

Technische omschrijving & Algemene verkoopinformatie

Appartementen 'Schoolerf Kortgene'

24-8-2026



BLOUBERG
PROJECTONTWIKKELING



Betrokken ontwikkelaars van duurzaam vastgoed

Rijksweg 26 A 4306 AW Nieuwerkerk • www.blouberg.nl • info@blouberg.nl • 0111 202500

Inhoudsopgave

Algemene informatie	4
Betrokken partijen	4
1 Algemene Verkoopinformatie	5
1.1 <i>Bouwgarant Nieuwbouwgarantie</i>	<i>5</i>
1.2 <i>De koop- en aannemingsovereenkomst</i>	<i>5</i>
1.3 <i>Eigendomsoverdracht</i>	<i>6</i>
1.4 <i>Oplevering/sleuteloverdracht</i>	<i>6</i>
1.5 <i>Wetgeving</i>	<i>7</i>
1.6 <i>Kopersopties</i>	<i>7</i>
1.7 <i>Bezoek aan de bouwplaats</i>	<i>7</i>
1.8 <i>Algemene voorwaarden</i>	<i>7</i>
1.9 <i>Installaties algemeen</i>	<i>8</i>
1.10 <i>Schoonmaken</i>	<i>8</i>
1.11 <i>Na de oplevering</i>	<i>8</i>
1.12 <i>Garantie op technische gebreken na oplevering</i>	<i>8</i>
1.13 <i>Onderhoud</i>	<i>9</i>
1.14 <i>Indeling van de woning in verblijfsgebieden</i>	<i>9</i>
1.15 <i>Vereniging van Eigenaren</i>	<i>9</i>
2. Grondwerken	10
2.1 <i>Peil van de woning</i>	<i>10</i>
2.2 <i>Grondwerk</i>	<i>10</i>
2.3 <i>Riolering</i>	<i>10</i>
3. Terreininrichting	11
3.1 <i>Erfscheidingen</i>	<i>11</i>
3.2 <i>Berging</i>	<i>11</i>
3.3 <i>Inrichting openbare terreininrichting (derden) incl. parkeerterrein</i>	<i>11</i>
3.4 <i>Bestrating</i>	<i>11</i>
4 Bouwkundig	12
4.1 <i>Fundering</i>	<i>12</i>
4.2 <i>Vloeren</i>	<i>12</i>
4.3 <i>Gevels en wanden</i>	<i>12</i>
4.4 <i>Dakconstructie</i>	<i>12</i>
4.5 <i>Dakkapellen</i>	<i>13</i>
4.6 <i>Balkons</i>	<i>13</i>
4.7 <i>Buitenkozijnen</i>	<i>13</i>
5 Binneninrichting	15
5.1 <i>Binnenwanden</i>	<i>15</i>
5.2 <i>Binnendeurkozijnen en – deuren</i>	<i>15</i>
5.3 <i>Trappen</i>	<i>15</i>
5.4 <i>Lift installatie</i>	<i>15</i>
5.5 <i>Plafond- vloer en wandafwerking</i>	<i>16</i>
5.6 <i>Standaard aftimmeringen (binnen)</i>	<i>16</i>
5.7 <i>Keukeninrichting</i>	<i>16</i>
5.8 <i>Schilderwerk</i>	<i>16</i>
5.9 <i>Sanitair</i>	<i>16</i>
5.10 <i>Tegelwerk</i>	<i>17</i>
6 Installaties	18

6.1	Goten en hemelwaterafvoeren	18
6.2	Ventilatie en luchtbehandeling	18
6.3	Centrale verwarming	18
6.4	Waterinstallatie	19
6.5	Elektrische installatie	19
6.6	Data	20
6.7	Energieprestatie/milieu	20
6.8	Algemene Nutsaansluitingen	21
7	Ruimte afwerkstaat	22
7.1	Entree/gang algemeen	22
7.2	Entree/hal appartement	22
7.3	Techniek ruimte	22
7.4	Toilet	22
7.5	Woonkamer/keuken	23
7.6	Slaapkamer(s)	23
7.7	Badkamer	23
7.8	Houten berging	23
8	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	24

Algemene informatie

Het 'Schoolerf'

Een unieke inbreidingslocatie in het hart van Kortgene. 16 grondgebonden woningen en 12 appartementen, voor starters, senioren en gezinnen. Open, vriendelijk en natuur omarmend, een plek om je thuis te voelen. Iedere woning en appartement is ontworpen met passie en vakmanschap waarbij de optimale balans is gezocht tussen een efficiënte indeling en een hoogwaardige afwerking. Met een focus op buiten, de rust en de vrijheid.

De woningen en appartementen worden volledig gasloos en conform de BENG-normering (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) opgeleverd. Dit resulteert in een zeer gunstig energielabel en lage maandlasten voor de bewoners. De woningen en appartementen zijn duurzaam en ook zeer natuurvriendelijk.

In onderstaande omschrijving wordt veelal gesproken over het begrip woning. Met het begrip woning wordt zowel een grondgebonden woning als een appartement bedoeld.

Betrokken partijen

Ontwikkelaar:	Blouberg Projectontwikkeling Rijksweg 26a 4306 AW Nieuwerkerk
Aannemer:	V&V Bouw Rijksweg 26a 4306 AW Nieuwerkerk
Constructeur en adviseur Bouwfysica:	Contek Serooskerke De Padweie 18 4353 RW Serooskerke
Architect:	KortGeytenbeek architecten Zandweg 32 4301 TA Zierikzee

1 Algemene Verkoopinformatie

1.1 Bouwgarant Nieuwbouwgarantie

De woningen en appartementen worden voorzien van een BouwGarant Nieuwbouwgarantie. Hiermee ben je verzekerd van een kwalitatief goede woning en financiële zekerheid tijdens de bouw.

Wat is de BouwGarant Nieuwbouwgarantie?

Zodra de aannemingsovereenkomst is getekend en het bouwplan is geaccepteerd door de verzekeraar, wordt er voor iedere verkochte woning of appartement een officieel garantiecertificaat afgegeven. Dit certificaat biedt zekerheid bij faillissement van de aannemer en bij gebreken na oplevering.

Hoe lang heb ik garantie op mijn woning?

De garantietermijnen van uw woning zijn opgenomen in de nieuwbouwgarantieregeling van bouwgarant. Deze is als bijlage 1 opgenomen bij de aannemingsovereenkomst van Bouwgarant.

