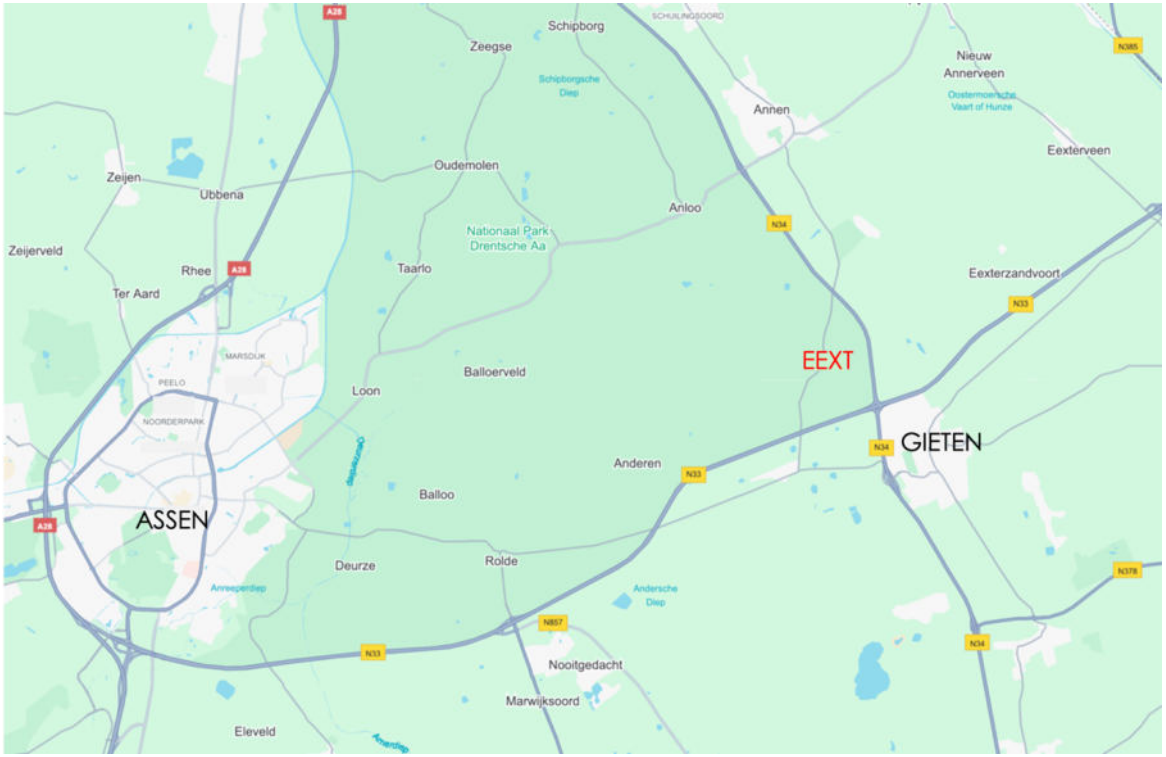
d’Hof

Erfwonen aan de Schaapstreek 7 in Eext

Deelnemende partijen

Initiatiefnemer	Buiter Investment	Eext
Makelaar	Makelaardij Koomans	Drouwenerveen
Architect	Waterman Architectuur Projecten	Tolbert
Constructeur	W2N	Drachten
Bouwkundige aannemer	Apoll Bouw	Grootegast
Installateur	Ewald	Drachten


Schipborg
Zeegse
Nieuw
Annerveen
Annen
Eexterveen
Oudemolen
Zeijen
Ubbena
Anloo
Zeijerveld
Rhee
Taarlo
Eexterzandvoort
Ter Aard
EEXT
Balloerveld
Loon
GIETEN
Anderen
Balloo
ASSEN
Deurze
Rolde
Nooitgedacht
Marwijksoord
Eleveld

EEXT

Hoofdstraat
Haverlanden
Haverlanden
Haverlanden
Haverlanden
7
Schaapstraat
Hoofdstraat

Woning A

Woning over twee lagen met parkeerplaats

Woning B

Woning over twee lagen met parkeerplaats

Woning C

Woning over twee lagen met parkeerplaats

Woning D

Woning over twee lagen met parkeerplaats

Woning E

Vrijstaande woning over één laag met twee parkeerplaatsen,
Technische ruimte op de vliering

Woning F

Woning over één laag met parkeerplaats

Erfwonen d’Hof te Eext

Omgeving
Eext is een karakteristiek brinkdorp op de Hondsrug in Drenthe. Het dorp ligt in de gemeente Aa en Hunze en telt ongeveer 1.400 inwoners. Eext is vooral bekend om zijn rustige, landelijke karakter en de prachtige natuurlijke omgeving. Het is een typisch esdorp, een nederzetting uit de vroege middeleeuwen met een langgerekte structuur en boerderijen rond brinkvelden (oude dorpspleinen). In de omgeving liggen meerdere hunebedden en er zijn prachtige fiets- en wandelroutes door het Nationaal Park Drentsche Aa met een bijzonder beekdallandschap met heidevelden en bos.

Vanwege deze ligging is Eext een toeristische trekpleister met diverse campings, B&B’s en restaurants. Ook heeft Eext nog een kleine dorpswinkel. Voor meer dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in het naastgelegen dorp Gieten. De steden Assen en Groningen zijn respectievelijk binnen 15 en 25 minuten te bereiken. Tevens kent Eext een rijk verenigingsleven op gebied van sport en cultuur.

d’Hof
Op een voormalig boerenerf aan de brink in het karakteristieke esdorp Eext, verrijst een nieuw woonconcept: Erfwonen d’Hof. Dit kleinschalige plan aan de Schaapstreek omvat zes nieuwbouwwoningen, gesitueerd op een ruim opgezet, gezamenlijk erf met behoud van ieders privacy. Een unieke woonvorm, waarin zelfstandigheid en verbondenheid harmonieus samenkomen.

Het concept omvat 6 woningen: één geschakelde vrijstaande woning, drie hoekwoningen en 2 tussenwoningen.

Elke woning is volledig zelfstandig en voorzien van een eigen entree, erf, tuin en parkeergelegenheid. Zo geniet u van uw eigen plek, met alle ruimte en comfort die u mag verwachten. Tegelijkertijd vormt het gemeenschappelijk erf een groene, uitnodigende omgeving waar buren elkaar ongedwongen kunnen ontmoeten.

De woningen worden duurzaam en stijlvol gebouwd, met oog voor kwaliteit, energiezuinigheid en een ontwerp dat naadloos past in het dorpslandschap van Eext. Door de kleinschalige opzet ontstaat een rustige en veilige woonomgeving, ideaal voor wie bewust kiest voor kwaliteit van leven.

Erfwonen d’Hof biedt een eigentijdse invulling van het wonen op het platteland – kleinschalig, sociaal en toekomstbestendig. Een kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte en een sterke woonkwaliteit in een karakteristieke omgeving.

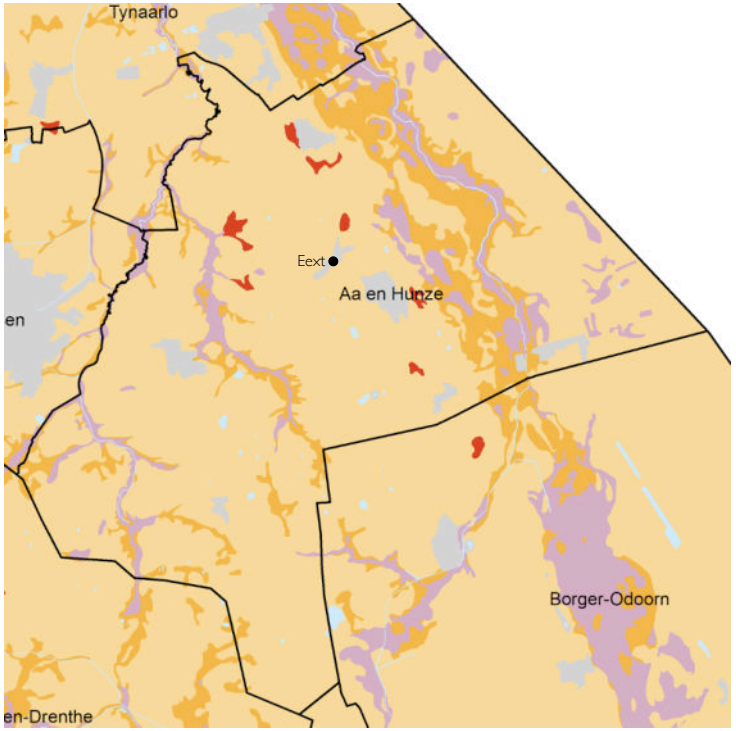
struiken
Brievenbussen / inritmarkering
Bestaande haag
struiken
N

Bijvoorbeeld Drents Bloemrijkgraslandmengsel voor schrale gronden.
Breed inzetbaar bloemenmengsel voor bloemrijk grasland en bermen voor alle (behalve zware en natte) gronden van voedselarm tot matig voedselrijk. Zeer geschikt voor zandgrond en lemige zandgrond. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter. Door goed beheer kan zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. Een bloemrijk resultaat kun je vanaf het tweede of derde jaar verwachten.

Zaaidichtheid: Zaai 1 tot 1,5 gram per vierkante meter. Bij grotere projecten is dunner zaaien (0,2 - 1 gram per m2) een goede optie.

Zaai jaarrond behalve wanneer het vriest of de bodem langdurig nat is. De ideale zaaitijd is de nazomer en het najaar. De late winter tot het vroege voorjaar is ook een goede zaaitijd.

Beheer: Jaarlijks 1 - 2 keer maaien en het maaisel afvoeren, te gebruiken als hooi. Bij voorkeur gefaseerd maaien, zodat er altijd iets groeit of bloeit voor dier en insect.



Legenda

- Gemeente grenzen
- Zand
- Leem
- Lichte zavel
- Lichte klei
- Zware klei
- Moerig op zand
- Veen
- Water
- Bebouwing

Bestaande vijver

Bestaande eikenboom

Bestaande fruitbomen

Bestaande rode beuk

Bestaande wilg

Nieuw te plaatsen lindeboom op het plein

Bestaande struiken waar nodig / gewenst aanvullen met streekeigen struiken. Uitgangspunt is dat de aanwezige heggen en schuttingen aan het zicht worden onttrokken.

