



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Aria fase 15, Goes

08-10-2026

Inhoud

1.	ALGEMEEN.....	3
1.1	Woningborg garantie- en waarborgregeling.....	3
1.2	Werkzaamheden door derden.....	4
1.3	Oplevering.....	4
1.4	Garanties.....	4
2.	BESCHRIJVING VAN HET WERK.....	5
2.1	Opbouw.....	5
2.1.1	Peil, grondwerk, riolering, bestrating en erfafscheidingen.....	5
2.1.2	Funderingen, vloeren, buitenwanden en daken.....	6
2.1.3	Kozijnen, ramen en deuren.....	7
2.1.4	Binnenkozijnen en binnendeuren.....	8
2.1.5	Hang- en sluitwerk.....	8
2.1.6	Vensterbanken en dorpels.....	8
2.1.7	Trappen.....	8
2.1.8	Aftimmeringen.....	9
2.1.9	Schilderwerk.....	9
2.1.10	Goten en hemelwaterafvoeren.....	9
2.2	Afwerkingen.....	9
2.2.1	Cementdekvloeren.....	9
2.2.2	Behangklaar.....	10
2.2.3	Plafonds.....	10
2.2.4	Schuine plafonds.....	10
2.3	Installaties.....	10
2.3.1	Warmtepomp en verwarmingsinstallatie.....	10
2.3.2	Ventilatie.....	11
2.3.3	Elektrische installatie.....	12
2.3.4	Water.....	14
2.4	Keuken.....	14
2.5	Sanitair.....	15
3.	BINNENAFWERKSTAAT.....	17
4.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....	18
5.	BETROKKEN PARTIJEN.....	19

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.

Vorrang 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.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') is de bouwonderneming tijdens de uitvoering (= de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwonderneming ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de bouwonderneming. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Ook niet buiten de werktijden. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel metingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd voor de kopers. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein, op eigen risico, voor de kopers toegankelijk. Middels de infobulletins zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

Diversen

De artist-impressies, sfeerplattegronden, perspectieven interieurschetsen en foto's geven een goede indruk en sfeerbeeld maar kunnen afwijken van de daadwerkelijke bouwkundige en technische uitvoering. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Ook aan alle beschikbare informatie op de website/ het internet kunnen geen rechten worden ontleend. De interieurschetsen en voorstellen zijn slechts bedoeld om u op ideeën te brengen en te tonen wat u met het appartement zoal kunt doen. De inrichting en aangegeven apparatuur behoort uiteraard niet tot het standaard afwerkingsniveau van het appartement en er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. Deze dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De belangrijkste maten zijn aangegeven en betreffen circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Tevens is er geen rekening gehouden met wandafwerkingen. Afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en zullen conform de berekeningen van de installateurs worden uitgevoerd.

Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg

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.

1.4 Garanties

Garanties worden verstrekt conform de garantievoorwaarden van Woningborg die gelden ten tijde van ondertekening contract. Niet onder de hiervoor genoemde garanties vallen:

- Gebreken ten gevolge van normale slijtage, het onjuist gebruiken, het niet uitvoeren of onjuist uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud;
- Gebreken en schade die ontstaan zijn door het feit dat de woning of ruimtes in de woning niet normaal of overeenkomstig met de bestemming gebruikt zijn;
- Gebreken aan materialen, constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schade die van het voorgaande het gevolg zijn;
- Gebreken ten gevolge van overstroming, extreme weersinvloeden, stuifsnieuw, wind met een snelheid van meer dan 14 m/s;
- Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- en verhardingskrimp van het materiaal evenals scheurvorming door zetting of normale doorbuiging van constructies, kleine onvolkomenheden, tenzij deze afbreuk doet aan de deugdelijkheid van de woning. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel;
- Oppervlakteverwerking, vlekvorming en/of verkleuring van materialen;
- Tocht die het gevolg is van technisch vereiste ventilatie;
- Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie; esthetische kwesties.

2. BESCHRIJVING VAN HET WERK

2.1 Opbouw

2.1.1 Peil, grondwerk, riolering, bestrating en erfafscheidingen

Maten en maatvoering

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 bodemafsluiting wordt zand aangebracht in de kruipruimte. Tevens wordt zand aangebracht bij de voordeur. De tuinen worden geëgaliseerd met de uitkomende grond van de bouwput.

Perceelsgrenzen en erfafscheidingen

Wanneer de woning voor oplevering gereed is, zullen de hoekpunten van de percelen gemarkeerd worden met markeringspaaltjes. Voor de erfafscheidingen verwijzen wij u naar het kavelpaspoort welke opgenomen is in de koopovereenkomst.

Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte, achterpaden en/of binnenterreinen, die gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn, worden blijvend voorzien van een tuinmuur of gaashekwerk zoals

aangegeven op het kavelpaspoort/kavelblad. Deze erfafscheidingen zijn ca. 180 cm hoog, het gaashekwerk wordt voorzien van een groenblijvende klimplanten zoals hедера of gelijkwaardig volgens de aanduidingen op het kavelpaspoort/kavelblad. De groenblijvende klimplanten worden bij bouwnummer 27 (naast bedrijfspand) uitgevoerd in Toscaanse Jasmijn of een gelijkwaardig soort. Instandhouden en onderhoud van hekwerk met beplanting dient door de kopers uitgevoerd te worden en zal blijvend juridisch worden vastgelegd.

Buitenriolering voor vuil- en hemelwater

De riolering wordt uitgevoerd in pvc. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangebracht.

De hemelwaterafvoeren van de achterzijde van de woningen worden aangesloten op het riool in de straat.

De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning lozen via de eigen tuin of eigen bestrating op de openbare straat.

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.

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 doorgestreeken voeg.

Waar het gevelmetselwerk geschilderd wordt, is de voeg platvol geborsteld.

Ten behoeve van de huisvesting van vogels en vleermuizen zullen er diverse nestkasten worden verwerkt in het gevelmetselwerk. Het aantal nestkasten en de plek en locatie in de gevel wordt bepaald volgens opgave van de ecooloog.

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, nabij de voordeur (tenzij anders aangegeven), een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedicht met een geïsoleerd kruipluik.

De eerste verdiepingvloer en tweede verdiepingvloer 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 en dakkapellen is bruin of groene spaanplaat en onafgewerkt.

De hellende daken worden voorzien van groot formaat keramische pannen.

De platte daken van de woningen worden voorzien van isolatie, waarvan de Rc waarde $R_c=6,3$ is afgestemd op de BENG berekeningen. Het platte dak wordt voorzien van EPDM-dakbedekking.

De dakramen worden uitgevoerd volgens de tekening verkoopboekjes. De dakramen worden uitgevoerd in hout met een witte afwerking en voorzien van blank geïsoleerd HR++ (Dubbele) beglazing.

Gevelbekleding

De getekende overstekken, boeiboorden, goten e.d. worden, waar aangegeven in de kleur- en materiaalstaat, uitgevoerd in onderhoudsvrije plaat.

De dakkapellen worden uitgevoerd met een zinken gevelbekleding. Rondom de dakkapellen wordt een onderhoudsarme kunststof sierlijst aangebracht, voorzien van een kraaltrim.

Staalconstructie

Boven de kozijnen worden in het buitenblad daar waar nodig stalen lateien aangebracht.

2.1.3 Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen

Er worden kunststof gevelkozijnen toegepast, kleur volgens materiaal- en kleurenstaat. De kunststof kozijnen worden aan de buitenkant voorzien van "houtlook verbindingen". In de zijgevels van bouwnummer 6, 20 en 25 worden de raamkozijnen hout uitgevoerd vanwege de brandwerende eisen. Het hang- en sluitwerk van de te openen delen in de buitengevel voldoet aan de NEN-norm 5069 met een weerstandsklasse 2.

De voordeur met voordeurkozijn wordt uitgevoerd in hout in de kleurstelling volgens de afwerkstaat. Aan de buitenzijde is de voordeur 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+++ (Hoog Rendement) beglazing.

De beglazing wordt waar op tekening aangegeven voorzien van opplakroedes, tussen de roedes (in het glas) geen worden wienersprossen toegepast.

Buitenbergingen

In de tuin van de woningen wordt een ongeïsoleerde houten berging geplaatst uitgevoerd als dubbele of enkele berging.

De buitenwanden van de berging worden uitgevoerd met verduurzaamd stijl- en regelwerk met verticale bevestigde fijn bezaagde sidings in een zwarte kleur. Aanvullend wordt een dichte plaat in de buitenwanden van de berging voorzien. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur.

De vloer in de berging bestaat uit een prefab betonnen vloerplaat.

De berging wordt voorzien van een wandlichtpunt met schakelaar en dubbele wandcontactdoos. Het dak van de bergingen wordt voorzien van een mos-sedum dakbedekking.

De hemelwaterafvoer van de berging wordt niet aangesloten op de riolering maar loost in eigen tuin of waar mogelijk op het achterpad e.e.a. conform de tekening van de berging. Aan de buitenzijde van de berging wordt een lichtarmatuur geplaatst geschakeld op een schermerschakeling t.b.v. de verlichting van o.a. de achterpaden. Hiervoor geldt een onderhoud- en instandhoudingsverplichting.

