



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

16 woningen
De Wieken, Tholen

25-09-2025

Inhoud

1.	ALGEMEEN	3
1.1	Woningborg garantie- en waarborgregeling.....	3
1.2	Werkzaamheden door derden	4
1.3	Oplevering	4
2.	BESCHRIJVING VAN HET WERK	4
2.1	Opbouw.....	4
2.1.1	Peil, grondwerk, riolering, bestrating, erfafscheidingen en inrichting	4
2.1.2	Funderingen, vloeren, buitenwanden en daken	5
2.1.3	Kozijnen, ramen en deuren	7
2.1.4	Binnenkozijnen en binnendeuren	7
2.1.5	Hang- en sluitwerk.....	7
2.1.6	Vensterbanken en dorpels	7
2.1.7	Trappen.....	8
2.1.8	Aftimmeringen.....	8
2.1.9	Schilderwerk.....	8
2.1.10	Goten en hemelwaterafvoeren	8
2.2	Afwerkingen.....	9
2.2.1	Cementdekvloeren	9
2.2.2	Behangklaar.....	9
2.2.3	Plafonds	9
2.2.4	Schuine plafonds.....	9
2.3	Installaties	9
2.3.1	Warmtepomp en verwarmingsinstallatie.....	9
2.3.2	Ventilatie.....	10
2.3.3	Elektrische installatie	11
2.3.4	Water	12
2.4	Keuken	13
2.5	Sanitair.....	13
2.6	Overig.....	15
3.	BINNENAFWERKSTAAT	16
4.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....	18
5.	BETROKKEN PARTIJEN	20

1. ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die verstrekt zijn door alle bij de ontwikkeling betrokken partijen. We maken echter een voorbehoud voor eventuele wijzigingen en afwijkingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheid en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij het recht voor om af te wijken van de omschreven constructies, materialen en kleuren, voor zover dit tijdens het bouwproces technisch en esthetisch noodzakelijk mocht blijken. Uiteraard zullen deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en functionaliteit van het werk. Zoals gezegd worden wijzigingen om te voldoen aan overheids-eisen en voorschriften, evenals maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de technische uitwerking en uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, uitdrukkelijk voorbehouden. Deze wijzigingen zullen echter niet worden verrekend.

1.1 Woningborg garantie- en waarborgregeling

De woningen die door Fraanje worden gebouwd, worden gebouwd met Woningborg-garantie. Dit geeft u als koper bepaalde zekerheden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de volgende zaken:

- Er wordt gebruik gemaakt van modelovereenkomsten tussen koper en opdrachtgever, welke zijn opgesteld door Woningborg;
- De uitgangspunten voor de bouw van het project worden juridisch en technisch beoordeeld;
- Op de bouw wordt door Woningborg regelmatig gecontroleerd;
- Garantie tot afbouw of afwerking in geval van het faillissement van de aannemer.

Wat betekent de Woningborg-garantie- en waarborgregeling voor u?

Gaat de bouwonderneming die uw woning bouwt tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor het afbouwen van uw woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

Garantie kwaliteit

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde onderdelen zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Voorrang Woningborg bepaling

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wat valt er niet onder Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg-garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg-garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van garantie zijn uitgesloten.

Meer informatie over Woningborg en haar producten en diensten kunt u nalezen op de website:

www.woningborg.nl.

1.2 Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door koper of door de koper ingeschakelde derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Eventueel door u aan derden opgedragen herstel kan uw garantierechten in gevaar brengen.

1.3 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

2. BESCHRIJVING VAN HET WERK

2.1 Opbouw

2.1.1 Peil, grondwerk, riolering, bestrating, erfafscheidingen en inrichting

Maten en maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De ingeschreven maten op de tekeningen zijn “circa” maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Peil van de woning

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Deze Peilhoogte wordt afgestemd met de gemeente.

Er is rekening gehouden met een vloerafwerking van 15 mm op de cementdekvloer van de woning, waarna nog 20 mm overblijft conform Bouwbesluit.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, terreinverhardingen en leidingen. Als bodemafluiting wordt zand aangebracht in de kruipruimte. Tevens wordt zand aangebracht bij de voordeur. De tuinen worden geëgaliseerd met de aanwezige grond uit de bouwput.