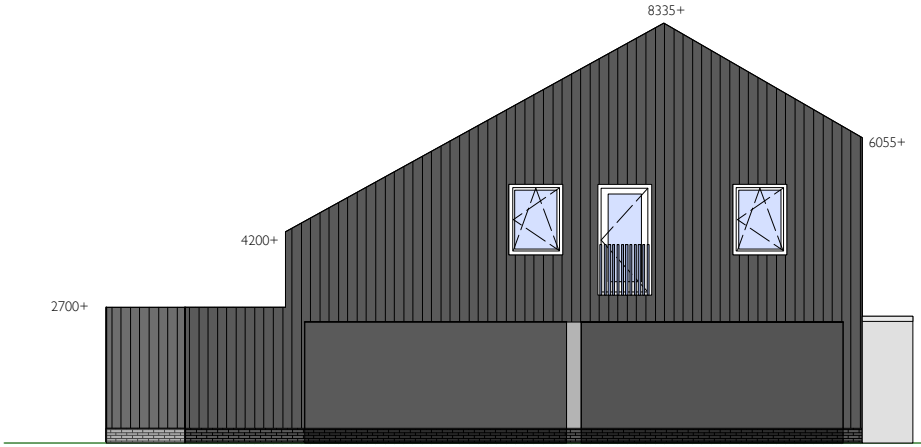
Vanwege de aanwezige buren wordt er niet gepleit voor de plaatsing van bomen langs de erfgrens. Dat zou mogelijk teveel zon wegnemen.

Waarom een bloemrijk grasland?

Het is verwonderlijk dat bloemrijk grasland niet veel vaker te zien is in onze tuinen: het heeft bijna geen onderhoud nodig, is goed voor de biodiversiteit en het geeft je tuin en natuurlijke uitstraling. Je kunt er zelfs paden en zitplekken in maaien, wat een leuk alternatief is voor een terras tussen de plantenborders. De biodiversiteit wordt niet alleen boven de grond groter, want onder dat groene tapijt van bloemen en gras zit een hele wereld van regenwormen, slakken en andere beestjes die de bodem gezond houden. En weet je wat het beste is? Je hoeft het maar 1 of 2 keer per jaar te maaien!

Drentse bomen en struiken

De achteruitgang van de biodiversiteit is, ook in Drenthe, een punt van grote zorg. Met name bijen, vlinders en andere insecten verdwijnen uit het landelijk en stedelijk gebied. Om de biodiversiteit te vergroten is het belangrijk dat het leefgebied van insecten vergroot wordt, onder andere door simpelweg meer leefgebied te creëren. Het is bij het creëren van dit leefgebied echter wel belangrijk dat je zoveel mogelijk inheemse bomen en struiken plant, die ook in Drenthe thuishoren.