Wat is de "afbouwwaarborg"?

Het beschermt jou als koper tegen de financiële gevolgen van een faillissement van de aannemer tijdens de bouw. In dat geval zorgt de verzekeraar ervoor dat de woning alsnog wordt afgebouwd of dat de extra kosten worden vergoed.

Wat is de "herstelwaarborg"?

Mocht de aannemer na oplevering failliet gaan of zijn afspraken niet nakomen wat betreft het herstel van garantiegevallen, dan neemt de verzekeraar de kosten voor het herstel van deze gebreken over. Zo sta je er als koper nooit alleen voor.

1.2 De koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van de woning sluit u een koopovereenkomst af met Blouberg BV en een aannemingsovereenkomst met V&V Bouw. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Nadat de overeenkomst door u is getekend, ontvangt u hiervan digitaal een kopie. Het originele exemplaar wordt via de makelaar en ontwikkelaar naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

1.2.1. Wanneer moet u betalen?

De koopsom van de grond betaalt u ten tijde van de notariële levering bij de notaris. Met het passeren van de akte van levering wordt u, tegen betaling van de koopsom van de grond, eigenaar van het perceel. Na de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u voor het overige af tot de factuur gestuurd wordt waarop de reeds verzonden termijnen in rekening worden gebracht.

- Indien u over eigen middelen beschikt betaalt u de factuur.
- Is de hypotheek akte gepasseerd, dan zorgt u ervoor dat de factuur wordt betaald door de hypotheekverstrekker.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen kan worden verzonden ontvangt u een verzoek tot betaling. Deze termijnen zijn overgenomen uit de Nieuwbouwgarant regeling (bijlage 1 bij aannemingsovereenkomst). Een kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente aan uw hypotheekverstrekker tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

1.2.2. Koopsom

De koopsommen van deze woningen zijn vrij op naam. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten.

- Bouwkosten.
- Honorarium architect.
- Honorarium adviseurs, makelaars/verkoopkosten, notariskosten t.b.v. transportakte.
- Gemeentelijke leges kosten.
- BTW, op dit moment 21%.
- Kadastrale inmeting.
- Aansluitkosten water-, elektra- en rioleringsleidingen.
- Verzekeringen van het gebouwde door de aannemer tot aan de dag van oplevering.

Kosten die niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Kosten ter verkrijging hypothecaire geldleningen.
- Bouwrente over de vervallen termijnen.
- Aansluitkosten televisie / telefoon/internet.
- Kosten voor tuinaanleg, anders dan omschreven in deze technische omschrijving.
- Inrichting van de woning en tuin.
- Keuken
- Straatwerk

1.3 Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld. Voor de datum van de notariële levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is vermeld. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot aan de transportdatum.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van een hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in het depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de leveringsdatum worden over het algemeen twee aktes getekend, de akte van leveringsovereenkomst en de hypotheekakte.

1.4 Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat de aannemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is de woning gereed voor oplevering en kan de overdracht van de sleutels plaats vinden. Hierna wordt kort uiteengezet op welke wijze het proces van oplevering verloopt.

Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van de aannemer een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met de aannemer uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen.

Eventuele gebreken en/of tekortkomingen worden genoteerd op het proces-verbaal van oplevering, welke na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze gebreken en/of tekortkomingen worden door de ondernemer zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient u aan alle financiële verplichtingen jegens Blouberg BV en V&V Bouw te hebben voldaan.

Desgewenst kunt u zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Op datum van oplevering dient u een opstal- en inboedelverzekering te laten ingaan, u dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

1.5 Wetgeving

De woningen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Tevens wordt er voldaan aan de richtlijnen van de nutspartijen.

1.6 Kopersopties

Als koper zult u door de aannemer in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Van de aannemer ontvangt u hieromtrent nadere informatie, over onder meer de mogelijkheden van sanitair, tegelwerk etc.

Een kanttekening is hier op zijn plaats. Het is helaas niet mogelijk dat alle verzoeken kunnen worden gehonoreerd. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat de aannemer - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundige product - steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies en wijzigingen aan de buitenzijde m.b.t. de gevelindeling niet mogelijk.

1.7 Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk te zien, zal er op een enkel moment gelegenheid zijn om volgens vooraf vastgestelde regels de bouw te bezoeken. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

1.8 Algemene voorwaarden

De bouw wordt gerealiseerd conform de verkooptekeningen en technische omschrijving. Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn met zorg samengesteld aan de hand van gegevens die verstrekt werden door de bij de totstandkoming van dit project betrokken deskundigen, zoals architect, aannemer, gemeentelijke diensten, garantie-instelling en dergelijke. Omdat de ontwikkeling van een bouwproject plaatsvindt binnen maatschappelijke kaders en verhoudingen die voortdurend aan veranderingen onderhevig zijn, doen zich soms wijzigingen voor die ook voor de bovengenoemde deskundigen niet voorzien waren. De ontwikkelaar/aannemer behoudt zich daarom het recht voor afwijkingen ten opzichte van de technische omschrijving door te voeren. Eveneens behoudt de ontwikkelaar/aannemer zich het recht voor noodzakelijke wijzigingen aan te brengen in de architectuur en de constructie, indien deze van overheidswege worden verlangd dan wel om esthetische of constructieve beweegredenen moeten worden gerealiseerd. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van mindere of meerdere kosten. De afwijkingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning.

De aangegeven maatvoering op de tekeningen zijn 'circa' maten en zijn in centimeters of millimeters aangegeven. Bij maatvoering tussen wanden is geen rekening gehouden met de dikte van de afwerkingen. De plattegronden van de woningen zijn zo goed als mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk. De op tekening aangegeven apparatuur en meubilair dienen uitsluitend ter oriëntatie en zijn, voor zover niet in de omschrijving genoemd, niet bij de koopsom inbegrepen. De afgebeelde perspectieftekeningen zijn zogenaamde 'artist impressions'. Ze geven een mogelijke indruk van uw toekomstige woning en omgeving. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. De verkooptekening is hierin leidend en prefereert boven andere uitingen zoals impressies of brochure. Dit geldt ook voor de interieурсuggesties en kleuren. De inrichting van het openbaar gebied en de tuinen zijn naar fantasie van de illustrator ingevuld.