2.1.4 Binnenkozijnen en binnendeuren

Er worden stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeurkozijnen zonder bovenlicht toegepast.

Daar waar volgens de vingerende regelgeving nodig worden binnendeuren met een verhoogde geluidwerendsheideis toegepast.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte stompe deuren 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 12 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 keramische-, hard- of kunststeen elementen, kleur volgens kleur- en materialenstaat.

2.1.7 Trappen

De trap van de begane grond naar 1e verdieping van de woningen 01 t/m 7 en 20 t/m 27 worden uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap. Deze trappen worden voorzien van lepe hoeken. De stootborden van de gesloten trappen zijn van MDF.

De trap van begane grond naar 1^e verdieping van de woningen 8 t/m 19 worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

De trappen naar de 2^e verdieping worden uitgevoerd als open trappen. Bij de woningen 01 t/m 07 en 20 t/m 27 worden deze trappen voorzien van een lepe hoek.

Aan de open zijden en bij trapgaten worden traphekken aangebracht. Deze traphekken zijn net als de trappen van vurenhout. De muurleuning zijn van hardhout en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders. De muurleuning 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

Stucadoorswerk

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

Schilderwerk buiten

De houten gevelkozijnen, -ramen, -deuren en andere houten gevelonderdelen worden dekkend geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Gevelmetselwerk wordt wit of grijs geschilderd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Schilderwerk binnen

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

Schroef- en niet gaten ed. blijven zichtbaar en dient door u of uw schilder afgewerkt te worden alvorens het schilderwerk wordt aangebracht.

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 in Polytech of als zinken bak- of mastgoot zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

2.2 Afwerkingen

2.2.1 Cementdekvloeren

Vloeren die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een cementdekvloer. Op de zolders wordt een cementdekvloer aangebracht tussen de knieschotten, achter het knieschot komt geen nadere afwerking.

Bij de cementdekvloeren gelden een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de uiteindelijke afwerking van uw vloer.

Het is namelijk een natuurlijk verschijnsel dat cementdekvloeren tijdens het droog- en uithardingsproces kunnen krimpen. Als gevolg hiervan kunnen er zogenoemde krimp scheuren ontstaan. Deze

scheurvorming is inherent aan het materiaal en heeft in de basis geen invloed op de constructieve kwaliteit van de vloer.

Wij willen u er echter expliciet op wijzen dat bij het aanbrengen van een hoogwaardige vloerafwerking, zoals een gietvloer of vergelijkbare naadloze afwerkingen, deze krimp-scheuren extra aandacht vereisen. Zonder aanvullende voorbereidende werkzaamheden kunnen dergelijke scheuren zich doorzetten in de uiteindelijke afwerkvloer, wat het esthetische resultaat kan beïnvloeden.

Indien u kiest voor een dergelijke afwerking, adviseren wij u om tijdig met uw vloerspecialist te overleggen over de benodigde maatregelen. Hierbij kunt u denken aan het herstellen, behandelen of overbruggen van eventuele scheuren in de ondervloer, zodat een optimaal eindresultaat kan worden gerealiseerd.

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, zo 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 krimp-scheuren ontstaan.

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

2.2.4 Schuine plafonds

De houten kapconstructie wordt niet afgewerkt. De dakplaat blijft onbehandeld in het zicht en uitsluitend de element naden en de naden langs binnenwanden/plafond worden afgetimmerd.

2.3 Installaties

2.3.1 Warmtepomp en verwarmingsinstallatie

Warmwatertoestellen en verwarmingsinstallatie

De woningen 01 t/m 06 en 21 t/m 27 worden voorzien van een bodemwarmtepomp incl. de benodigde boiler. De plaats van de warmtepomp is aangegeven op de verkooptekening en is niet verplaatsbaar.

De woningen 07 t/m 20 worden voorzien van een lucht-water warmtepomp incl. de benodigde boiler. De plaats van de warmtepomp is aangegeven op de verkooptekening en is niet verplaatsbaar. De buitenunit wordt geplaatst op het platte dak van de woning en is niet verplaatsbaar.

Een verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst nabij de warmtepomp en/of in de (trap)kast of hoek van de 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 | 20 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 ventilatie 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 CO2 sensor in de hoofdslaapkamer. De ventielen zijn indicatief op de tekeningen aangegeven.

Ventilatieroosters

De buitenlucht wordt aangevoerd door middel van zogenaamde zelfregelende ventilatieroosters, deze worden in de gevelkozijnen op het glas of boven het kozijn aangebracht. De plaats van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de gevels van de verkooptekeningen aangegeven. De zelfregelende ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar. Per woning worden 2 bedieningsstokken voor de ventilatieroosters los geleverd bij oplevering.

