhoudsperiode met garantie / Garantieregeling.**

Nadat u de sleutels van uw woning heeft ontvangen, gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u schriftelijk te melden. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming in.

### **Mogelijkheden woonwensen**

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Stichting Bouwgarant.

De in de woonwensenoffertes genoemde producten zijn afkomstig van derde leveranciers/fabrikanten. Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst en/of de woonwensenopdracht een of meer producten niet meer of niet tijdig meer kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier dan wel anderszins modificaties aan het product zijn aangebracht. De offertes voor de woonwensen worden derhalve gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen en overigens met inachtneming van dezelfde voorbehouden die de derde leverancier/fabrikant jegens ons heeft gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

### **Sanitair, tegelwerk en keuken**

Het standaard sanitair en tegelwerk kunt u bekijken in de showroom van Bouwcenter Logus in Vlissingen. U kunt hier een offerte laten opstellen voor uw individuele buiten standaard wensen.

Met Home keukens kunt u in gesprek gaan over de standaard keuken. U kunt bij Home keukens een offerte laten opstellen voor uw individuele buiten standaard wensen.

Zij zijn volledig op de hoogte van het project.

### **Wet bescherming persoonsgegevens**

V & V Bouw respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons mededeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf.

Daarnaast verstrekt V & V Bouw uw gegevens aan derden zoals de keuken-, sanitair- en tegelleveranciers, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

U hebt het recht zich kosteloos te verzetten tegen het gebruik van uw persoonsgegevens. Op uw verzoek zullen wij uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich daarvoor wenden tot V & V Bouw, Rijksweg 26A, 4306 AW, Nieuwerkerk. V & V Bouw is ook via e-mail te bereiken op [c.vandevelde@venvbouw.nl](mailto:c.vandevelde@venvbouw.nl).

V&V Bouw,  
Nieuwerkerk

## STAAT VAN AFWERKING

### Hal

vloer	cementdekvloer
wanden	kalkzandsteen/gasbetonwanden sausklaar
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	meterkast met nutsaansluitingen, installatieautomaten, aardlekschakelaars, beltrafo en bel
elektra	1 buitenlichtpunt met schakelaar 1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met de schakelaar 1 bedrukker aan de buitenzijde naast het entree deurkozijn 1 gekoppelde rookmelder 1 dubbele wandcontactdoos in de meterkast (opbouw)

### TOILET

vloer	vloertegels 45x45cm
wanden	wandtegels 45x45cm, liggend verwerkt tot ca. 120cm hoog, daarboven wit spuitwerk met korrelstructuur
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	kunststeen dorpel onder deur, legplateau op inbouwreservoir
sanitair	conform omschrijving Sanitair en tegelwerk bijlage 1
elektra	1 plafondlichtpunt met schakelaar
ventilatie	afzuigventiel mechanische ventilatie

### KEUKEN

vloer	cementdekvloer
wanden	kalkzandsteen/gasbetonwanden sausklaar
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	keukeninrichting naar eigen wens
elektra	2 dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik boven het keukenblad 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap 1 perilex wandcontactdoos kookgroep (230V max 7,2kW) t.b.v. elektrisch koken 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi magnetron 1 loze leiding t.b.v. quooker of boiler
ventilatie	afzuigventielen mechanische ventilatie

### WOON-/EETKAMER

vloer	cementdekvloer
wanden	kalkzandsteen/gasbetonwanden/gipswanden sausklaar
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	Vide boven gehele woonkamer/eetkamer met in spuitwerk met korrelstructuur
elektra	5 dubbele wandcontactdozen 1 loze leiding t.b.v. televisie/telefoon/data uitkomend in de meterkast 3 plafondlichtpunten 1 gekoppelde rookmelder 1 RF thermostaat voor de bediening van de ventilatiewarmtepomp (verwarming) 1 standenschakelaar met CO2 detectiepunt t.b.v. bediening mechanische ventilatie 6 lichtschakelaars (serie) 1 buiten lichtpunt

### **SLAAPKAMER 1**

vloer	cementdekvloer
wanden	kalkzandsteen/gasbetonwanden behangklaar
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	--
elektra	3 dubbele wandcontactdozen 1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 thermostaat
ventilatie	n.v.t.