Bestrating

De tuinen van de woningen worden niet voorzien van bestrating en/of staptegels.

Ten behoeve van bouwnummer 13, 14 en 15 wordt een achterpad aangebracht. Dit achterpad wordt opgeknipt in meerdere privé delen die worden meegeleverd bij de diverse woningen. In de koopovereenkomst van de rijwoningen is opgenomen dat ten behoeve van deze bouwnummers een recht van overpad afgegeven wordt.

Perceelsgrenzen en erfafscheidingen

Wanneer de woning voor oplevering gereed is, zullen de hoekpunten van de percelen gemarkeerd worden met markeringspaaltjes.

Conform situatietekening worden op de aangegeven posities tussen de woningen ter plaatse van de achtertuin en aansluitend aan het openbaar gebied erfscheidingen geplaatst. Deze erfscheidingen worden uitgevoerd als:

- Liguster haag (aanplanthoogte ca. 400 mm);
- Beuken, Liguster, Berberishaag (aanplanthoogte ca. 1600-1800 mm).

Voor de erfscheidingen en beplanting geldt een instandhoudingsplicht.

Riolering

De riolering wordt in kunststof uitgevoerd. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem.

Vuilwater

In de sanitaire ruimten, keuken en technische ruimte komt een vuilwaterafvoer. De afvoeren van diverse aangesloten lozingstoestellen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig kunststofbuis en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken.

Hemelwater

Het hemelwater wordt via de hemelwaterafvoeren opgevangen en lozen op het eigen terrein. Onder aan de hemelwateruitlopen van de woningen wordt een uitstroomtegels toegepast.

Alle hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof (PVC) in een grijze kleur.

Buitenbergingen (bwnr. 13 t/m 16)

In de tuin van de woningen wordt een ongeïsoleerde houten berging geplaatst uitgevoerd als geschakelde berging conform de situatietekening. De buitenwanden van de berging worden voorzien van verduurzaamd vuren hout gevelbekleding. Horizontaal bevestigd.

De vloer is een prefab betonnen plaat, gefundeerd op staal.

Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een stapeldorpel deur.

De berging wordt voorzien van een wandlichtpunt met schakelaar en dubbele wandcontactdoos, uitgevoerd als opbouw.

De hemelwaterafvoer van de berging wordt niet aangesloten op de riolering maar loost in eigen tuin of op het achterpad.

Het dak wordt afgewerkt met Mossedum en een aluminium daktrim en voorzien van PVC hemelwaterafvoer in een grijze kleur.

2.1.2 Funderingen, vloeren, buitenwanden en daken

Funderingen

De woningen worden voorzien van een onderheide betonfundatie. De paallengtes, fundatieafmetingen en verder technische specificaties worden door de hoofdconstructeur berekend op basis van grondonderzoeken- en sonderingen. De kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning is bereikbaar via het geïsoleerde kruipluik in de hal en wordt door middel van roosters in de voor- en achtergevel geventileerd. De kruipruimte kan door installaties en constructieve funderingsbalken beperkt toegankelijk zijn.

Metsel- en voegwerk

De buitengevels worden voorzien van gevelmetselwerk in halfsteens- of wildverband. Geveldilataties worden afgestemd op het dilatatieadvies van de gevelsteenleverancier.

De buitengevels worden voorzien van een isolatie spouwplaat van minerale wol met Rc waarde 4,7 volgens het Bouwbesluit en wordt afgestemd op de BENG berekeningen.

De gevels worden voorzien van een iets verdiepte doorgestreken voeg.

Geschilderde gevels (bwnr. 4 en 10) hebben een platvolle doorgestreken voeg.

Raamdorpels

Als raamdorpels onder de buitenraamkozijnen worden holonite waterslagen toegepast, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Kaders (bouwnummer 7, 8, 13 t/m 16)

Het kaders volgend de verkooptekeningen rondom het geveldelen bij de entree (3 zijdig), rondom de gestapelde kozijnen en rondom de enkele draaikiepramen worden uitgevoerd in holonite.