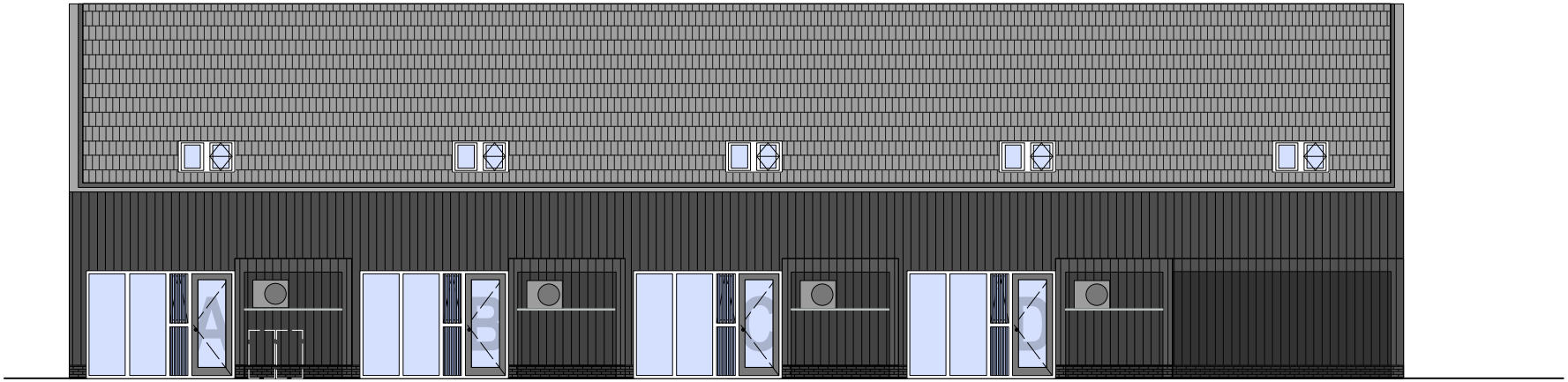


WESTGEVEL

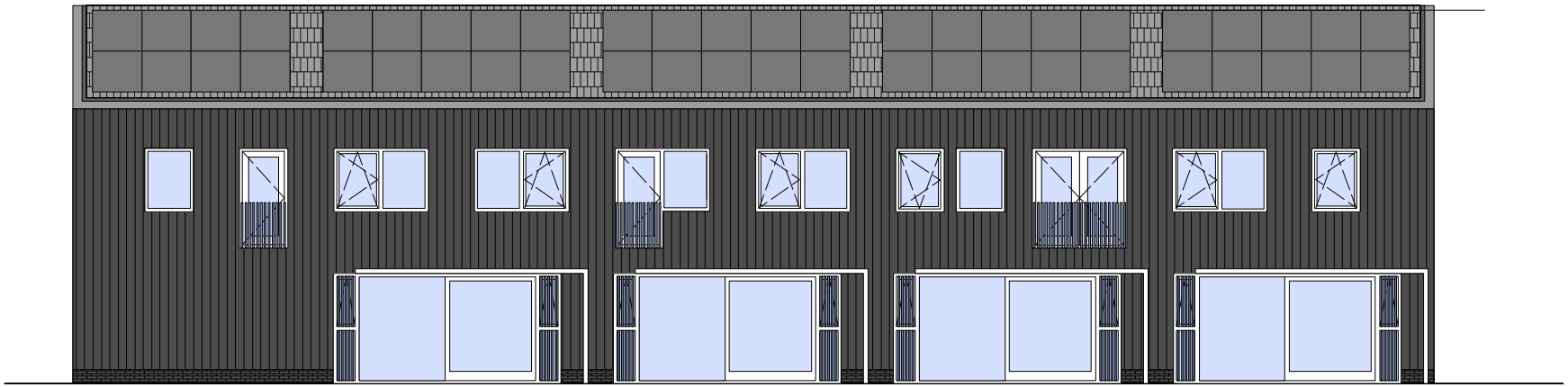
D

OOSTGEVEL

A



NOORDGEVEL

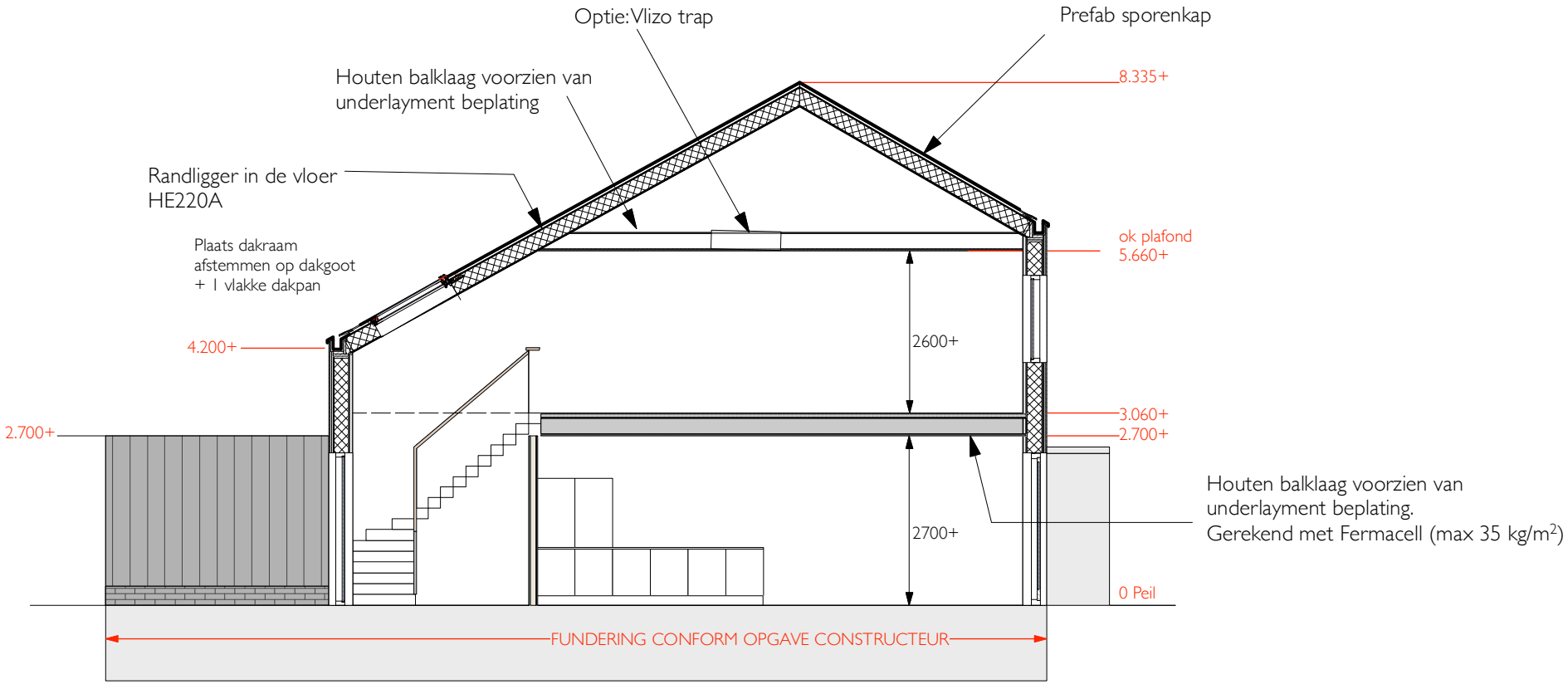


ZUIDGEVEL

D C B A

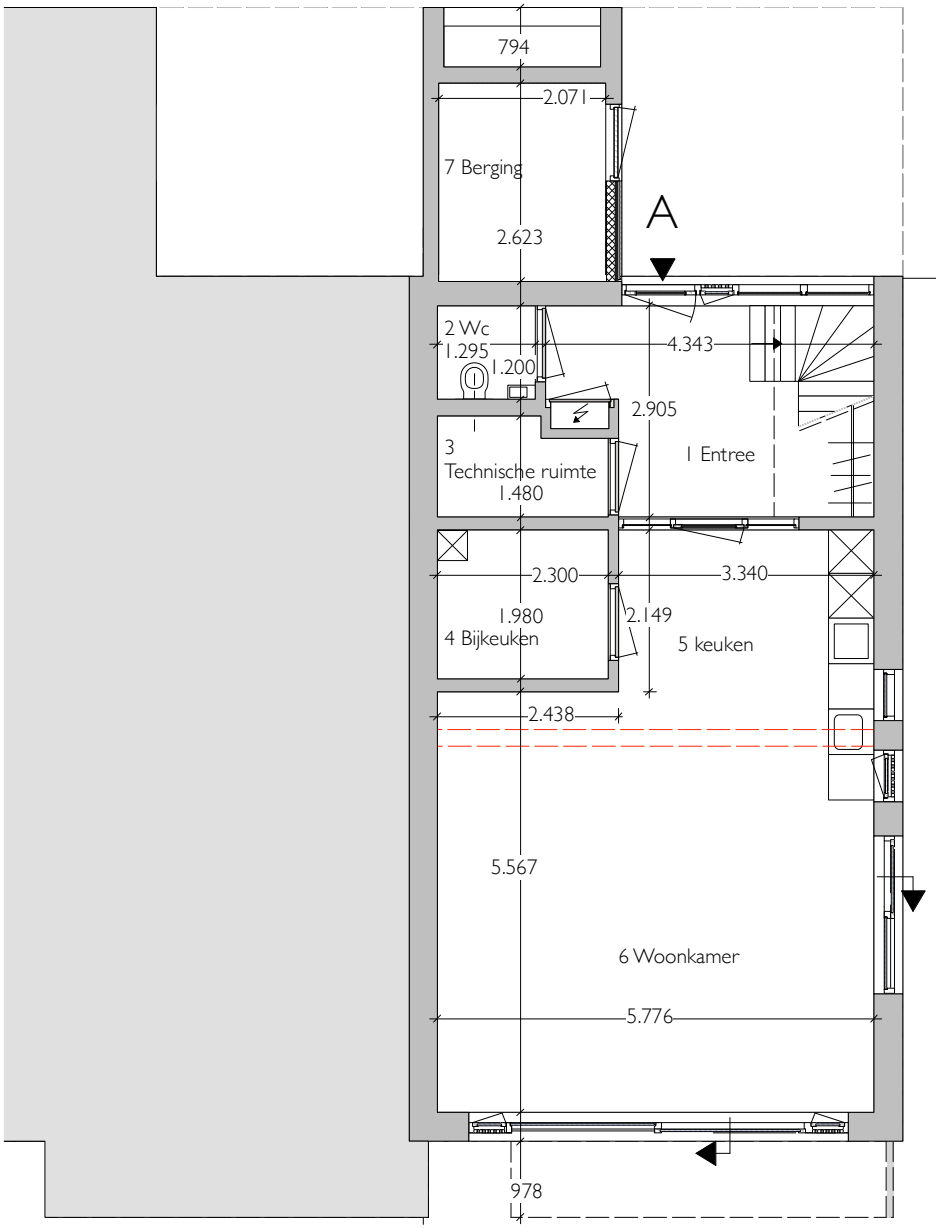
BEGANE GROND 1:150

VERDIEPING 1:150

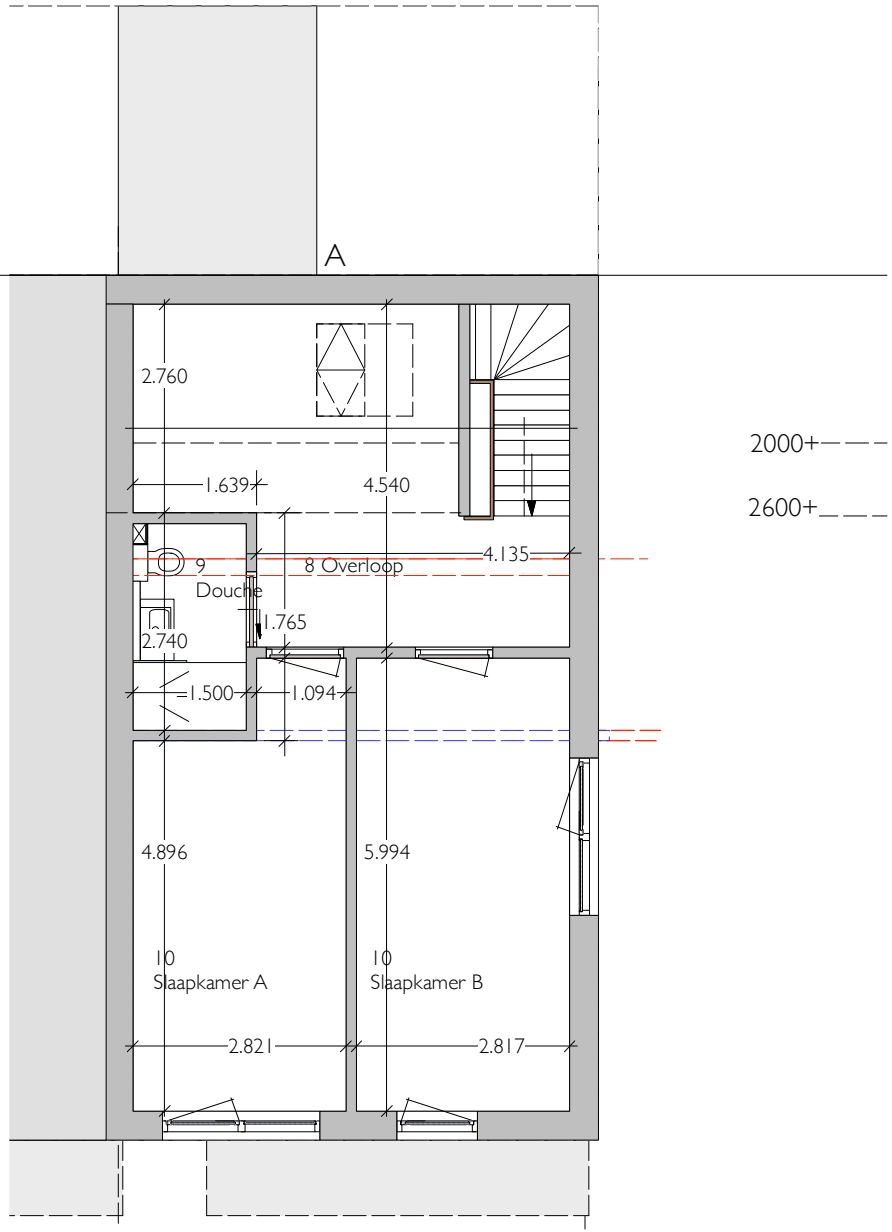


DOORSNEDE WONINGEN A T/M D 1:100

1 Entree	10,7m²
2 Wc	1,6m²
3 Technische ruimte	2,7m²
4 Bijkeuken	4,3m²
5 Keuken	12,1m²
6 Woonkamer	27,4m²
7 Berging	5,7m²
8 Overloop	19,2m²
9 Douche	4,1m²
10 Slaapkamer A	15,1m²
10 Slaapkamer B	17,4m²