### **SLAAPKAMER 2**

vloer	cementdekvloer
wanden	kalkzandsteen/gasbetonwanden behangklaar
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	--
elektra	3 dubbele wandcontactdozen 1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 thermostaat
ventilatie	n.v.t.

### **BADKAMER**

vloer	vloertegels 45x45cm
wanden	wandtegels 45x25c,, wit, liggend verwerkt tot plafondhoogte
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	kunststeen dorpel onder deur
sanitair	Conform brochure Logus bijlage 1.
elektra	1 plafondlichtpunt en wandlichtpunt boven de spiegel met schakelaar 1 enkele wandcontactdoos t.p.v. de wastafel (scheren of föhnen) 1 enkele wandcontactdoos 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator 1 centraal aardingspunt onder de wastafel
ventilatie	afzuigventiel mechanische ventilatie

### **TECHNIEKRUIJTE**

vloer	cementdekvloer
wanden	behnagklaar
plafond	wit spuitwerk met korrelstructuur
diversen	vloerverwarmingsverdeler afvoer voor wasautomaat met T-stuk voor evt. condensdroger
elektra	1 dubbele wandcontactdoos (vrij beschikbaar) 1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasautomaat 1 loze leiding t.b.v. condensdroger op een aparte groep. 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vloerverwarmingsverdeler

### **Zolder**

vloer	Betonvloer onafgewerkt
wanden	onderzijde kap onafgewerkt
plafond	onderzijde kap onafgewerkt
diversen	warmtepomp omvormer zonnepanelen

ventilatie unit

elektra 1 perilex wandcontactdoos (400V) tbv warmtepomp  
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. ventilatie-unit  
1 plafondichtpunt met schakelaar  
1 aansluitpunt t.b.v. omvormer zonnepanelen  
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. voorraadvat warmtapwater

#### **BUITENBERGING**

vloer betonvloer  
wanden houten stijl- en regelwerk met aan buitenzijde verduurzaamde houten delen (blank)  
plafond houten balken met dakbeschot  
diversen natuurlijke ventilatie  
elektra 1 wandlichtpunt met schakelaar (opbouw)  
1 wandlichtpunt met armatuur op de buitenzijde van de berging  
1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met lichtschakelaar (opbouw)

## **MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA**

<b>EXTERIEUR</b>		
Gevels	Cedral Lap Wood horizontaal	zwart
Plint	Cementvezel	Lichtgrijs
Hellende dak	Keramische dakpannen	Zwart
Overstekken gevels	Prefab kunststof	Wit
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Kozijnen	kunststof	Wit
Ramen	kunststof	Wit
Voordeuren	Kunststof	Lichtbruin
Kozijn en deur berging	Hout	Wit
Gevelbekleding berging	Verduurzaamde houten delen	Naturel
Daktrim buitenberging	Aluminium of plastisol	Antraciet
<b>INTERIEUR</b>		
Buitenkozijnen	kunststof	Wit
Buitenramen/-deuren	kunststof	Wit
Binnendeurkozijnen	Staal opdek	Wit

Binnendeuren	Hout/board opdek vlak dicht	Wit
Binnendeurbeslag	Aluminium	Naturel F1
Dorpels (wc/badk.)	Kunststeen	Zwart
Schuine dak zolder	Spaanplaat	onafgewerkt
Vensterbanken	Kunststeen	Klant keuze
Sputpleister plafonds vlak	Spackspuitwerk	Wit
Aftimmeringen	Mdf/multiplex/Vuren	Wit gegrond
Schakelmateriaal	Kunststof	Standaard wit
Vlizo trap	Hout	Naturel/bruin
Schiune dak vide	Gips	Spack-sputwerk wit

## Bijlage 1: Sanitair en Tegelwerk

Het mooiste  
sanitair vindt u  
bij ons!