Binnenspouwbladen, ankerloze spouwmuur

Het binnenblad van de spouwmuren van de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

De scheiding tussen 2 woningen onderling wordt uitgevoerd als een ankerloze kalkzandsteen wand.

De kalkzandsteen wanden worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

Scheidingswanden

De binnenwanden, behalve de aangegeven dragende- en stabiliteitswanden, worden uitgevoerd als zogenaamde “lichte scheidingswand”, opgebouwd uit gips- of cellenbeton.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde prefab ribcassettevloer. De Rc waarde $R_c=3,7$ wordt afgestemd op de BENG berekeningen.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedicht met een geïsoleerd kruipluik.

De eerste verdiepingsvloer en tweede verdiepingsvloer worden uitgevoerd in een betonnen plaatvloer.

Dikte volgens opgave van de hoofdconstructeur. De vloeren worden t.p.v. de ankerloze wand gekoppeld door een aantal door de constructeur te bepalen strips of staven. Dit vanwege de stabiliteit.

Daken

De hellende dakconstructie van de woningen bestaat uit een prefab kap, waarvan de Rc waarde $R_c=6,3$ is afgestemd op de BENG berekeningen. De onderzijde van de dakplaten is bruin of groen en onafgewerkt.

De dakkappen komen met knieschotten en deze dienen ten alle tijden intact te blijven daar deze een constructieve functie hebben. In de ruimte achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

De hellende daken worden voorzien van groot formaat keramische pannen.

De platte daken worden voorzien van EPS dakisolatie (Rc-waarde 6,3 m²K/W) en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim. Daar waar nodig worden noodoverlopen aangebracht en dakdoorvoeren ingeplakt.

De tuimelvensters in het dak bij bouwnummer 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13 t/m 16 zijn voorzien van HR++ glas en hebben een afmeting van ca. 94x140cm.

Dakgoot (bouwnummer 2, 3, 7, 8, 13 t/m 16)

Er wordt een zinken dakgoot toegepast onder de hellende daken.

Dakgoot en boeiboord

Alle overige bouwnummers zijn de goten in kunststof. De boeiboorden worden eveneens in kunststof uitgevoerd.

Gevelbekleding

Waar blijkt uit de tekeningen wordt er gevelbekleding toegepast. Er is gekozen voor een onderhoudsvrije sidings. De sidings worden horizontaal bevestigd op een daarvoor bestemde constructie. De kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Staalconstructie

Conform constructietekeningen en berekeningen worden daar waar nodig stalen balken, kolommen en/of lateien aangebracht.

2.1.3 Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen

Er worden kunststof gevelkozijnen toegepast, kleur volgens materiaal- en kleurenstaat.

Het hang- en sluitwerk van de te openen delen in de buitengevel voldoet aan de NEN norm 5069 met een inbraakweerstandsklasse 2.

De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een knop/greep en aan de binnenzijde van een kruk. In de voordeur wordt een aluminium brievenplaat aangebracht die is voorzien van een binnenplaat met valklep. De kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van blank geïsoleerd HR+++ (triple glas) beglazing.

2.1.4 Binnenkozijnen en binnendeuren

Er worden stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeurkozijnen in verdiepingshoge uitvoering met afgeslankte bovendorpel en bovenlicht toegepast. In het bovenlicht van de technische kast, meterkast en/of trapkast wordt een dicht paneel aangebracht. De overige bovenlichten worden bezet met blank enkel glas. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot. De toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren en zijn circa 231 cm. hoog. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met een later aan te brengen vloerafwerking van maximaal 15 mm.

2.1.5 Hang- en sluitwerk

Op alle buitendeuren en ramen wordt inbraakwerend hang- en sluitwerk aangebracht van SKG** kwaliteit, dat voldoet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen. Alle buitendeuren zijn voorzien van een nachtslot. Krukken en schilden in lichtmetalen uitvoering. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. De voordeuren die gelegen zijn op de begane grond worden voorzien van voordeurbeslag en van een blank geanodiseerde brievenbus met binnenklep.