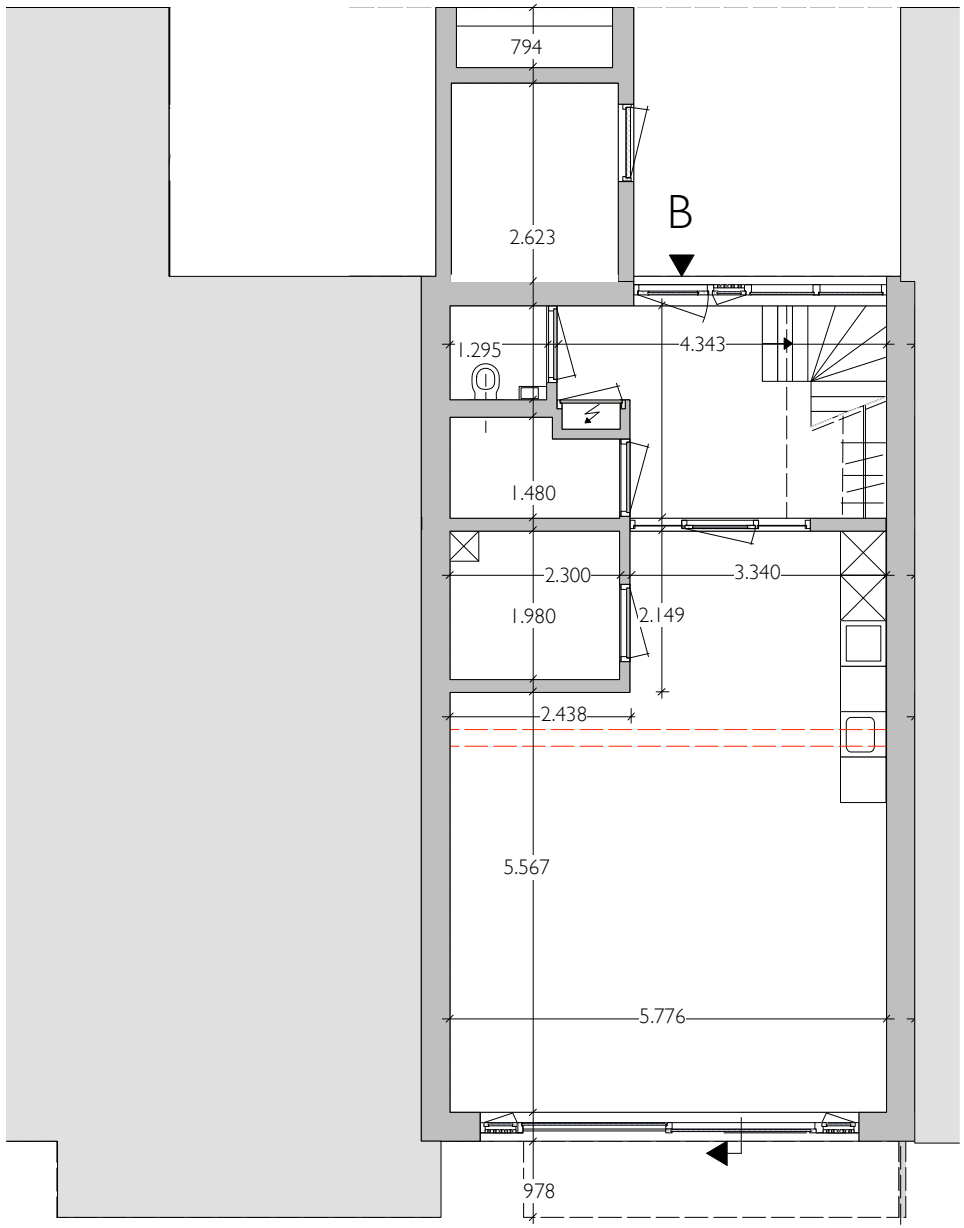


BEGANE GROND **A** 1:100

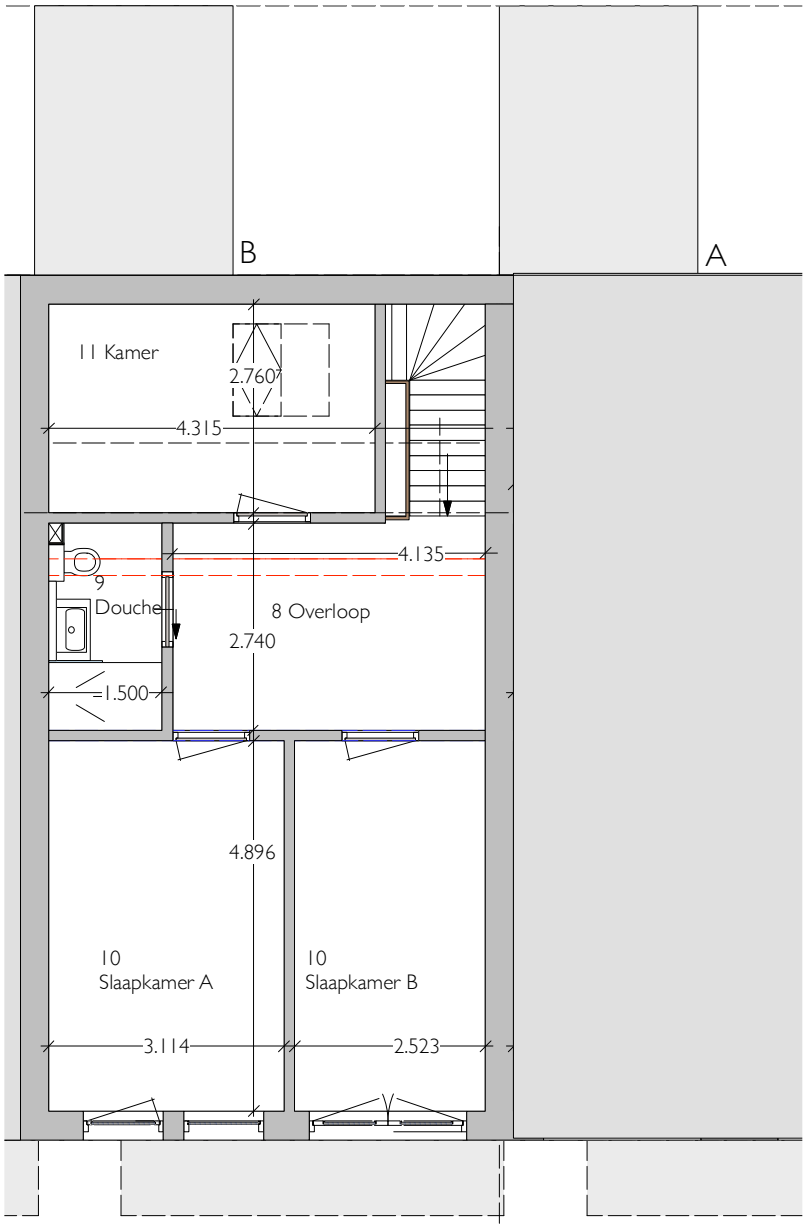


VERDIEPING **A** 1:100

1 Entree	10,7m²
2 Wc	1,6m²
3 Technische ruimte	2,7m²
4 Bijkeuken	4,3m²
5 Keuken	12,1m²
6 Woonkamer	27,4m²
7 Berging	5,7m²
8 Overloop	11,3m²
9 Douche	4,1m²
10 Slaapkamer A	15,4m²
10 Slaapkamer B	12,5m²
11 Kamer	11,9m²

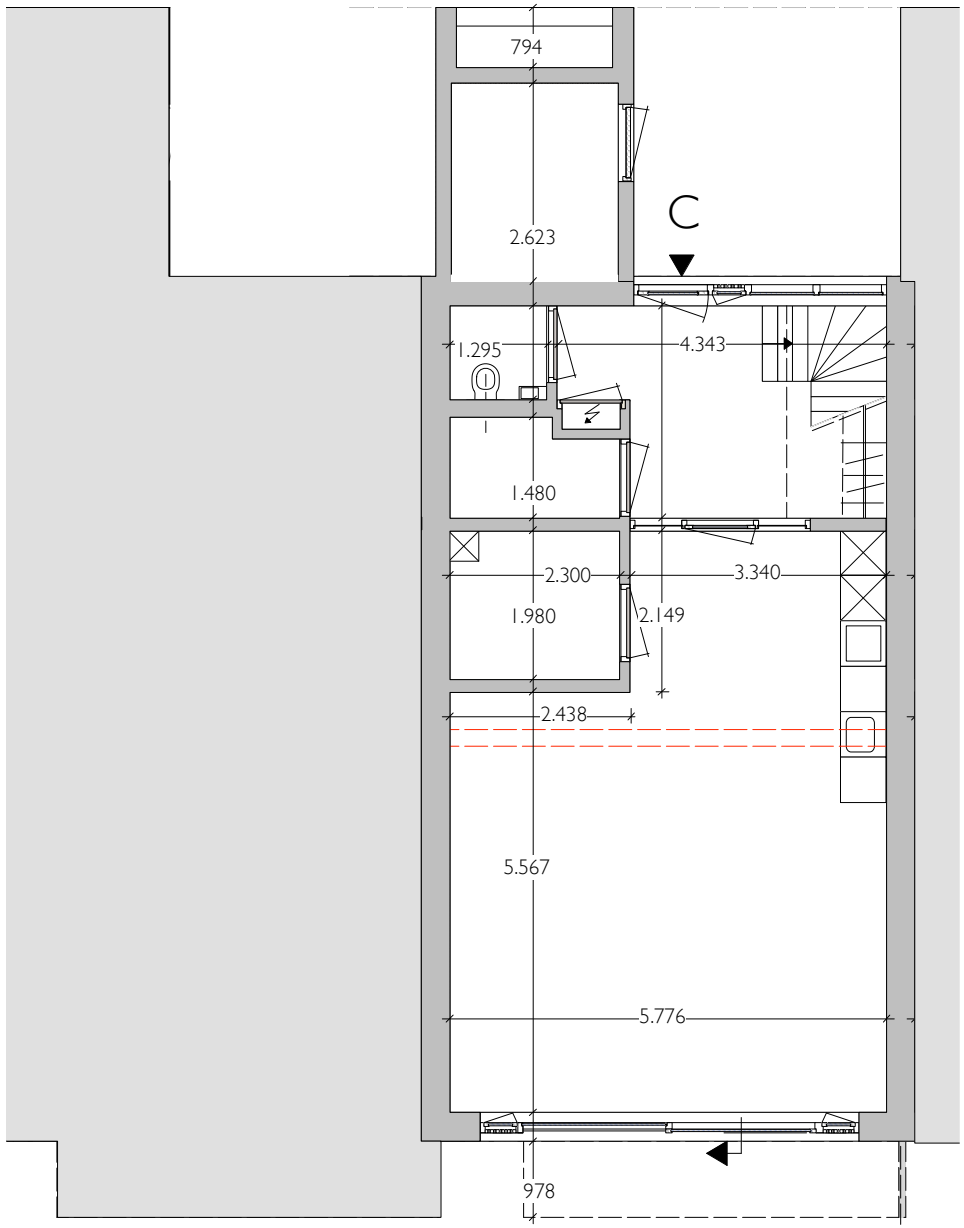


BEGANE GROND **B** 1:100

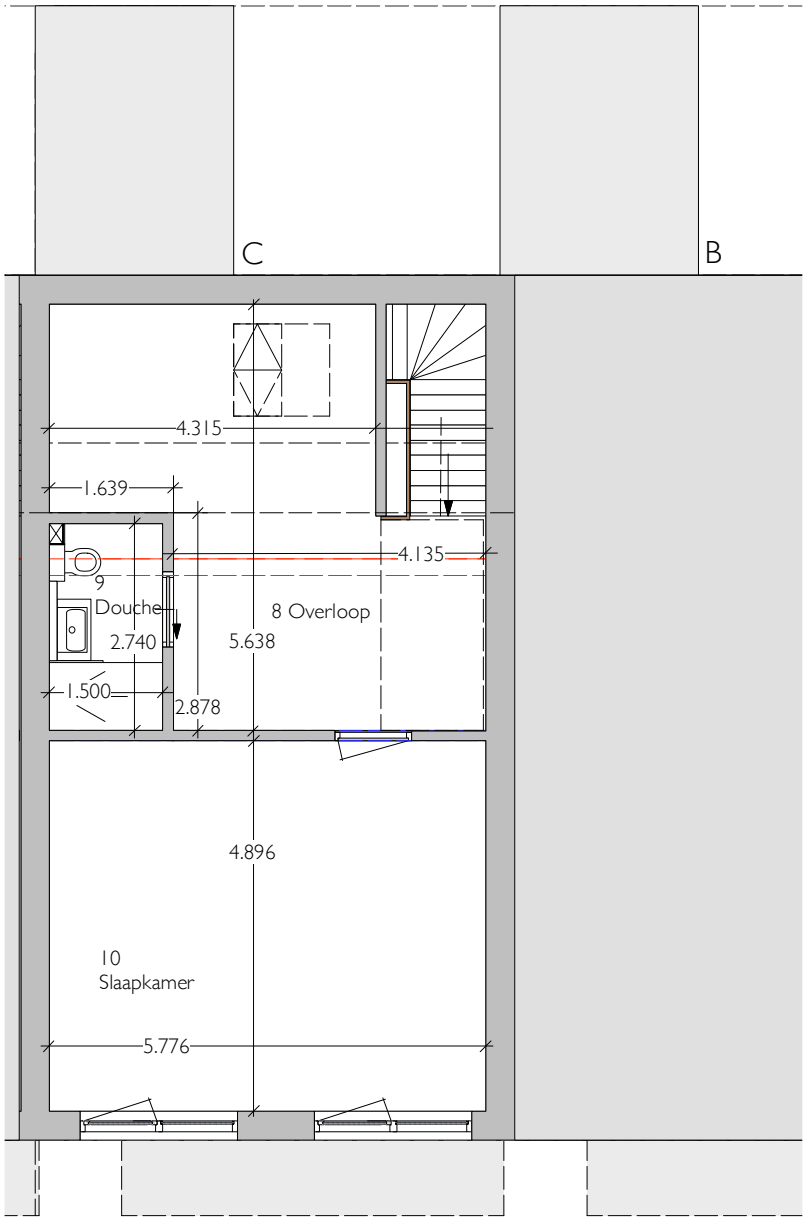


VERDIEPING **B** 1:100

1 Entree	10,7m²
2 Wc	1,6m²
3 Technische ruimte	2,7m²
4 Bijkeuken	4,3m²
5 Keuken	12,1m²
6 Woonkamer	27,4m²
7 Berging	5,7m²
8 Overloop	23,8m²
9 Douche	4,1m²
10 Slaapkamer	24,5m²