Ongeacht hetgeen in deze omschrijving is vermeld, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoop- en optietekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de verkoop- en optietekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de verkoopbrochure. Ingeval

enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant. Indien er verschillen geconstateerd worden tussen de optielijst en evt. bijbehorende tekeningen dan prevaleert de optielijst.

1.9 Installaties algemeen

Vóór de oplevering van de woning wordt de woning aangesloten op het water- en elektranet. Eén en ander is nodig om de technische installatie te testen. De kosten voor verbruik van water en elektra, zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de aannemer.

De aanleg- en aansluitkosten voor elektra, water en riool zijn begrepen in de koop- en aanneemsom. De woning is uitgerust met diverse installatieonderdelen die geluid produceren. Zoals een warmtepomp en de ventilatie installatie. Binnen de woning zal de installatie voldoen aan de (op het moment van indiening omgevingsaanvraag) geldende wet- en regelgeving omtrent geluid.

1.10 Schoonmaken

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering. De eerste paar keren na oplevering wordt geadviseerd om veel water te gebruiken bij het schoonmaken van de ramen i.v.m. stof en zand/cement resten die anders krassen veroorzaken op het glas.

1.11 Na de oplevering

Er zijn een aantal belangrijke voorschriften om in acht te nemen als u een nieuwbouwwoning koopt. Onderstaand worden er een aantal genoemd zodat u vast over e.e.a. bent geïnformeerd voor de oplevering. Bij de oplevering ontvangt u namelijk een gebruikershandleiding met nadere informatie, het is belangrijk dat u die goed doorleest.

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er kripscheuren ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen zullen de kripscheuren met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunt u tijdens het onderhoud van de woning dicht zetten, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Dit geldt alleen voor binnen de woning.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan kripscheuren, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Daarnaast zijn de vloeren voorzien van vloerverwarming, hetgeen de nodige aandachtspunten geeft. Kies daarom voor een deskundige leverancier en stem de benodigde (speciale) voorzieningen goed af om geen problemen te krijgen. Vanwege de vloerverwarming mag er niet worden geschroefd en gespijkerd in de vloer, in verband met het beschadigen van de vloerverwarming.

Vloerbedekking kan worden aangebracht op de afwerkvloeren, echter dient u dit goed met uw leverancier af te stemmen vanwege de isolerende werking van de vloerbedekking. Niet alle vloerbedekking soorten zijn geschikt voor toepassing i.c.m. vloerverwarming. Om te kunnen garanderen dat de vloerverwarming conform voorschriften goed werkt, mag het totale pakket van vloerafwerking (inclusief ondervloer) maximaal $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn.

In uw woning wordt vloerverwarming toegepast. Nachtverlaging (de temperatuur 's nachts verlagen ten opzichte van overdag) is wel mogelijk maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem. Wanneer de nachtverlaging in dient te gaan zal de verlagingstijd zo lang zijn tot nagenoeg het moment dat er weer warmte wordt gevraagd. Daarbij zal de benodigde extra opwarmtijd weer de nodige energie kosten zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.

Ook bij harde wandafwerkingen dienen speciale voorzieningen (bijv. insnijden en krimpgaas) te worden toegepast. Eventuele aftimmeringen/ plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

1.12 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling (regeling op het moment van afsluiten). De procedure voor het melden van gebreken staat beschreven in de bijbehorende garantievooraarden. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- Schriftelijke melding: Een klacht of gebrek moet je direct na constatering schriftelijk (bij voorkeur per aangetekende brief of via het officiële klantenportaal) melden bij de aannemer.
- Gelegenheid tot herstel: Je bent wettelijk en contractueel verplicht om de aannemer altijd eerst in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek binnen een redelijke termijn zelf te herstellen.
- Geen eigen kosten verhalen: Kosten die je zelf maakt voor herstel (door bijvoorbeeld een andere partij in te schakelen) kunnen zonder voorafgaand overleg en schriftelijke toestemming van de aannemer of de verzekeraar van BouwGarant niet worden verhaald.
- Uitzondering bij nood: Alleen in acute noodsituaties, waarbij direct ingrijpen noodzakelijk is om verdere (gevolg)schade te beperken, mag een noodreparatie worden uitgevoerd zonder voorafgaand overleg. Meld dit echter direct daarna alsnog bij de aannemer.

1.13 Onderhoud

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u de garantieverklaringen.

1.14 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bbl niet meer gehanteerd. Onderstaand worden de gebruikelijk gehanteerde begrippen benoemd in combinatie met de begrippen zoals deze in het Bbl worden gebruikt.

Woonkamer	= verblijfsruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Slaapkamer(s)	= verblijfsruimte
Badkamer	= badruimte
Toilet	= toiletruimte
Entree/hal	= verkeersruimte
Meterkast	= meterruimte
Trapkast (mits aanwezig)	= onbenoemde ruimte
Gang/Overloop	= verkeersruimte
Zolder (mits aanwezig)	= onbenoemde ruimte
Technische kast	= technische ruimte
Berging	= onbenoemde ruimte

1.15 Vereniging van Eigenaren

Uw appartement maakt deel uit van een vereniging van eigenaren (VvE). De VvE is de rechtspersoon waarin alle eigenaars van de appartementsrechten binnen het gebouw of complex zijn verenigd. Door de aankoop van een appartementsrecht wordt u als koper van rechtswege lid van de VvE.

De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het appartementengebouw, waaronder onder meer begrepen de constructieve onderdelen (zoals fundering, gevels en dak), alsmede de gemeenschappelijke installaties.

De kosten die verband houden met het beheer, onderhoud en eventuele reserveringen voor toekomstig onderhoud worden door de VvE omgeslagen over de eigenaars, overeenkomstig de in de splitsingsakte vastgelegde verdeelsleutel. Deze bijdragen dienen periodiek door de eigenaars te worden voldaan.

De VvE neemt besluiten over het onderhoud en beheer van het gebouw conform de geldende wet- en regelgeving en de bepalingen zoals opgenomen in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement.

2. Grondwerken

2.1 Peil van de woning

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (cementdekvloer). De hoogte t.o.v. NAP wordt bepaald in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te verkrijgen, kunnen een aantal tuinen en/of woningtoegangspaden enigszins hellend worden aangelegd.

Het plangebied is mogelijk onderhevig aan zettingen. Houdt daarom rekening met het verzakken van de tuin, bestrating en erfafscheidingen. Op deze onderdelen wordt geen garantie afgegeven.