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.

Bij de voordeur wordt een buitenlichtpunt met armatuur en schemerschakelaar aangebracht. Hiervoor geldt een onderhoud- en instandhoudingsverplichting.

Inbouw en opbouw wandcontactdozen

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal 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 (met armatuur) naast voordeur	+ 200 cm
▪ Buitenlichtpunt (zonder armatuur) achtergevel	+ 200 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. De positie van de omvormer staat in de verkooptekeningen aangegeven. Het definitief aantal pv-panelen is afhankelijk van de definitieve BENG- en MPG-berekeningen, afhankelijk van de gekozen opties. Eventuele mutaties in het aantal pv-panelen kunnen meer- en/of minderwerk tot gevolg hebben. Tevens behouden wij het recht wijzigingen in het aantal pv-panelen door te voeren indien maatvoering van de pv-panelen wijzigen en/of het beschikbare dakvlak ontoereikend is.

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 Pelma keukens te Goes. 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.

Er wordt geen afzuigkapkanaal voorzien. Er dient rekening gehouden te worden met een recirculatie afzuigkap. Alle aansluitpunten worden afgedopt opgeleverd en dus niet voorzien van kraantjes. Hoogte van het leidingwerk in een kookeiland worden vlak boven de vloer afgedopt in verband met de veiligheid.

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

Ten behoeve van de keuken worden in de woningen de volgende standaard aansluitpunten aangebracht (plaats volgens leidingschema Pelma 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 Sky 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 Sky glijstangset
 - Procasa Sky 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
- Procasa Sky wastafelkraan chroom
- Procasa Laim spiegel zonder verlichting 80 x 80 cm
- Sifon chroom

Bij bouwnummers 8 t/m 12 en 15 t/m 19 wordt er nog een douchescherm toegepast.

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.

3. BINNENAFWERKSTAAT

Ruimte omschrijving	Onderdeel	Afwerking	Bijzonderheden
Hal	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Spuitswerk, Brander Crystal wit	V-naden worden niet dichtgezet
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
Technische ruimte / bijkeuken	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Onderzijde trap wit gegrond, betonplafond spuitswerk Brander Crystal wit	Spijkerkasten boven en onder niet afgedicht
Overloop / portaal	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Spuitswerk, Brander Crystal wit	V-naden worden niet dichtgezet
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	V-naden worden niet dichtgezet
Zolderruimte/onbenoemde ruimte	Vloer Wanden Knieschot Plafond/schuine kap	Cementdekvloer Behangklaar Houtspaanplaat Onderzijde hellend dak en dakkapel onafgewerkt	Tussen de knieschotten Kleur Naturel/Groen Naden afgetimmerd, spijkerkasten niet afgewerkt

4. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Zie document “Kleur- en materiaaloverzicht 27 woningen Aria-Zuidrand, Goes 08-10-2026”

Kleurenvoorbehoud

De in de kleur- en materiaalstaat vermelde kleuren, waaronder eventuele RAL-kleurnummers, dienen uitsluitend als indicatieve kleurreferentie. Door verschillen in materiaalsoort, structuur, glansgraad, productiemethode, weersinvloeden en verwerking kunnen de daadwerkelijk toegepaste kleuren afwijken van de opgegeven kleurcoderingen. Aan de genoemde RAL-kleuren kunnen derhalve geen exacte kleurrechten worden ontleend. Geringe kleurafwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening of aanspraken.

Materialenvoorbehoud

De in de kleur- en materiaalstaat genoemde materialen, fabricaten en producten zijn gebaseerd op de ten tijde van het opstellen van deze technische omschrijving beschikbare informatie. Indien een omschreven materiaal, fabricaat of product door omstandigheden niet leverbaar is, uit productie wordt genomen of niet tijdig beschikbaar is, behoudt de ondernemer zich het recht voor een gelijkwaardig alternatief toe te passen. Hierbij zullen kwaliteit, functionaliteit, uitstraling en technische eigenschappen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Dergelijke wijzigingen geven geen aanleiding tot verrekening of enige vorm van schadevergoeding.

5. BETROKKEN PARTIJEN

Ontwikkeling:

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



Ontwerp:

Omni Architecten
De Glazen Boerderij 20
5481 AV Schijndel
T. 073-5492409
E. omni@omniarchitecten.nl



Uitvoering:

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



Inlichtingen en verkoop:

Kuub Makelaars
Kornetstraat 6
4462 MV Goes
T. 0113-227788
E. goes@kuubmakelaars.nl