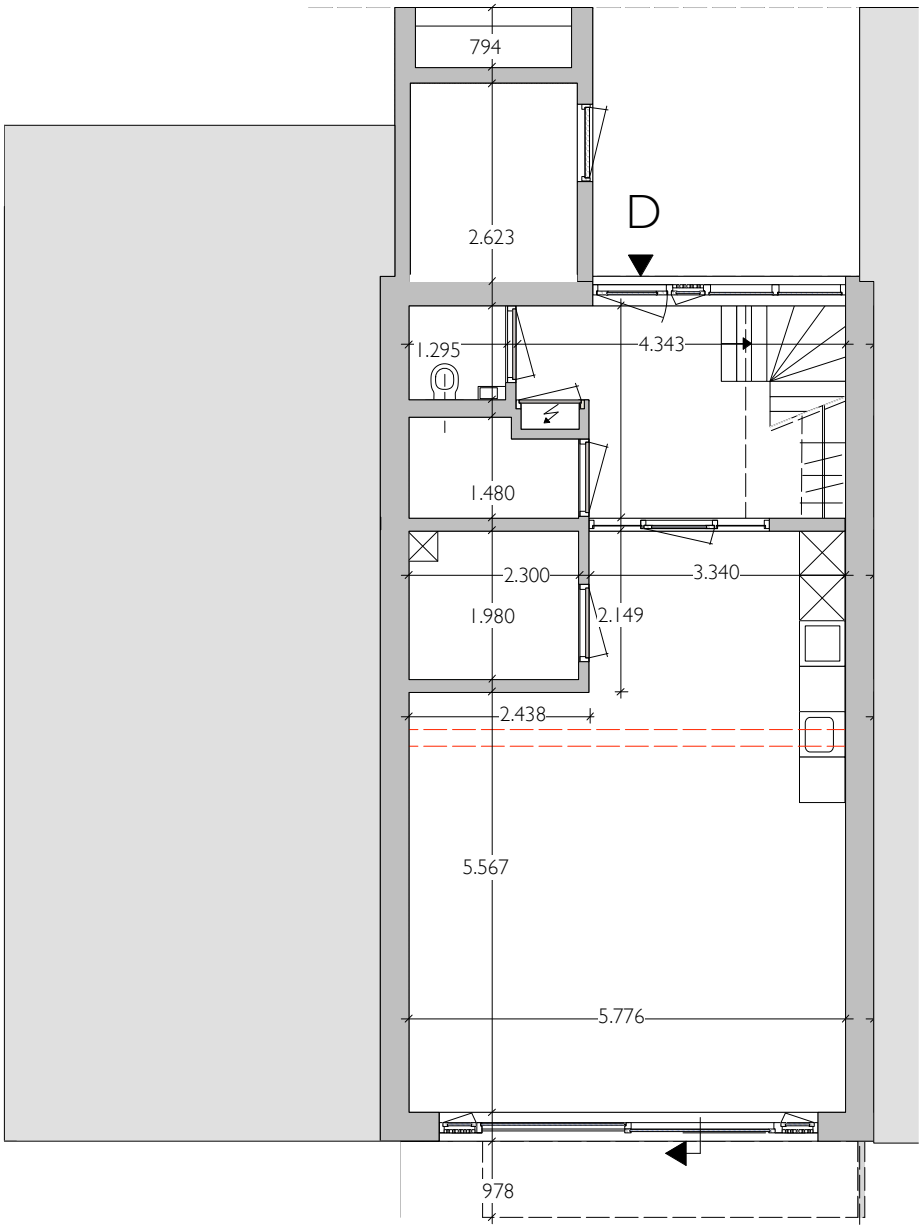


BEGANE GROND **C** 1:100

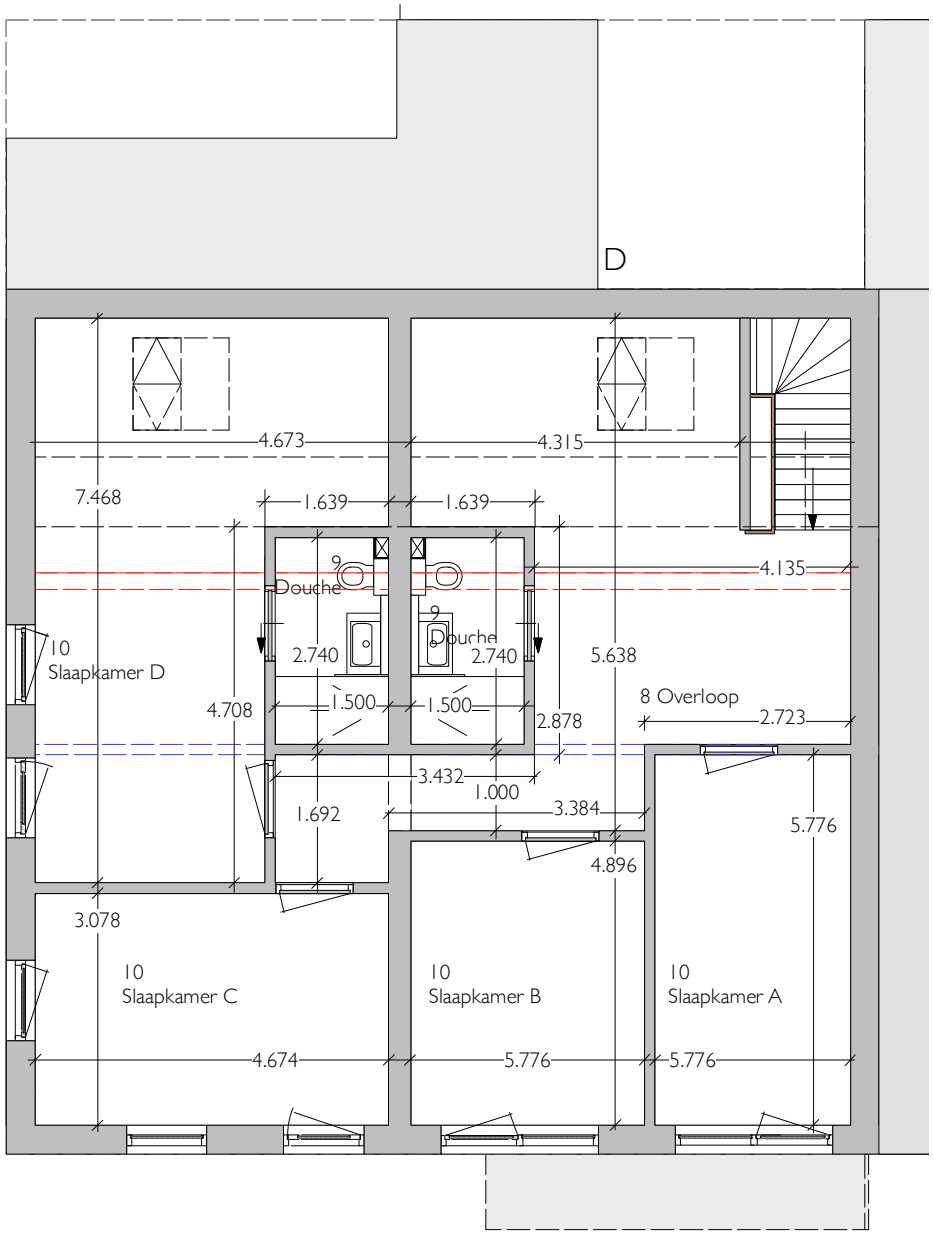


VERDIEPING **C** 1:100

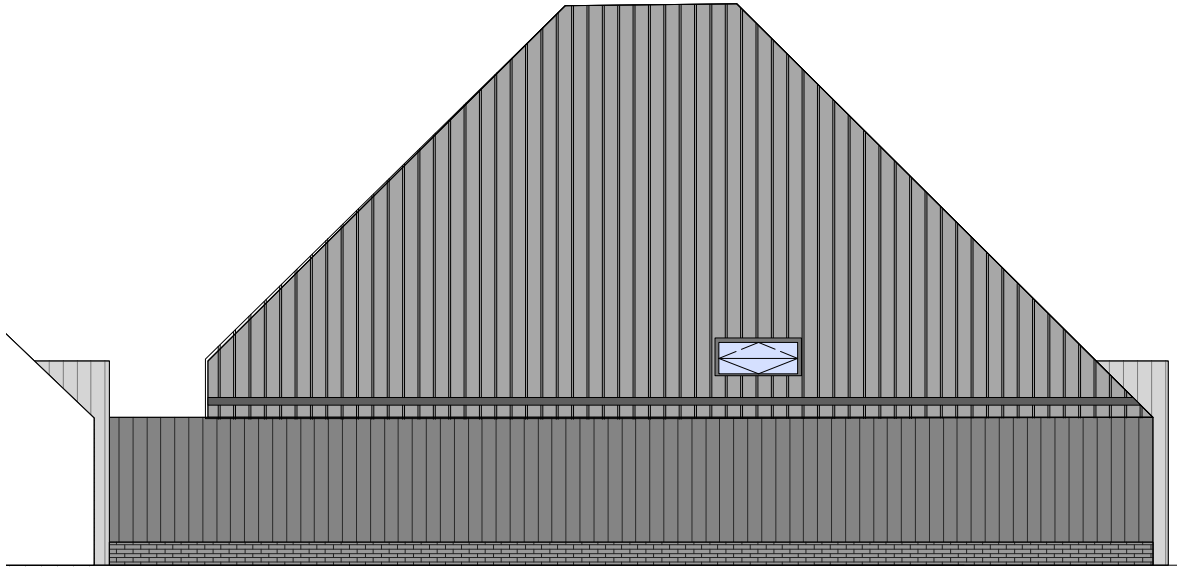
1 Entree	10,7m²
2 Wc	1,6m²
3 Technische ruimte	2,7m²
4 Bijkeuken	4,3m²
5 Keuken	12,1m²
6 Woonkamer	27,4m²
7 Berging	5,7m²
8 Overloop	23,8m²
9 Douche	4,1m²
10 Slaapkamer A	12,6m²
10 Slaapkamer B	11,7m²
10 Slaapkamer C	14,6m²
10 Slaapkamer D vvo	27,2m²
go	12,6m²