2.2 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten direct rondom de woning worden voorzien van een laag uitkomende grond. Overtollige grond zal worden afgevoerd door de aannemer.

Als bodemafluiting wordt er schoon zand in de kruipruimte toegepast.

2.3 Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn bij het aankoopbedrag inbegrepen. De riolering bestaat uit pvc buizen en wordt uitgevoerd als een gescheiden rioolsysteem. De afvoer van het vuilwater (water van onder andere keuken, badkamer en toilet) en het schoonwater (hemelwater) worden gescheiden op het rioolsysteem aangesloten. De hemelwaterafvoer van de woningen wordt aangesloten op het schoonwaterrioleringsstelsel. Wanneer er geen gescheiden systeem van de gemeente aanwezig is, wordt de riolering alsnog gescheiden tot aan de erfgrans gelegd. Vanaf daar wordt het dan gezamenlijk aangesloten.

In de woningen worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, toiletten, de badkamer, de opstelplaats voor de wasmachine en warmtepomp. De binnenriolering uitgevoerd in PVC inclusief hulpstukken. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De riolering van de woning tot en met de aansluiting op het hoofdriool wordt eigendom van de VvE van het appartementengebouw.

3. Terreininrichting

3.1 Erfscheidingen

Er worden geen erfscheidingen aangebracht. Wel wordt er een piketpaal aangebracht op de erfgrans aan de voor- en achterzijde.

3.2 Berging

Op de opstelplaats van de bergingen wordt er per appartement een houten berging geplaatst, een en ander conform de situatietekening. Deze houten bergingen zijn opgebouwd uit een betonvloer met een vuren houten opbouw en voorzien van een plat dak met een hardhouten kozijn met een deur met een glasopening. Aan de buitenzijde worden de bergingen afgewerkt met houten rabatdelen, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De bergingen worden voorzien van een elektra aansluiting vanuit de eigen woning: een lichtpunt, een schakelaar en een enkele wandcontactdoos. De HWA wordt uitgevoerd in PVC en wordt niet aangesloten op de schoonwater riolering in het pad maar bovengronds lozend op het pad. De berging wordt privé-eigendom en valt niet onder de VvE.

3.3 Inrichting openbare terreininrichting (derden) incl. parkeerterrein

De buitenruimte buiten uw erfgrans in de omgeving wordt aangebracht door derden. De inrichting van de buitenruimte valt niet onder de aannemingsovereenkomst.

3.4 Bestrating

Er wordt standaard geen bestrating aangelegd op uw perceel. Bestrating is als meerwerk mogelijk, e.e.a. in afstemming met de verkoopbegeleider van de aannemer.

4 Bouwkundig

4.1 Fundering

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op funderingspalen, met daarover betonnen funderingsbalken. Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek wordt door de constructeur in overleg met de geotechnisch adviseur de wijze van funderen vastgesteld.

4.2 Vloeren

De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer. In ieder appartement op de begane grond wordt een geïsoleerd vloerluik ten behoeve de bereikbaarheid van de kruipruimte toegepast ter plaatse van de hal. De begane grond vloer heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 3,7$. De verdiepingvloeren van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als een breedplaatvloer. In de vloer wordt het merendeel van de leidingen van ventilatie, riolering en elektra opgenomen. Het dak van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer. Het merendeel van de leidingen van ventilatie, en elektra zullen bovenlangs de dakvloer lopen. De V-naden van de betonnen plafonds worden tussen de vloerplaten onderling niet afgewerkt en blijven dus in het zicht, dit geldt alleen voor de appartementen op de bovenste verdieping.

Op de constructieve vloer wordt een zwevende cementdekvloer aangebracht, welke een vlakke ondergrond vormt voor de uiteindelijke vloerafwerking. In de dekvloer wordt vloerverwarming opgenomen. Om scheurvorming te voorkomen wordt hierin krimpwapening toegepast.

4.3 Gevels en wanden

De buitengevels worden voorzien van gevelmetselwerk. Kleur en type: Bromo 50/50, Caprice. Al het metselwerk wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen van de fabrikant en voorzien van de noodzakelijke voorzieningen zoals o.a. spouwankers, ventilatievoorzieningen, dilatatievoegen, waterkerende slabben etc. De toe te passen lateien worden verzinkt en voorzien van 2-laagse poedercoating, kleur nader te bepalen door de architect. De gevels worden niet gevoegd maar gepointerd in de passende kleur grijs.

De binnenspouwbladen van de voor-, achter-, zijgevels, de woning scheidende muren en de overige constructieve dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Daar waar noodzakelijk wordt er een stalen of betonnen draagconstructie aangebracht.

De gemetselde gevels van de woning hebben een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 4,7$.

4.4 Dakconstructie

Platte dak:

De dakconstructie betreft zoals eerder vermeld een betonnen kanaalplaatvloer, conform opgave constructeur. Op de betonnen dakvloer worden de nodige leidingen en kanalen gelegd. De dakisolatie is een XPS-isolatie, die op afschot wordt gelegd, met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 6,3$. Het platte dak zal waterdicht worden afgewerkt met EPDM of pvc-dakbedekking deze keuze is aan de aannemer.

Op het platte dak worden de buitenunits van de warmtepompen geplaatst. In het platte dak komt een inspectie luik waardoor het platte dak te betreden is voor werklieden. Verder worden er t.b.v. de installaties de nodige hulpstukken aangebracht in en op het platte dak.

Rondom het platte dak komt een (prefab) dakrand. Door deze dakrand worden de nodige hulpstukken gevoerd zoals nood overstorten en stadsuitlopen.

Op het platte dak wordt permanente valbeveiliging aangebracht. Dit volgens opgave architect en leverancier.

Schuin dak:

Rondom het appartementengebouw wordt een 'schijn' dak aangebracht. Dit 'schijndak' is een (deels geïsoleerde) prefab houten constructie bekleed met betonnen dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken. Het 'schijndak' geeft de 'look and feel' van een schuin dak met dakpannen. De bovenzijde van het schuine dak wordt afgewerkt met een nokpan. Aan de binnenzijde loopt de EPDM/pvc dakbedekking over in de constructie van het 'schijn' dak. Een en ander conform opgave architect.

Dakranden en overstekken:

De dakranden en overstekken worden afgewerkt met kunststof materiaal (polytech of unipanel) in de kleur wit.