2.1.6 Vensterbanken en dorpels

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen dorpels kleur antraciet toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd blijft. Verder worden er geen dorpels in de woning aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen en worden aangebracht onder de raamkozijnen waar een gemetselde borstwering aanwezig is. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht, hier wordt het tegelwerk omgezet.

De raamdorpels onder de buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen of Holonite in de kleur donkergrijs conform kleur- en materiaalstaat.

2.1.7 Trappen

De trap van de begane grond naar 1e verdieping van de twee-onder-een kapwoningen en rijwoningen worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Bij bouwnummer 13 t/m 16 wordt de trap uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De stootborden van de gesloten trappen zijn van MDF. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

De hekwerken rondom de trap op de eerste en tweede verdieping bestaat uit een spijlenhek volgens de geldende eisen uit het bouwbesluit. Daar waar de trapleuning op het hekwerk dient te komen (2^e verdieping) zal een hekwerk met dichtpaneel worden toegepast.

Deze traphekken zijn net als de trappen van vurenhout. De muurleuningen zijn van hardhout en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders. De muurleuningen worden fabrieksmatig transparant voorgelakt en in het werk blank afgelakt.

De trapgatbetimmeringen, traphekken, traptreden en stootborden worden fabrieksmatig gegrond.

2.1.8 Aftimmeringen

Bij de trapgaten, ter plaatse van de verdiepingsvloeren wordt een houten aftimmering aangebracht.

Er worden geen plinten geleverd en aangebracht t.p.v. vloer en plafond.

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

2.1.9 Schilderwerk

Buitengevel

De gemetselde gevels van bouwnummer 4 en 10 worden geschilderd, kleur volgend de kleur- en materiaalstaat.

Stucadoorswerk

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegels wordt aangebracht en met uitzondering van de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

Schilderwerk binnen

Traptreden, trapgatbetimmeringen, stootborden en de traponderdelen in de trapkast worden fabrieksmatig gegrond.

Met betrekking tot het onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

2.1.10 Goten en hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren en goten

De goten van de woning worden uitgevoerd als zinken mastgoot (bwnr. 2, 3, 7, 8, 13 t/m 16) en kunststof bakgoot (bwnr. 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12) zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC.

2.2 Afwerkingen

2.2.1 Cementdekvloeren

Vloeren die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een cementdekvloer.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft.

In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

2.2.2 Behangklaar

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

De onderste centimeters van de wand, de zogenoemde “plintzone”, wordt niet afgewerkt. Deze zone is bedoeld om later door een zelf aan te brengen plint te worden afgedekt.

2.2.3 Plafonds

De betonplafonds in de woningen worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden blijven in het zicht. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan.

Deze kunnen later bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor kunt u speciale (flexibele) materialen in de handel kopen.

De plafonds ter plaatse van de erkers worden uitgevoerd met gipsbeplating en spuitwerk.

2.2.4 Schuine plafonds

De schuine plafonds van de houten kap worden niet afgewerkt. De dakplaat blijft onbehandeld in het zicht.

2.3 Installaties

2.3.1 Warmtepomp en verwarmingsinstallatie

Warmwatertoestellen en verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van luchtwater warmtepomp. De plaats van de binnen en buitenunit van de warmtepomp is aangegeven op de verkooptekening en is niet verplaatsbaar.

Bij bouwnummer 13 t/m 16 wordt de buitenunit in een schoorsteen op het schuine dak geplaatst. In de kap zit een montage luik voor onderhoud, dit luik is van binnenuit zichtbaar. Bij de overige bouwnummer wordt de buitenunit op de garage geplaatst.

Een verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst nabij de warmtepomp en/of onder de trap of in de hoek van een slaapkamer / overloop zoals op tekening aangegeven.

De verwarmingsinstallatie wordt bediend middels een kamerthermostaat welke in de woonkamer is gesitueerd. De slaapkamers worden voorzien van een draadloze na-regeling.