BEGANE GROND **D** 1:100



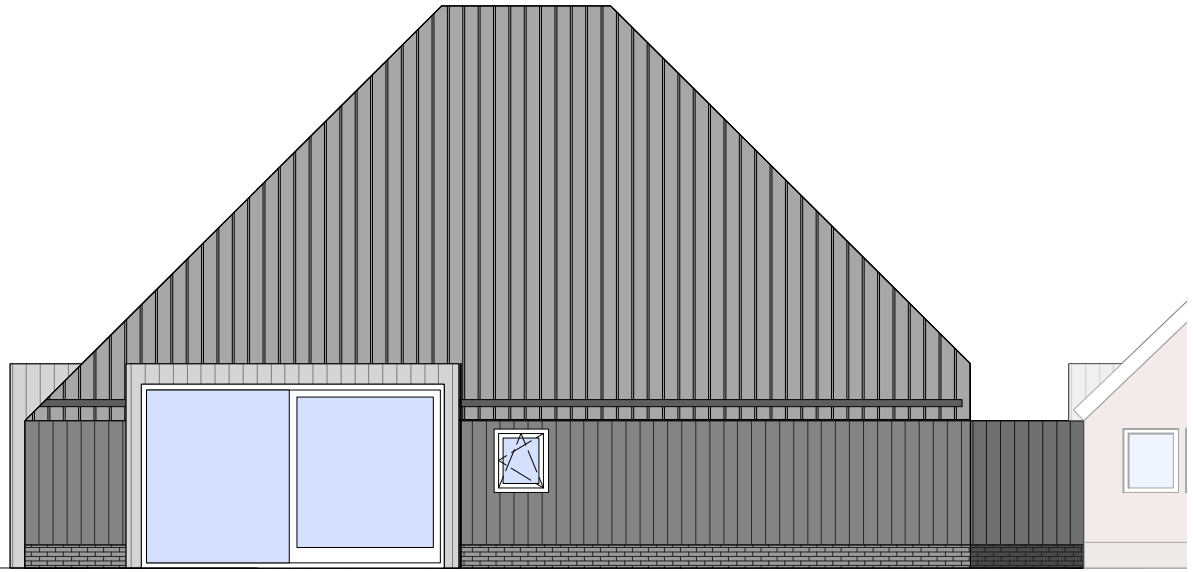
VERDIEPING **D** 1:100



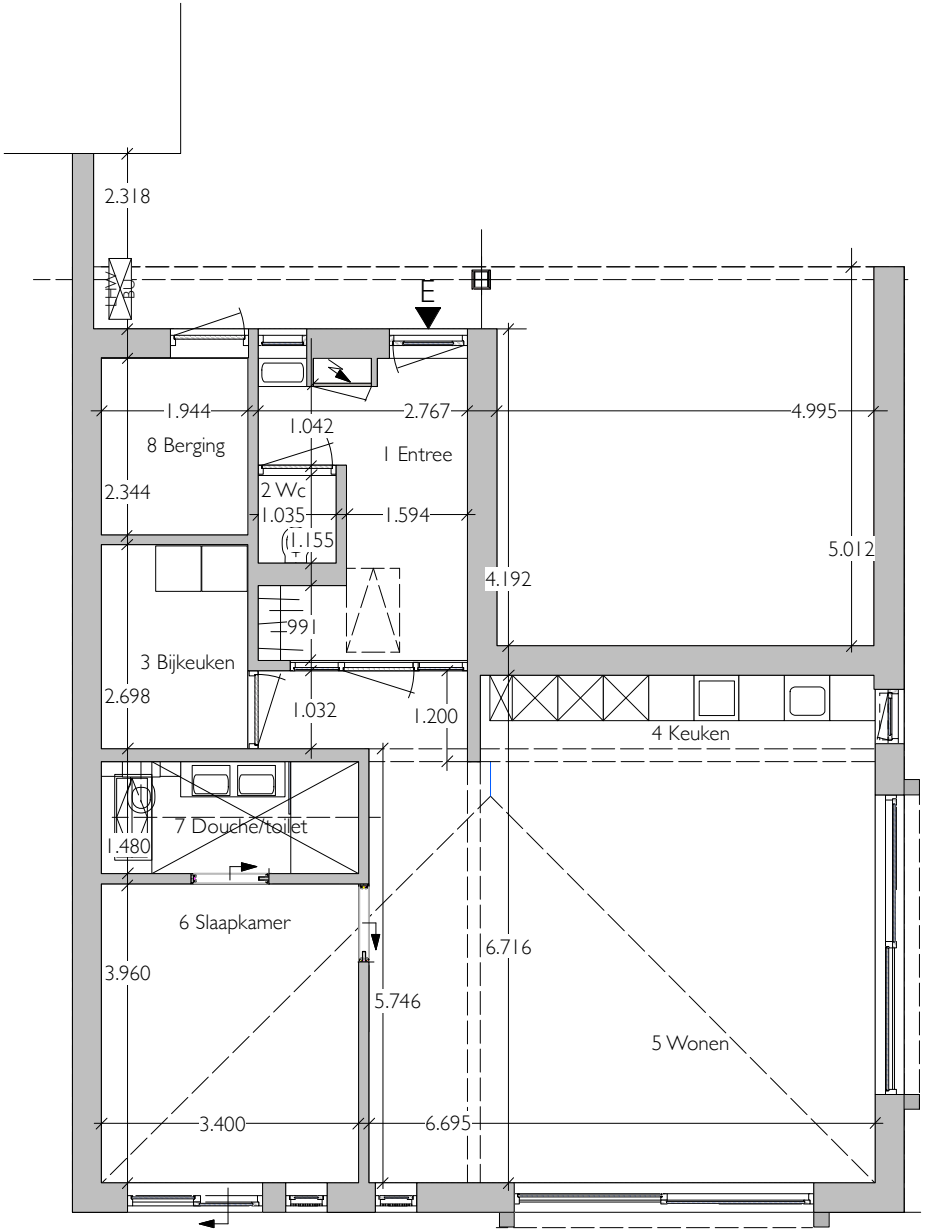
WESTGEVEL

NOORDGEVEL

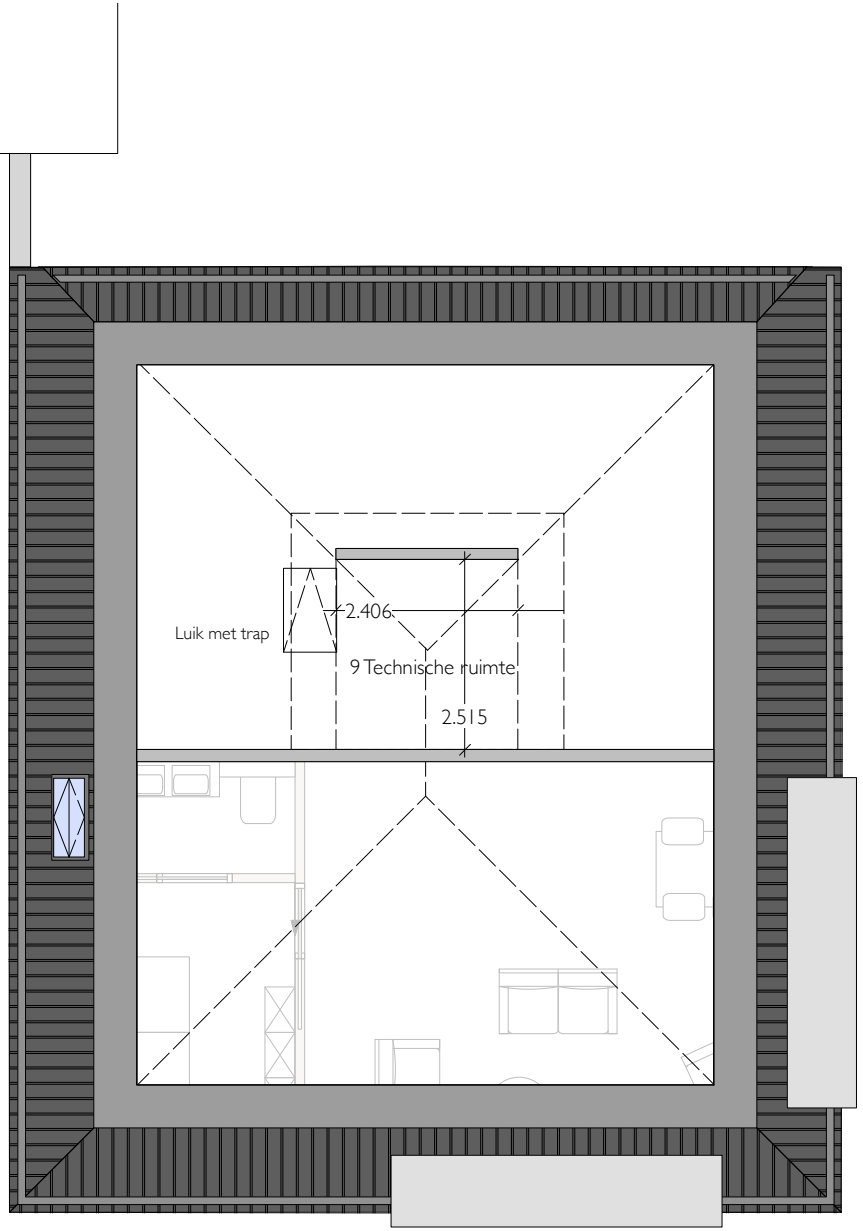
ZUIDGEVEL



OOSTGEVEL

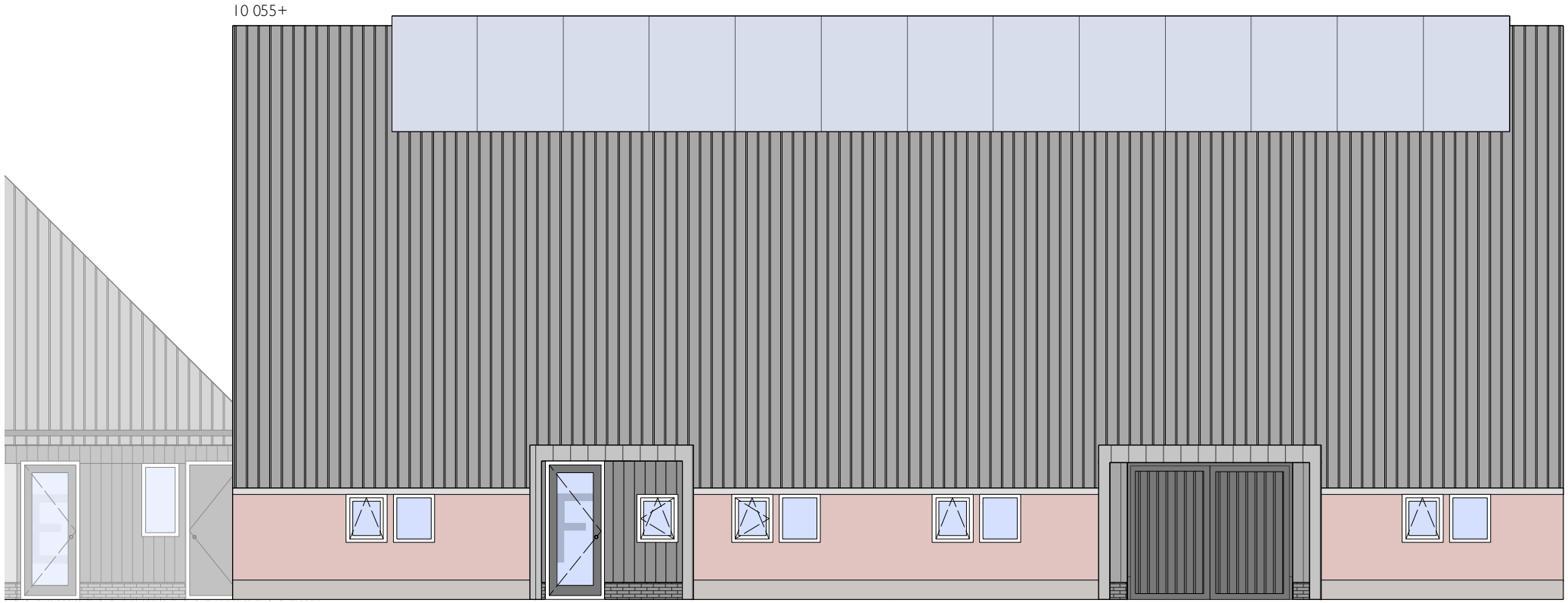


1 Entree. 8,9m²
2 Wc. 1,2m
3 Bijkeuken 5,2
4 Keuken. 6,0m²
5 Woonkamer 40,5m²
6 Slaapkamer 13,2
7 Douche/wc 5,0
8 Berging. 4,6
9 Technische ruimte 6,0