4.5 Dakkapellen

De dakkapellen worden gemaakt als een (prefab) houten constructie. Geïsoleerd en aan de binnenzijde afgewerkt met gips. Het platte dak wordt voorzien van afschotisolatie en een waterafvoer. Rondom het platte dak zit een dakopstand, afgewerkt aan de buitenzijde met kunststof beplating (polytech of unipanel) en een daktrim. De gemiddelde isolatiewaarde van het platte dak is $RC \geq 6,3$.

4.6 Balkons

De appartementen op de eerste en tweede verdieping beschikken over een balkon. De staalconstructie en de balkonvloer wordt gemaakt volgens tekeningen en berekeningen van constructeur en architect. De materiaalkeuze van de balkonvloer is aan de aannemer. Wel dient de balkonvloer te voldoen aan de minimale eisen van het BBL. De balustrade is van thermisch verzinkt staal en wordt ge-poedercoat in de kleur wit, een en ander conform tekeningen architect en constructeur.

4.7 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, buitendeuren, raamkozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof. Buitenkozijnen worden ter plaatse van de draaiende delen voorzien van tochtweringsprofielen in de sponning. De kleur van de kozijnen is wit (Ral9010) en de kleur van de draaiende delen is geelgrijs (Ral7034).

Onder de deurkozijnen in de gevel en bij de entree/vluchtdoor zal er een kunststof onderdorpel worden toegepast. Onder de gevelkozijnen waarbij een raamdorpel is getekend worden kunststeen raamdorpels toegepast, kleur naturel geschuurd. De overige gevelkozijnen hebben geen dorpels.

Aan de binnenkant van de buitenkozijnen wordt een kunststof dagkantaafwerking geplaatst in de kleur wit.

Entreedeur appartementengebouw:

De entreedeur wordt uitgevoerd als een samengestelde deur van kunststof met glas. Op de entreedeur wordt voorzien van een deurautomaat met intercominstallatie. Hierdoor is de entree deur enkel te openen met een daarvoor bestemde sleutel/druppel/pasje, afhankelijk van toegepaste systeem. De kleur van de voordeur is geelgrijs (Ral7034).

Postkasten:

Bij de hoofdentree van het appartementengebouw wordt een gemeenschappelijke postkast aangebracht. Ieder appartement krijgt een individuele brievenbus met bijhorende postkast die te openen is met een sleuteltje in de entreehal van het appartementengebouw. De kleur van de postkasten is wit.

Entreedeur (per appartement):

De inpandige voordeur van uw appartement wordt uitgevoerd als een hardhouten entreedeur met FSC keurmerk en voldoet aan de gestelde brandeisen en inbraakwerende eisen. De toegangsdeur van uw appartement wordt voorzien van een rookmelder gestuurde vrijloopdrager en een spiongat. De kleur van de entreedeur is geelgrijs, RAL 7034. De kleur van het deurkozijn is wit, RAL 9010.

Beglazing:

De glasopeningen van de buitenramen van de woningen worden voorzien van blank, isolerende dubbel beglazing, HR++. Daar waar nodig wordt er veiligheidsbeglazing toegepast conform de NEN 3569. De voordeur wordt uitgevoerd in dubbele beglazing. De deur van de houten buitenberging wordt voorzien van gelaagd enkel (mat)glas.

Hang- en sluitwerk (buiten):

De voordeuren van de woningen zijn voorzien van meerpuntssluitingen en veiligheidsbeslag. De buitendeuren zijn per woning gelijksluitend, zodat alle deuren (van de woning) met dezelfde sleutel geopend kunnen worden. Alle

buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk klasse: SKG** (twee sterren).

Vensterbanken:

De buitenkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van een kunststeen vensterbank. Kleur nader te bepalen door koper tijdens kopergesprek.

5 Binneninrichting

5.1 Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden en leidingschachten worden uitgevoerd in lichtbeton wanden, 100mm dik. Boven de binnendeurkozijnen wordt lichtbeton latei gebruikt. Afwerking zoals omschreven in de afwerkstaat.

5.2 Binnendeurkozijnen en – deuren

De binnendeuren betreffen fabrieksmatig afgewerkt stalen kozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren van de woningen zijn dichte, vlakke opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt. Kleur standaard wit.

Bij het kopersgesprek zijn wijzigingen van deuren aan te geven, dit kan zorgen voor meerwerk

Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht. Kleur antraciet. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels.

De toilet- en badkamerdeur worden voorzien van vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten. De binnendeuren die een loopslot of een vrij- en bezetslot krijgen worden voorzien van lichtmetalen deurkrukken en kortschilden.

Centrale meterkast:

De deur van de centrale meterkast wordt uitgevoerd als een stompe dubbele kastdeur met cilinderslot. De deuren worden afgelakt in de kleur Wit, RAL 9010. De binnenzijde van de centrale meterkasten worden niet afgewerkt maar wel voorzien van de nodige bouwkundige en brandveilige betimmeringen.

5.3 Trappen

De hoofdtrap van het appartementengebouw betreft een opentrap met hardhouten treden. De trapbomen zijn van gemoffeld staal in de kleur crème wit, RAL 9001. Ook de trapeuningen en balustrades nabij de hoofdtrap zijn van gemoffeld staal in de kleur crème wit, RAL 9001.

De vluchttrap van het appartementengebouw van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap. De vluchttrap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Beide trappen worden wit afgelakt, RAL 9001. De treden worden voorzien van een slijtstrip. De trapbomen en balustrades worden ook wit afgelakt, RAL 9001.

Onder de vluchttrap op de begane grond wordt een trapkast gemaakt. In deze trapkast zit de hydrofoorpomp van de algemene wateraansluiting. De buitenzijde van de trapkast wordt in dezelfde klasse en kleur afgewerkt als de overige wanden van de algemene verkeersruimte. De binnenzijde van de trapkast en de onderzijde van de trap wordt niet afgewerkt. Er wordt een dubbele WCD, een lichtpunt en een schakelaar aangebracht en aangesloten op het de aansluiting van de VvE.

5.4 Lift installatie

De lift installatie betreft een brandcardlift van Easy liften, type: Primeur. De schacht wordt (deels) uitgevoerd in doorzichtige geharde en gelaagde glaspanelen. De buitenzijde van de schacht en deur (waar hetgeen glas is) heeft de kleur standaard wit, RAL 9016. De deur betreft een draaideur met een aluminium gegoten deurgreep. Naast de deur is een geïntegreerd bedieningspaneel voor het oproepen van de lift met een LED-signalering.