In de badkamer komt naast vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator om de gewenste temperatuur te garanderen. De radiator wordt in de kleur wit geleverd.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming of verwarmingselementen geïnstalleerd zijn. Hierbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:

- | | |
|----------------------|---------------|
| ▪ Hal / overloop | 18 graden |
| ▪ Toilet | 18 graden |
| ▪ Woonkamer / keuken | 22 graden |
| ▪ Slaapkamers | 22 graden |
| ▪ Badkamer | 22 graden |
| ▪ Installatieruimte | niet verwarmd |
| ▪ Zolderruimte | niet verwarmd |

Gasleidingen

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd in de woning.

2.3.2 Ventilatie

Ventilatievoorzieningen en rookgasafvoeren

De ventilatie in de woning vindt plaats door middel van mechanische met CO2 sensor. Het systeem bestaat uit een metalen buizensysteem met afzuigventilator-unit en plafond-/wandventielen. Deze is regelbaar door middel van een hoofdbediening welke geplaatst wordt in de woonkamer en draadloze bedieningsschakelaar. De ventielen zijn indicatief op de tekeningen aangegeven.

Ventilatieroosters

De buitenlucht wordt aangevoerd door middel van zogenaamde zelfregelende ventilatieroosters, deze worden in de gevelkozijnen in het glasvlak aangebracht. De plaats van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de gevels van de verkooptekeningen aangegeven.

Leidingkokers

In uw woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn in de leidingkokers uit het zicht weggewerkt en leiden naar de ventilatie-unit in de installatieruimte of de zolderverdieping. Leidingwerk in de installatieruimte op zolder zal als opbouw uitgevoerd worden naar de dakdoorvoeren.

Dakdoorvoeren

Op het hellende en / of platte dak van uw woning is een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

- de mechanische ventilatie;
- de ontluchting van de riolering.

De dakdoorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven en kunnen dus in het werk andere posities hebben.

Buitenberging

De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

De natuurlijke- en mechanische ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het bouwbesluit en zijn tevens goedgekeurd door bouw- en woningtoezicht.

De overige ruimten/constructie-onderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- De binnendeur van het toilet: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeur van de badkamer: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeuren naar de slaapkamers: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeur naar de woonkamer: vrije ruimte onder de deur
- De gevelconstructie: open stootvoegen in gevelmetselwerk
- De kozijnen: ventilatieroosters geplaatst op het glas
- De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft.

In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

2.3.3 Elektrische installatie

E-installaties

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn op de verkooptekeningen aangegeven. De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht. Deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning.

Inbouw en opbouw wandcontactdozen

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouwmateriaal met uitzondering van de meterkast, de buitenberging en het plafondlichtpunt, de rookmelder en eventuele aansluitingen op knieschotten en niet steenachtige wanden ter plaatse van de zolder. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal gemonteerd.

Hoogte elektrapunten

Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in de kleur wit. De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ▪ Schakelaars | + 105 cm* |
| ▪ Wandcontactdozen | + 30 cm |
| | + 105 cm bij schakelaars; |
| | + 120 cm t.p.v. wasmachine en droger; |
| | + 120 cm t.p.v. keukenblad |
| ▪ Loze leidingen | + 30 cm |
| ▪ Kamerthermostaat | + 150 cm |
| ▪ Bediening mechanische ventilatie | + 150 cm |
| ▪ Wandlichtpunt in badkamer | + 180 cm |
| ▪ Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast voordeur | + 220 cm |
| ▪ Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast achterdeur | + 220 cm |

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes vanaf vloerpeil.

* Schakelaars bij trapleuningen worden op afwijkende hoogte aangebracht.

Loze leidingen

Niet bedrade (loze) leidingen in de woning en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat) overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

Rookmelders

De woningen zijn voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up noodvoorziening en moeten periodiek getest worden. De plaats van deze rookmelders is aangegeven op de verkooptekeningen.

Levering elektriciteit

Aannemingsbedrijf Fraanje zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen, zodat dit bij oplevering van de woning beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Telecommunicatievoorzieningen

Bij de start van de bouw wordt er een (glasvezel)aansluiting bij één of meerdere partijen aangevraagd. De verantwoordelijkheid om de aansluiting in de meterkast aan te brengen ligt bij de nutspartijen. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden loze leidingen met een controledraad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon, glasvezel en/of CAI zijn voor rekening van de koper.