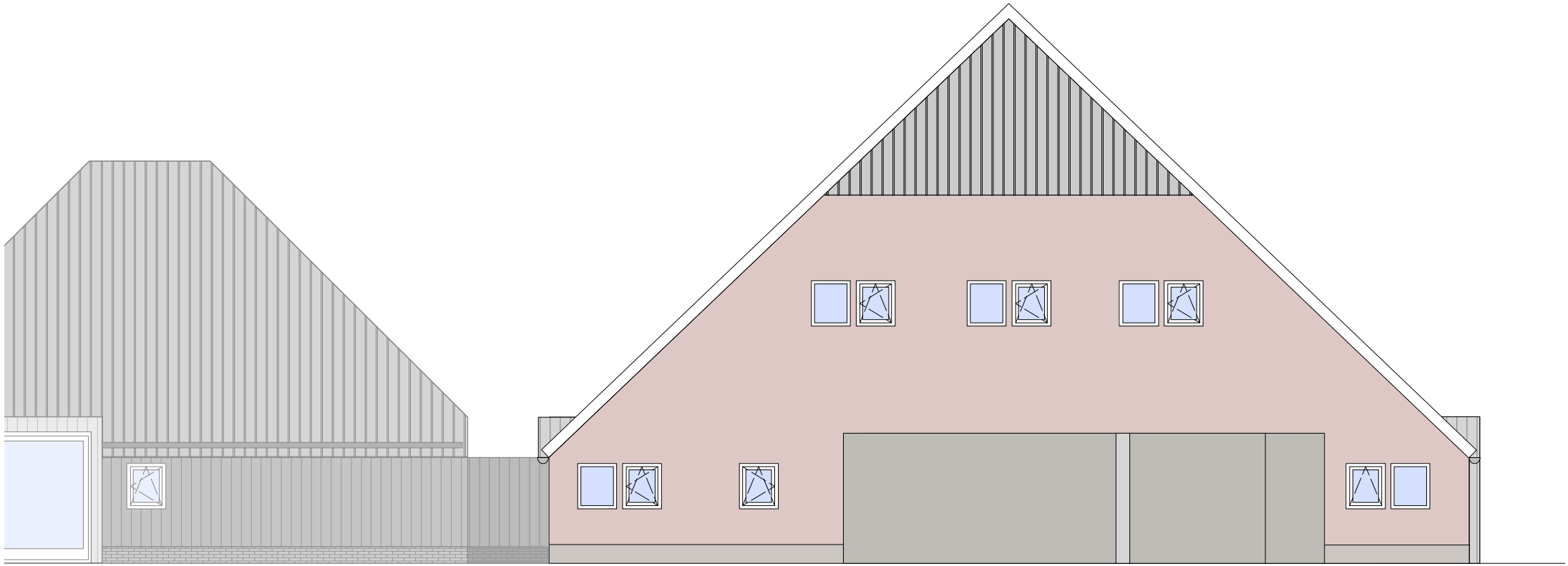


BEGANE GROND **E** 1:100

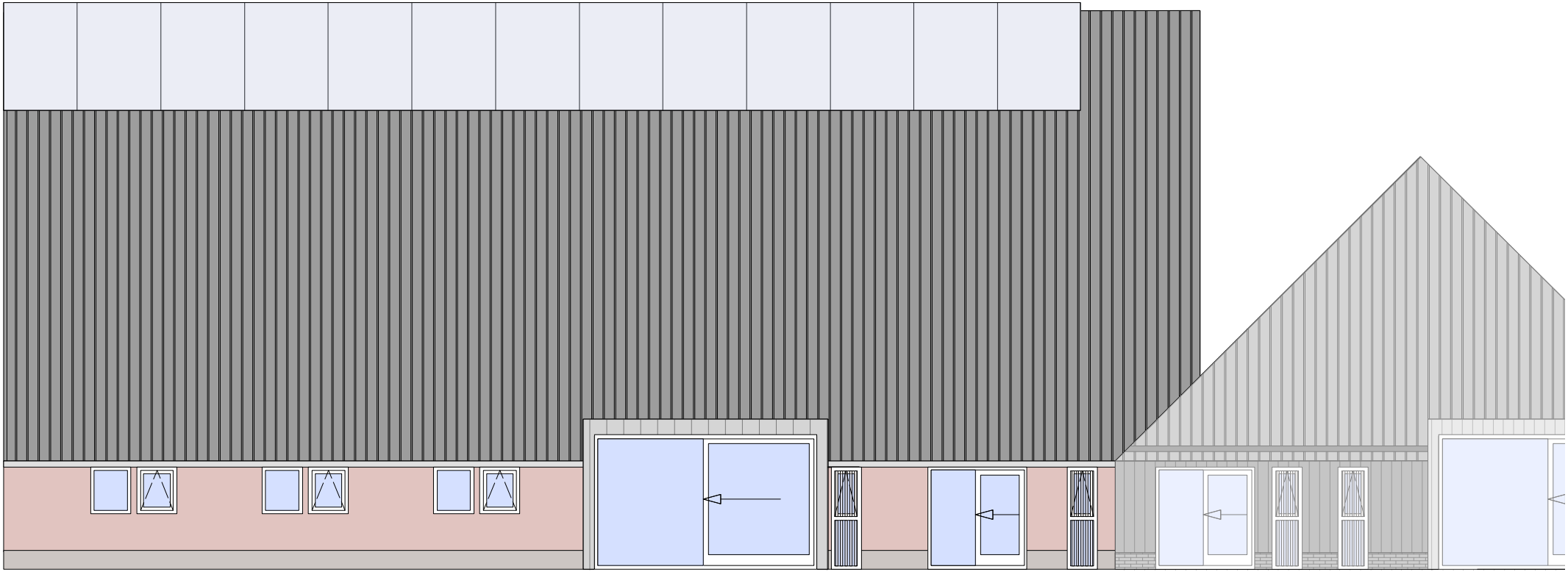
VERDIEPING **E** 1:100



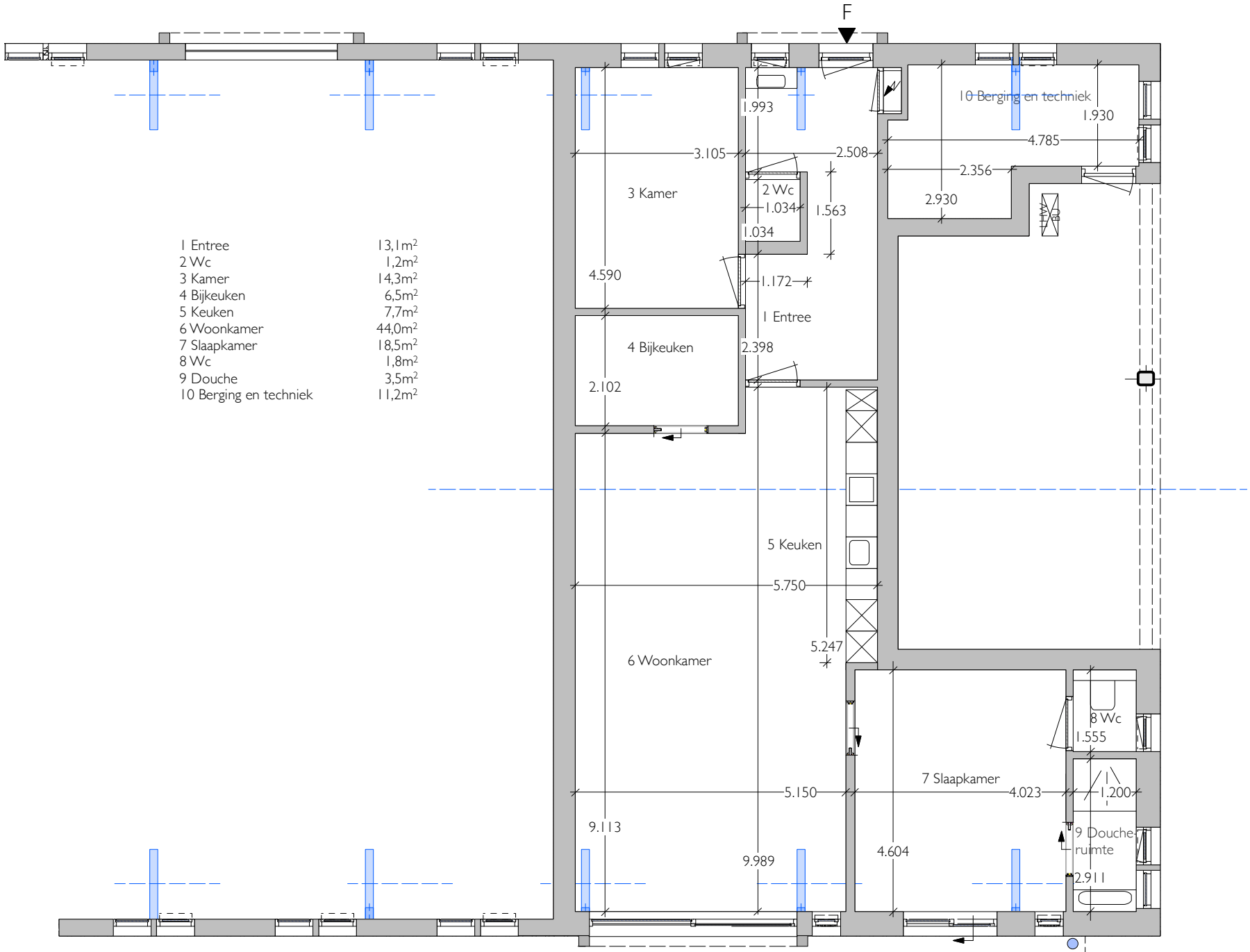
NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