De lift wordt voorzien van 3 stopplaatsen. De lift is eenvoudig te bedienen door de knop in te drukken van de verdieping waar de lift moet stoppen. De lift is toegankelijk voor rolstoelen, scootmobielen, rollators en brandcards. De liftvloer wordt afgewerkt met een antislip vinyl vloerbedekking in de kleur antraciet. De bedieningsknoppen worden voorzien van verdiepingnummers en een braille aanduiding. De lift wordt voorzien van een noodstop en een spreek-/ luister verbinding met 2 nummers aangesloten op een 24-uurs servicelijn van Aesyliften. Het licht in de lift schakelt automatisch aan en uit bij het betreden en verlaten van de lift.

Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage: 4luik_primeur.pdf. De onderhoudskosten en de gebruikskosten van de lift vallen onder de VvE.

5.5 Plafond- vloer en wandafwerking

Plafondafwerking:

Alle betonplafond in de woningen, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte, technische kast worden voorzien van (structuur) spuitwerk. De naden van de breedplaatvloeren plafonds van de begane grond en de eerste verdieping worden dichtgezet. De naden van de kanaalplaatvloer plafond op de 2^e verdieping worden niet dichtgezet, deze blijven in het zicht.

Er worden geen vloer- en/of plafondplinten aangebracht.

Wandafwerking:

Voor zover niet nader omschreven, worden alle wanden binnen de woning behangklaar opgeleverd. Onder 'behangklaar' wordt verstaan dat de voegen en schroefgaten gevuld zijn. Daarna zijn de wanden geschikt voor zwaar vinylbehang of een middel grof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met een grove structuur en (spuit) pleisterwerk met korrelgrootte van één t/m drie millimeter.

Plaatselijke oneffenheden (bijv. resten spuitpleister e.d.) dienen door de koper zelf te worden verwijderd. Kleine gaatjes (luchtbellen) en oneffenheden zijn toegestaan (op een afstand van twee meter mag er een vlakheidsafwijking zijn van vier millimeter).

De wanden in de meterkast, de technische kast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking:

De ruwe betonvloeren van alle ruimten worden afgewerkt met een zandcementdekvloer met een dikte van ca. 70 mm. In deze dekvloer lopen de leidingen van de vloerverwarming. Let op: niet spijkeren en boren in de vloeren!

5.6 Standaard aftimmeringen (binnen)

Alle benodigde timmerwerken worden uitgevoerd in wit gegrond plaatmateriaal met achterhout van vurenhout. In de meterkast wordt tegen de achterwand een meterbord aangebracht ten behoeve van de nutsaansluitingen.

5.7 Keukeninrichting

De woning wordt niet standaard voorzien van een keuken. Er zullen standaard aansluitpunten worden aangebracht welke opgenomen zijn op de verkooptekening. Met onderstaande keukenleveranciers zijn afspraken gemaakt omtrent het leveren en plaatsen van de keuken voor de oplevering van uw woning. Wanneer u bij een van deze partijen een keuken aanschaft kan deze geplaatst worden tijdens de bouw en voor de oplevering van uw woning. Ook zijn deze partijen in het bezit van de laatste tekeningen en op de hoogte van de actuele planning.

- DB Pelma Keukens; Amundsenweg 47, 4462GP Goes;
- DB Ardi Keukens; Ceciliaweg 4, 4697 RV Sint-Annaland;
- Tieleman Keukens; Korendreef 15, 3241 AS Middelharnis;

5.8 Schilderwerk

In het privé gedeelte is geen schilderwerk voorzien, met uitzondering van de inpandige voordeur van het appartement en het bijhorende kozijn. Deze worden afgelakt opgeleverd.

De houten gevelkozijnen en -deuren van de berging worden fabrieksmatig voorzien van een dekkende grondlaag en worden fabrieksmatig afgelakt. Kleurstelling volgens de kleur- en materiaalstaat.

Overige houten onderdelen in de woning worden niet afgelakt, wel gegrond.

5.9 Sanitair

De aan het project verbonden sanitair leverancier is Bouwcenter Esselink in Middelharnis. Hier wordt u in de gelegenheid gesteld het standaard sanitair te bezichtigen en/of veranderingen of uitbreidingen te laten offereën. Het standaard sanitair is wit. Sanitair en tegels conform de opstelling van Esselink level 1.

5.10 Tegelwerk

De aan het project verbonden tegelleverancier is Bouwcenter Esselink in Middelharnis. Hier wordt u in de gelegenheid gesteld het standaard tegelwerk te bezichtigen en/of uitbreidingen of veranderingen te laten offreren. In het standaardpakket level 1 kunt u uit diverse tegels kiezen.

Toiletruimte

Wandtegelwerk tot ca. 1.2m hoog.

Vloertegelwerk

Badkamer

Wandtegelwerk tot plafond

Vloertegelwerk

Indien van het standaardpakket wordt afgeweken, dan kan er een andere tegel worden uitgezocht bij Bouwcenter Esselink. Voor afwijkende tegels, afmetingen, motieven, sierstrippen, verbanden, alternatieve wandafwerkingen, e.d. gelden meerprijzen.

6 Installaties

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten voor het verbruik van elektra en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

6.1 Goten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken worden voorzien van een kunststof dakgoot. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in slagvast PVC in de kleur wit. De hemelwaterafvoeren worden d.m.v. klembeugels bevestigd in de gevel.

6.2 Ventilatie en luchtbehandeling

In de woning wordt een ventilatiesysteem toegepast, hiervoor is een ventilatieberekening gedaan volgens de geldende normen van het BBL. De ventilatie-installatie wordt uitgevoerd met mechanische luchtafvoer en natuurlijke luchttoevoer d.m.v. ventilatieroosters in het glas en een ventilatie box geplaatst in de technische ruimte. De keuken, het toilet, de technische ruimte en de badkamer worden door middel van afzuigventielen op dit systeem aangesloten. De regeling van de installatie geschiedt d.m.v. een CO₂-sensor. Deze wordt geplaatst in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Daarnaast wordt er een losse bediening bijgeleverd voor in de badkamer. Deze zijn ook handmatig te bedienen.

De positie en hoeveelheid van de afvoerventielen zijn indicatief op de verkooptekeningen weergegeven en zullen door definitieve engineering en optiekeuzes nog definitief worden bepaald.