## Hof Maalstede

008 Appartementen  
en 2<sup>^</sup>1 Kap woning te Kapelle



Logus-De Hoop  
KEUKENS | BADKAMERS | TEGELS

In opdracht van:



**BLOUBERG**  
PROJECTONTWIKKELING

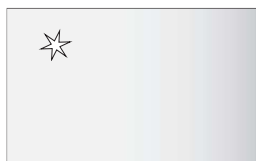


**V&V**  
BOUW

## Wand- & vloertegels

Deze tegels hebben een tijdloos design. Met keuze voor glanzend of mat op de wanden. En voor de vloer zijn er zes kleuren geselecteerd. Waardoor er altijd een kleurencombinatie naar wens tussen zit.

### Wandtegels 40 x 25 cm

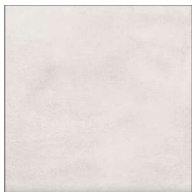


wit glanzend



wit mat

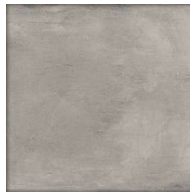
### Vloertegels 45 x 45 cm



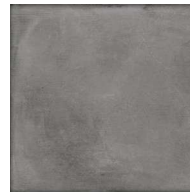
Aleluia Studio  
White



Aleluia Studio  
Beige



Aleluia Studio  
Grey



Aleluia Studio  
Anthraciet

## Toiletcombinatie

Het toilet heeft een Geberit Duofix inbouwreservoir incl. Sigma 01 bedieningsplaat in mat chroom. Het wandcloset van Villeroy & Boch in de kleur wit is voorzien van een blinde bevestiging. De closetzitting is extra smal voor een strak uiterlijk.

### Toilet



Inbouwreservoir



Toilet inclusief softclose zitting



Bedieningsplaat mat chroom

## Fonteinset

De fontein is van het merk Villeroy & Boch met een fontein kraan van Grohe.

### Fonteinset



Fontein en fontein kraan

## Badmeubelset



Wasmeubel 80 cm



Spiegel



wastafelkraan

## Badmeubelcombinatie

Badmeubelset 80 cm in wit hoogglans, voorzien van een keramische wastafel.

De wastafelkast bestaat uit twee greeploze lades. Met daarboven een spiegel. De kraan is uit dezelfde serie als de fontein kraan en de doucheset voor een uniforme uitstraling.

## Doucheset



Glijstangset met douchethermostaat



Glazen douchewand

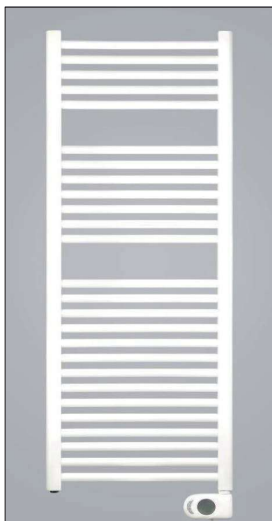


Easydrain

## Douchecombinatie

De douche is voorzien van een moderne glijstangset met thermostaat van Grohe in het chroom. De doucheset is van dezelfde serie als de fontein- en wastafelkraan. Afwatering gebeurt met een moderne douchegoot van Eadydrain. De heldere douchewand van Lavigo Free Time walk in 90x198cm maakt het af.

## Radiator



Zehnder radiator 500x906

## Radiator

Elektrische radiator van het merk Zehnder in de kleur wit.



 **Logus-De Hoop**  
**KEUKENS | BADKAMERS | TEGELS**

**BOUWCENTER  
LOGUS-DE HOOP  
VLISSINGEN**

Marie Curieweg 9-13  
4389 WB Vlissingen  
**T** 0118 69 00 09  
**E** [infovlissingen@logusdehoop.nl](mailto:infovlissingen@logusdehoop.nl)



**Benieuwd naar de mogelijkheden?**

Onze adviseurs denken graag met u mee en geven vrijblijvend persoonlijk advies. U bent van harte welkom in onze inspirerende showroom

[showroomlogusdehoop.nl](http://showroomlogusdehoop.nl)