Zwakstroom installatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entreehal;
- Een transformator in de meterkast/groepenkast.

Zonnepanelen

De woningen worden standaard voorzien van zonnepanelen, aantal zoals aangegeven op tekening en zoals blijkt uit de BENG-berekening.

2.3.4 Water

Waterinstallatie

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meter(kast)-ruimte. De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd in kunststof leidingen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- Aansluiting voor een wasmachine met kraan;
- Aansluiting t.b.v. spoelbak keuken (afgedopt);
- Aansluiting t.b.v. de vaatwasser in combinatie met de aansluiting spoelbak keuken (Y-stuk)

- Aansluiting t.b.v. de wastafel in de badkamer;
- Aansluiting t.b.v. de douche in de badkamer;
- Aansluiting t.b.v. de toiletcombinatie in de toiletruimte;
- Aansluiting t.b.v. de toiletcombinatie in de badkamer;
- Aansluiting t.b.v. de fontein in de toiletruimte;
- Aansluiting t.b.v. de warmtepomp.

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- Aansluiting t.b.v. de spoelbak keuken (afgedopt);
- Aansluiting t.b.v. de wastafel in de badkamer;
- Aansluiting t.b.v. de douche in de badkamer.

2.4 Keuken

Keuken

Kopers van nieuwbouwwoningen hebben steeds meer behoefte om bij de inrichting van hun woning individuele wensen in te brengen. Met name de keuze van de keuken is erg persoonlijk. Vandaar dat de woning verkocht wordt zonder keuken. Wel zijn de aansluitpunten voor een standaard keukenopstelling opgenomen.

Er is een hoofdkeukenleverancier geselecteerd die op de hoogte is van het plan, namelijk Bruynzeel Keukens te Bergen op Zoom. Deze keukenleverancier kan voor u de totale keukeninrichting verzorgen inclusief eventuele wandafwerking boven het aanrechtblad. Tevens zal deze keukenleverancier de levering en de montage van de keukeninrichting coördineren. Indien u een keuken bij deze keukenleverancier bestelt, worden de aansluitingen binnen de keukenzone kosteloos verplaatst indien dit binnen de door Fraanje gestelde termijn plaats vindt. Om beschadigingen te voorkomen is ervoor gekozen de keuken vlak na de oplevering te plaatsen.

Indien u niet tot overeenstemming met Bruynzeel keukens kunt komen, is er een mogelijkheid een keuken bij Ardi Keukens onder dezelfde voorwaarden aan te schaffen.

Ten behoeve van de keuken worden in de woningen de volgende standaard aansluitpunten aangebracht (plaats volgens leidingschema Bruynzeel Keukens):

- Een bedrade (2 fasen) perilexaansluiting t.b.v. kooktoestel
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. combi magnetron op aparte groep
- Twee dubbele wandcontactdozen boven het keukenblad t.b.v. algemeen gebruik op 1200 mm hoogte
- Een loze leiding t.b.v. boiler

2.5 Sanitair

Sanitair en tegelwerk

Voor sanitair en tegelwerk is gekozen voor het basispakket Ambiente van BMN te Middelburg en omvat de volgende onderdelen:

Toilet

Wandtegels zijn glanzend of mat crème of glanzend of mat wit, afmeting 200 x 400 mm en worden liggend verwerkt. In toilet worden de wandtegels tot 1400 mm + vloer.

Vloertegels zijn 300 x 300 mm in de kleurkeuzes bruin, lichtgrijs, grijs, donkergrijs of zwart.

Sanitair bestaat uit:

- Villeroy & Boch wandcloset
- Wc-bril softclose-quickrelease wit
- Villeroy & Boch fontein 36 x 27,5 cm
- Procasa Piccolo fonteinkraan chroom
- Sifon chroom

Badkamer

Wandtegels zijn glanzend of mat crème of glanzend of mat wit, afmeting 200 x 400 mm en worden liggend verwerkt. In de badkamer worden de wandtegels tot plafond betegeld.