Aandachtspunt met betrekking tot uw afzuigkap in de keuken:

Wij adviseren een kap met recirculatie te plaatsen die geschikt is voor toepassing in dit ventilatiesysteem. De kap mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem. Uw keukenleverancier kan u hier over adviseren.

6.3 Centrale verwarming

Voor verwarmen, koelen en warmwater wordt de woning voorzien van een lucht-water warmtepomp met een geïntegreerde boiler van 180 liter. De buitenunit wordt geplaatst op het platte dak van het appartementengebouw. De capaciteit van de warmtepomp wordt bepaald op basis van de kenmerken van de woning inclusief de bouwkundige opties die tijdens de bouw worden aangebracht. De warmtepomp is opgesteld in de techniek ruimte. De regeling van de verwarmingsinstallatie geschiedt vraag gestuurd d.m.v. thermostaten in woonkamer/keuken, slaapkamers en badkamer.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51 welke op dit werk van toepassing is. De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld.

Alle ruimtes worden voorzien van vloerverwarming/koeling met uitzondering van de technische ruimte, meterkast en buitenberging. In de badkamer wordt de vloerverwarming aangevuld door een elektrische handdoekradiator. In de badkamer is het niet mogelijk om te koelen.

De volgende vertrek temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, volgens ISSO-publicatie 51:

Woonkamer	22°C
Open keuken	22°C
Slaapkamers	22°C
Verkeersruimtes (gang/overloop etc.)	18°C
Toilet	18°C
Badkamer	22°C

Bovengenoemde temperaturen gelden voor het verwarmen van de woning. Tijdens koelbedrijf zorgt de warmtepomp voor passieve koeling via de vloer. Deze vorm van koeling verlaagt de temperatuur in de woning met enkele graden

vergeleken met dezelfde woning zonder koeling.

De verdelers van de vloerverwarming worden geplaatst in de techniek ruimte en niet verder afgewerkt.

Voor het verwarmen van de algemene verkeersruimtes wordt er op iedere verdieping een elektrische radiator geplaatst in de gang. De exacte locatie wordt bepaald door de architect/installateur en staat op plattegrond tekening weergegeven.

6.4 Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het openbare waternet. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van water tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

De woning wordt voorzien van een koudwateraansluiting. Voor de koud water aansluiting wordt een hoofdafsluiter met aftapkraan aangebracht nabij de watermeter in de meterkast. De onderstaande tappunten worden aangebracht: koudwater aansluitingen worden gelegd naar:

- Closetcombinaties.
- Fonteintje bij toilet
- Tappunt voor de wasmachine (inclusief kraan).

Koud- en warmwateraansluitingen worden gelegd naar:

- Keukenkraan (afgedopt).
- Douchekraan
- Wastafelmengkraan

Waterleidingen worden zo veel mogelijk weggewerkt in de vloeren en/of wanden. De waterinstallatie wordt uitgevoerd in een meerlaags kunststof leidingsysteem inclusief hulpstukken.

6.5 Elektrische installatie

Uw woning wordt voorzien van een individuele elektra aansluiting 3x25A, die door de nutsbedrijven in de meterkast geleverd en geplaatst wordt. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen. De aanvraag voor levering van elektra moet door de koper bij het betreffende nutsbedrijf worden verzorgd. De kosten voor gebruik van elektra tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

De woningen hebben allemaal standaard negen groepen:

3x voor algemene verlichting en wandcontactdozen.

1x voor aansluiting wasmachine.

1x voor aansluiting wasdroger.

1x voor aansluiting elektrisch koken (2x230V).

1x voor aansluiting vaatwasser.

1x voor aansluiting combi-magnetron.

1x voor aansluiting warmtepomp (230V).

Er wordt een aardlekautomaat geplaatst in de groepenkast om er later een groep bij te kunnen maken voor een omvormer.

Het exacte aantal groepen en de bijhorende omschrijving is aan de installateur. De bovengenoemde aantallen en omschrijvingen zijn indicatief.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden zoveel mogelijk uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit (RAL9010). In de meterkast, de berging en de technische ruimte kan er gebruik gemaakt worden van opbouw materiaal. Buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde. Wanneer er een loze buis wordt aangelegd wordt deze voorzien van een controledraad.

De plaats en aantallen van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen, schakelaars, datapunten en dergelijke zijn op tekening aangegeven. De elektra wordt (gemeten t.o.v. bovenkant afwerkvloer) op

de onderstaande hoogtes aangebracht:

- Schakelaars op ca. 1050 mm.
- Schakelaar gecombineerd met wandcontactdoos op ca. 1050 mm.
- Wandcontactdozen, aansluitpunten en leidingen voor data op ca. 300 mm.
- Aansluitpunten voor de thermostaat op ca. 1500 mm.
- Wandlichtpunten op ca. 2100 mm.

Zie voor de plaatsen van de keuken elektra de tekening van de installateur.

Zwakstroominstallatie:

De woningen zijn voorzien van een draadloze belinstallatie bestaande uit: een drukknop naast de voordeur en een bel in de hal.

Rookmelders:

De woning wordt standaard voorzien van de wettelijk vereiste rookmelders, aangesloten op het lichtnet. Op de verkooptekening is weergegeven waar deze worden geplaatst. De rookmelders worden onderling gekoppeld.

Armaturen:

Er worden in de privé vertrekken geen armaturen geleverd of gemonteerd. In de gemeenschappelijke verkeersruimte wordt voor zover noodzakelijk (nood)verlichting geïnstalleerd, volgens de voorschrift/goedkeuring van de veiligheidsregio. In de deurluifel bij de entree van het appartementengebouw worden een drietal (buiten)plafondspots geïnstalleerd met een licht/donker sensor welke aangaan wanneer het donker wordt. Alle gemeenschappelijke verlichting wordt aangesloten op de elektra aansluiting van de VvE. De verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke ruimten gaan aan d.m.v. een bewegingscensor.

Zonnepanelen:

De woningen krijgen standaard geen PV-panelen, conform de BENG-berekening.

Elektrotechnische installatie:

- Elektrotechnische installatie uitgevoerd volgens de NEN-1010. Aansluitpunten volgens NPR 5310:2024 categorie A.

Intercom installatie:

Bij de centrale entree van het appartementengebouw wordt een intercominstallatie geplaatst. Ieder appartement kan via de intercom worden gebeld. Ook is het mogelijk om via de intercom vanuit het appartement de centrale entree te openen.