Vloertegels zijn 300 x 300 mm in de kleurkeuzes bruin, lichtgrijs, grijs, donkergrijs of zwart.

Sanitair bestaat uit:

- Procasa Be Fresh glijstangset
- Nobili Tago douchethermostaat
- Easydrain afvoergoot met rooster, lang 70 cm
- Villeroy & Boch wandcloset
- Wc-bril softclose-quickrelease wit
- Procasa Gino badmeubel 80 x 46 cm, keuze uit vier kleuren
- Nobili ABC wastafelkraan chroom
- Procasa Wessel spiegel 80 x 80 cm
- Sifon chroom

Wijzigingen

In de bijlage is informatie ten aanzien van het sanitair en tegelwerk gevoegd welke standaard in uw woning zal worden aangebracht. Eventuele wijzigingen in formaten, kleuren en uitvoeringen kunnen plaatsvinden en geven geen aanleiding tot verrekening. De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op tekening is aangegeven.

Visualisatie

Een visualisatie van het sanitair en tegelwerk is opgenomen in de presentatie van BMN. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wordt u door de showroom uitgenodigd om sanitair en tegelwerk te bezichtigen en uit te zoeken.

Casco

Indien u onverhoopt geen keuze in de projectshowroom van BMN kan maken, dan bestaat de mogelijkheid om het sanitair en tegelwerk achterwege te laten. Het sanitair en tegelwerk kan namelijk alleen worden betrokken bij de door ons geselecteerde projectleverancier. De casco prijs wordt dan met u verrekend via de optielijst. Daarbij dient een verklaring van beperkte garantie te worden ondertekend. De kopersbegeleider zal deze mogelijkheid voorafgaand uitgebreid met u bespreken om de voor- en nadelen van deze keuze met u te bespreken.

Het toilet is vanwege de grote afvoerleiding niet verplaatsbaar.

2.6 Overig

- De woningen worden voorzien van huisnummering;
- In de gevels bouwnummers 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 en 16 zullen 1 of meerdere nestkasten voor vogels en/of insecten en/of vleermuizen worden aangebracht.

3. BINNENAFWERKSTAAT

Ruimte omschrijving	Onderdeel	Afwerking	Bijzonderheden
Hal	Vloer Wanden Plafond Trap	Cementdekvloer Behangklaar Spuitswerk, Brander Crystal wit Fabrieksmatig gegrond	V-naden worden niet dichtgezet Vuren hout
Toilet	Vloer Wanden Plafond	Vloertegelwerk Tegelwerk tot ca. 1400 mm+ Boven 1400 mm+ spuitswerk wit Spuitswerk, Brander Crystal wit	Kunststeendorpel achter deur V-naden worden niet dichtgezet
Woonkamer en keuken	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Spuitswerk, Brander Crystal wit	V-naden worden niet dichtgezet
Overloop 1 ^e verdieping	Vloer Wanden Plafond Trap	Cementdekvloer Behangklaar Spuitswerk, Brander Crystal wit Fabrieksmatig gegrond	V-naden worden niet dichtgezet Vuren hout
Badkamer	Vloer Wanden Plafond	Tegelwerk Tegelwerk tot plafond Spuitswerk, Brander Crystal wit	V-naden worden niet dichtgezet
Slaapkamer	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Spuitswerk, Brander Crystal wit Hellend dak wit	V-naden worden niet dichtgezet
Zolderruimtes	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Onderzijde hellend dak onafgewerkt	Naden afgetimmerd, spijkergaten niet afgewerkt
Overloop 2 ^e verdieping	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Onderzijde hellend dak onafgewerkt	Naden afgetimmerd, spijkergaten niet afgewerkt
Technische ruimte	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Onderzijde hellend dak onafgewerkt	Naden afgetimmerd, spijkergaten niet afgewerkt

Garage	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Onafgewerkt	
Buitenberging	Vloer Wanden Plafond	Beton monolithisch afgewerkt HSB HSB	Niet afgewerkt, regels in het zicht Niet afgewerkt, regels in het zicht
Binnendeuren	Algemeen	Staal	Wit
Binnendeur kozijnen	Algemeen	Opdek wit aflak	Wit

4. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Toepasbaar	Type	Kleur (overeenkomstig)
Bestrating	Achterpad	Betontegels	Grijs
Gevelsteen	Bwnr. 1/9 Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8/ 13t/m16 Bwnr. 5 / 6 / 11/ 12 Bwnr. 4/10	Waalformaat handvorm, wildverband Waalformaat handvorm, wildverband Waalformaat handvorm, wildverband Waalformaat handvorm, wildverband	Rood-paars Licht bruin Bronsgesinterd Wit geschilderd
Voegwerk	Bwnr. 1/9 Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8/ 13t/m16 Bwnr. 5 / 6 / 11/ 12 Bwnr. 4/10	Verdiept pointerwerk Verdiept pointerwerk Verdiept pointerwerk Platvol doorgestreken voeg	Antraciet Grijs-wit Antraciet Wit geschilderd
Gevelbekleding	Bwnr. 1/9 Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8/ 13t/m16 Bwnr. 5 / 6 / 11/ 12 Bwnr. 4/10	Sidings – horizontaal Sidings – horizontaal Sidings – horizontaal Sidings – horizontaal	Krijtwit Leisteengrijs Leisteengrijs Basaltgrijs
Gevelbekleding	Bwnr. 13 t/m 16	Rockpanel	In kleur voordeurkozijn
Huisnummer	Alle bwnrs.	RVS	Naturel
Vogel/nestkasten	Alle bwnrs.	Houtbeton	Grijs
Raamdorpel	Bwnr. 1/9 Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8/ 13t/m16 Bwnr. 5 / 6 / 11/ 12 Bwnr. 4/10	Holonite Holonite Holonite Holonite	Donkergrijs Wit Donkergrijs Donkergrijs
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Bwnr. 1/9 Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8/ 13t/m16 Bwnr. 5 / 6 / 11/ 12 Bwnr. 4/10	Kunststof, verdiept profiel Kunststof, verdiept profiel Kunststof, verdiept profiel Kunststof, verdiept profiel	Crème wit Ombergrijs Ombergrijs Stofgrijs
Sectionaaldeur	Bwnr. 1/9 Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8 Bwnr. 5 / 6 / 11/ 12 Bwnr. 4/10	Horizontale profilering Horizontale profilering Horizontale profilering Horizontale profilering	Crème wit Ombergrijs Ombergrijs Stofgrijs

Kaders in gevel rondom kozijnen en gevelbekleding	Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8/ 13t/m16	Holonite	Donkergrijs
Daken	Bwnr. 1/ 4/ 7/ 8/ 9/ 10/ 13 t/m 16	Dakpannen type Nieuwe Hollander	Naturelrood
Daken	Bwnr. 2/ 3/ 5/ 6/ 11/ 12	Dakpannen type Nieuwe Hollander	Grafietgrijs
Pv-panelen	Alle bwnrs.	Opdak systeem	Zwart
Mastgoot	Bwnr. 2/ 3/ 7/ 8/ 13 t/m 16	Zink	Naturel
Daktrim	Alle bwnrs.	Aluminium gecoat	Grafietzwart
HWA	Alle bwnrs.	PVC	Grijs
Luifel	Bwnr. 13 t/m 16	Polyester	Crème wit
Bakgoten	Bwnr. 1/ 4/ 5/ 6/ 9/ 10/ 11/ 12	Polytech	Crème wit
Overstekken	Alle bwnrs.	Polytech	Crème wit

5. BETROKKEN PARTIJEN

Ontwerp:

Quadrant Architecten BNA
Markt 24
4761 CE Zevenbergen
T. 0168-328255
E. mail@qarch.nl

QUADRANT
architecten bna

Uitvoering:

Aannemingsbedrijf Fraanje B.V.
Nieuwe Kraaijertsedijk 37
4458 NK 's-Heer Arendskerke
T. 0113-615500
E. info@fraanje.com

 **FRAANJE**

Inlichtingen en verkoop:

Neeskens Makelaars
Eendrachtsweg 9
4691 EJ Tholen
T. 0166-728900
E. tholen@neeskens.com



Neeskens
MAKELAARS