6.6 Data

Ieder appartement wordt voorzien van een data aansluiting in de meterkast. De woningen zijn voorzien van de volgende data-installatie:

- Woonkamer (1x data CAT6, afgemonteerd)
- Hoofdslaapkamer (1x data CAT6, afgemonteerd)

De aanvraag voor een abonnement op dit net moet door de koper bij het betreffende nutsbedrijf worden verzorgd.

6.7 Energieprestatie/milieu

De woningen voldoen aan de **Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)** norm. Dit is de laatste energieprestatie eis voortvloeiend uit het Energieakkoord voor duurzame groei.

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met milieuaspecten. Niet alleen het gescheiden inzamelen en afvoeren van bouwafval wordt gerealiseerd, tevens zal het afval tijdens de uitvoering worden beperkt door met zoveel mogelijk geprefabriceerde onderdelen te werken.

6.8 Algemene Nutsaansluitingen

Elektra:

De elektra aansluitingen komen per appartement binnen in de centrale meterkast op de begane grond. Vandaaruit worden ze via kabelgoten, boven het verlaagde plafond, gebracht naar de 4 meterkasten op de begane grond. De elektra aansluiting van de boven appartementen worden doorgevoerd via de meterkasten van de appartementen. Ieder appartement krijgt een eigen elektrameter in de meterkast. Er komt een aparte elektra aansluiting voor de VvE in de algemene meterkast op de begane grond.

Water:

De wateraansluiting komt als 1 grote aansluiting het appartementengebouw binnen. Deze wordt gebracht naar de hydrofoorpomp welke opgesteld staat onder de vluchtrap. Vandaaruit worden de aansluitingen per appartement aangelegd. Ieder appartement krijgt een eigen watermeter in de meterkast. Er komt een aparte wateraansluiting voor de VvE in de algemene meterkast op de begane grond. Ook hier wordt een eigen watermeter geplaatst.

Data:

De data aansluitingen komen per appartement binnen in de centrale meterkast op de begane grond. Vandaaruit worden ze via dezelfde kabelgroten als de elektra, met gebruik van tussenschotjes, gebracht naar de 4 meterkasten op de begane grond. De data aansluiting van de boven appartementen worden doorgevoerd via de meterkasten van de appartementen. Er komt een aparte data aansluiting voor de VvE in de algemene meterkast op de begane grond.

7 Ruimte afwerkstaat

Onderstaande ruimte afwerkstaat geeft aan op welke wijze ruimtes afgewerkt worden. De aansluitpunten van o.a. elektra, water en data zijn opgenomen op de verkooptekening.

7.1 Entree/gang algemeen

Vloer:	Tegelwerk, 30cmx30cm kleur antracietgrijs. ter goedkeuring door ontwikkelaar.
Schoonloopmat:	Coral o.g. Kleur: donkergrijs.
Wanden:	Voorzien van glasvliesbehang en gesausd in de kleur Witgrijs Ral 9002. Vlak afgewerkt.
Plafond:	Akoestisch plafond standaard wit (benaderd RAL9010 Zuiver wit).
Elektra:	Zie verkooptekening.

7.2 Entree/hal appartement

Vloer:	Cementdekvloer.
Wanden:	Behangklaar.
Plafond:	Structuurspuitwerk (V-naden blijven in het zicht)
Elektra:	Zie verkooptekening.
Uitrusting:	Vloerluik bij de begane grond appartementen. Vloerverwarming. Rookmelder. Beldrukker bij entree deur + gong in de hal. Naast de entree deur komt het appartement nummer los bevestigd op de wand in de kleur: donkergrijs. Meterkast.

7.3 Techniek ruimte

Vloer:	Cementdekvloer.
Wanden:	Onafgewerkt.
Plafond:	Structuurspuitwerk (V-naden blijven in het zicht).
Elektra:	Zie verkooptekening.
Uitrusting:	Warmtepomp. Boiler. Verdeler vloerverwarming. Mechanische ventilatie unit. Opstelplaats wasmachine en droger.

7.4 Toilet

Vloer:	Vloertegels level 1.
Wanden:	Wandtegels level 1 tot 1.200 mm hoogte, hierboven structuurspuitwerk.
Plafond:	Structuurspuitwerk (V-naden blijven in het zicht).
Elektra:	Zie verkooptekening.
Uitrusting:	Afzuigpunt ventilatie. Vloerverwarming. Fonteincombinatie level 1. Toiletcombinatie level 1.

7.5 Woonkamer/keuken

Vloer:	Cementdekvloer.
Wanden:	Behangklaar.
Plafond:	Structuurspuitwerk (de V-naden op de 2 ^e verdieping blijven in het zicht).
Elektra:	Zie verkooptekening.
Uitrusting:	Aansluitpunt voor vaatwasser (wel elektra, geen water en riolering meegenomen). Afgedopt tappunt warmwater. Afgedopt tappunt koud water. Afgedopt afvoerpunt riolering. Afzuigpunten ventilatie in de keuken. Vloerverwarming. Kamerthermostaat. MV-schakelaar.

7.6 Slaapkamer(s)

Vloer:	Cementdekvloer.
Wanden:	Behangklaar.
Plafond:	Structuurspuitwerk (de V-naden op de 2 ^e verdieping blijven in het zicht).
Elektra:	Zie verkooptekening.
Uitrusting:	Thermostaat. Vloerverwarming.

7.7 Badkamer

Vloer:	Vloertegels Level 1.
Wanden:	Wandtegels Level 1.
Plafond:	Structuurspuitwerk (de V-naden op de 2 ^e verdieping blijven in het zicht).
Elektra:	Zie verkooptekening.
Uitrusting:	Ventilatie schakelaar. Vloerverwarming en een elektrische radiator met ingebouwde thermostaat. Afzuigpunt ventilatie. Wastafelcombinatie Level 1. Douchecombinatie Level 1. Toiletcombinatie Level 1.

7.8 Houten berging

Vloer:	Prefab betonvloer onafgewerkt.
Wanden:	Hout, onafgewerkt.
Plafond:	Plat dak, niet afgewerkt (balklaag in het zicht).
Elektra:	Zie 3.2 berging.

8 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Zie bijlage: DO-600-AFW_KLEUR-MATERIAALSTAAT

Wanneer er tegenstrijdigheden zijn tussen de kleur- en materiaalstaat en de technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving. Tenzij anders schriftelijk vastgelegd door de ontwikkelaar.