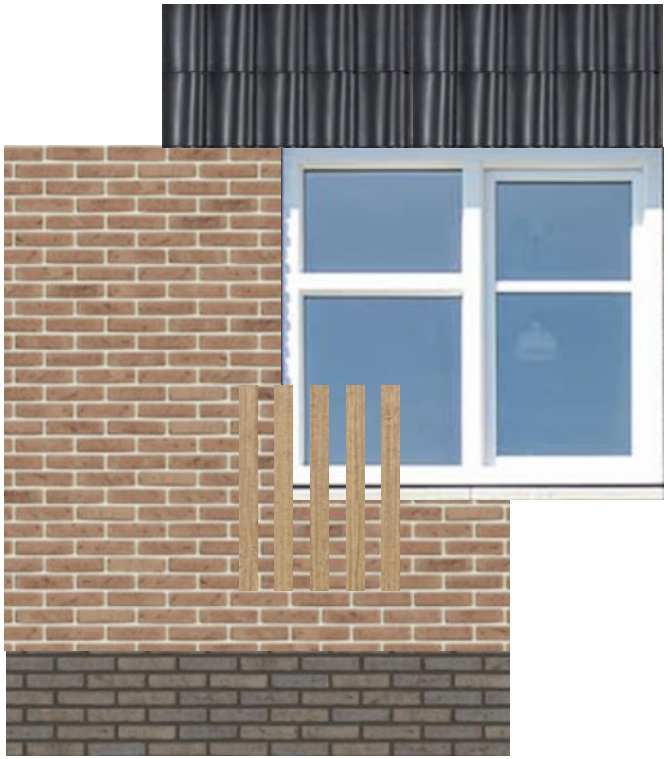
ZUIDGEVEL



BEGANE GROND **F** 1:100

WONING A T/M D

WONING E



SCHAAPSTREEK 7 EN WONING F

De vraagprijs en m_2

	Wonen m_2	grond m_2	vraagprijs
Woning A	118	276	€ 409.000 v.o.n.
Woning B	118	176	€ 384.000 v.o.n.
Woning C	118	182	€ 384.900 v.o.n.
Woning D	177	229	€ 449.000 v.o.n.
Woning E	84	238	€ 499.000 v.o.n.
Woning F	110	257	€ 574.000 v.o.n.
+bovenverdieping nader in te vullen	+ 78		

Verkoopprocedure

De woningen worden voor vaste prijzen bij inschrijving aangeboden van 10 juni t/m 11 juli. Inschrijven is mogelijk middels een door de verkopend makelaar opgesteld inschrijfformulier, welke op aanvraag wordt uitgedeeld aan belangstellenden. Na afloop van de inschrijftermijn worden de kopers door initiatiefnemer aangewezen. Hierbij wordt -indien mogelijk- rekening gehouden met sociale en economische binding.

ApollBouw

Kleurmateriaalstaat woning buitenzijde

Onderdeel	Materiaal / omschrijving	Kleur
Woning (buitenzijde)		
Gevelmetselwerk	Metselwerk	Oranje rood / bruin Woning F
Plint onder gevelbekleding	BERISO kantplank 10 mm	Beton grijs
Gevelbekleding hout	Houten DUMO wood verticale delen, halfhouts	zwart
Gevelbekleding fietsenberging	Houten DUMO wood verticale delen, halfhouts	naturel
Buitenkozijnen	Kunststof Schucö verd. 15 graden	Creme wit RAL 9010
Buitenkozijnen schuifpuien	Kunststof Schucö Slide	Creme wit RAL 9010
Ramen	Kunststof Schucö	Creme wit RAL 9010
Voordeur binnenzijde	Kunststof Schucö	Creme wit RAL 9010
Voordeur buitenzijde	Kunststof Schucö	Antraciet (RAL5002) bij benadering
Waterslagen	Aluminium	Naturel won A t/m E
Waterslagen	Keramisch	Zwart woning F
Beglazing	Triple glas	Blank glas HR+++

Dakbedekking platte daken	Bitumineuze dakbedekking	zwart
Dakbedekking hellende daken	Keramisch pannen Signi Finez o.g.	Antraciet (won A t/m D
Dakbedekking hellende daken	Keramische pannen OVH	Bluw gesmoord (won E)
Dakramen binnenzijde	Hout	Wit gelakt
Dakramen buitenzijde	Aluminium	Grijze standaardkleur
Zonnepanelen	Op dak systeem	Full Black
HWA	PVC	Grijs rond
Postvakken (begane grond)	Aluminium met staalkleur	Naturel

ApollBouw

Kleurmateriaalstaat woning binnenzijde

Onderdeel	Materiaal / omschrijving	Kleur
Appartement (binnenzijde)		
Wandafwerking	Gipsplaat klasse A airless gepleisterd	Wit
Vloerafwerking	Cementdekvloer	cementgrijs
Plafondafwerking	Gipsplaat klasse A Airless gepleisterd	Wit
Wandafwerking toilet en badkamer	Keramische tegel, 300x600mm	Wit, glanzend
Vloerafwerking toilet en badkamer	Keramische tegel, 300x300mm	Antraciet
Deurkozijnen	Hout	Wit gegrond
Deuren	Opdekdeuren Svedex	Wit (bij benadering RAL 9010)
Onderdorpels	Hard of kunststeen t.p.v. badkamer en toilet	Antraciet
Timmerwerk rond buitenkozijnen	Multiplex	Gegrond, wit
Schakelmateriaal (wandcontactdozen en schakelaars)	Kunststof	Busch-Jaeger, serie: Balance SI, kleur RAL 9010

Sanitairlijst Woningen

Onderdeel	Type/omschrijving
Toiletcombinatie toilet	
Closet	Villeroy&Boch O. Novo wandcloset met zitting softclose, deksel wit
Reservoir met stopkraan	Geberit UP100 inbouwreservoir
Bedieningpaneel	Geberit Delta50 bedieningspaneel wit
Closet rol houder	Haceka kosmos
Closetborstelgarnituur	Haceka kosmos
Ophanghaak	Haceka kosmos
Fonteincombinatie toilet	
Handwastafel	Villeroy&Boch Omnia architectura 360x260 fontein wit
Fonteinkraan	Hansgrohe Focus 1 fontein chroom
Sifon met afvoer	Viega plugbekersifon met muurbuis chroom
Wastafelcombinatie badkamer	
Wastafel	Villeroy&Boch O.novo wastafel 600x460 wit
Wastafelmengkraan	Hansgrohe Focus1 wastafelmengkraan chroom
Sifon met afvoer	Viega plugbekersifon met muurbuis chroom
Spiegel	Silkline spiegel 800x600
Reservoir met stopkraan	Geberit UP100 inbouwreservoir

Douche combintie badkamer	
Douche systeem	HansGrohe Croma 160 Ecostat 270
Douchegoot	1 Berg Premium line douchegoot 700x70mm.

Zie ook de onderstaande omschrijving van Ewald bv installatiebedrijf.

EWALD bv
INSTALLATIEBEDRIJF

Hoofdstuk 53 Sanitair.

Het leveren en monteren van de volgende sanitaire toestellen:

2 toiletcombinaties, elk bestaande uit:

- 1 Geberit Basic voorwandsysteem UP100 — 458.103.00.1
- 1 Geberit Delta bedieningsplaat wit — 115.125.11.1
- 1 V&B O.Novo wandcloset — 5660HR01
  inclusief closetzitting met softclose deksel
- 1 Haceka Kosmos closetrolhouder — 1112657
- 1 Haceka Kosmos closetborstelgarnituur — 1112111
- 1 Haceka Kosmos ophanghaak — 402312

1 fonteincombinatie, bestaande uit:

- 1 V&B Omnia Architectura fontein 360x260 mm inclusief bevestigingsmaterialen — 43733601
- 1 Viega plugbekersifon met muurbuis — 102845
- 1 Ideal Standard toiletkraan Premio — B0851AA

1 wastafelcombinatie, bestaande uit:

• 1 V&B O.Novo wastafel 600x490 mm	51606001
• 1 stel bevestigingsmaterialen	215108001
• 1 Viega bekersifon met muurbuis	100674
• 1 HansGrohe wastafelmengkraan, type: Focus 1	31607000
• 1 Laufen planchet 600x140 mm.	87025.4.000.00011
• 1 set potschroeven	203510001
• 1 Silkline spiegel 800x600 mm.	600010
• 1 Silkline ophangsysteem	800176

EWALD bv
INSTALLATIEBEDRIJF

1 douchecombinatie, bestaande uit:

- 1 Berg Premium line douchegoot 700x70mm. 623700
- 1 HansGrohe Croma 160 Ecostat 270 27135000

Algemene zaken

Algemeen

Deze documentatie is met zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische-, bouwtechnische-, stedenbouwkundige en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen.

ApollBouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Als de woning gekocht wordt terwijl deze al in aanbouw of gereed is, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van de woning.

De maten op de tekeningen zijn “circa-maten”. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door u aan derden (b.v. keukeninrichting).

De op tekening en brochures aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen. Hoewel de geveltekeningen, artist impression en situatietekening zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De samenstellers van deze brochure kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en andere fouten.

De tekeningen en technische omschrijving worden onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een aantal alternatieven. Deze worden persoonlijk met u besproken door de aannemer / installateur.

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Voor vragen daarover kunt u zich tot Buiter Investment wenden.

Garantie

De procedure en voorwaarden betreffende garanties zijn te lezen in de nieuwbouwgarantieregeling eengezinswoning 2023, behorende bij de overeenkomst.

Prijsstijgingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden in principe niet doorberekend behoudens buitenproportionele prijsstijgingen van bouwmaterialen door extreme gebeurtenissen op het wereldtoneel.

Meer- en minderwerk

Alle meer- en minderwerk geschiedt door en in overleg met de bouwkundige aannemer, tenzij anders overeengekomen. Dit i.v.m. het voldoen aan de eisen en voorschriften van Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de daarbij behorende garanties.

Tijdig aanleveren van opties

ApollBouw bouwt uw woning procesmatig. Dit houdt in dat een groot deel van uw woning in de fabriek wordt geprefabriceerd en op de bouwplaats wordt gemonteerd. Grote voordeel hiervan is de korte bouwtijd. Een belangrijk gevolg van deze wijze van bouwen is een relatief lange voorbereidingstijd!

Geruime tijd voordat wordt begonnen met de bouw dienen alle ruwbouw- en showroomgegevens bekend te zijn. Dit heeft onder andere te maken met de levertijden van de materialen.

Zoals hierboven aangegeven is het van groot belang dat uw keuzes tijdig door ons worden ontvangen. Het realiseren van een prefab woning is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materialen en ook werkzaamheden van onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om uw woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen uw wensen tijdig, voor de sluitingsdata, bij ons bekend te zijn.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens bij ons in het systeem verwerkt. Daarna is het niet meer mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen, ook al lijkt het dat de bouw nog niet zover gevorderd is.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in de opdracht moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van de woning bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de “oplevering en sleuteloverhandiging”. Deze uitnodiging ontvangt u circa twee weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis. Tijdens de oplevering worden de mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen.

Indien ApollBouw heeft medegedeeld dat het werk voor oplevering gereed is en de bewoner niet binnen 8 dagen daarna laat weten of het al dan niet is aanvaardt, geldt het werk als opgeleverd.

Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, gaat een onderhoudstermijn van 30 dagen in. In deze termijn kunt u eventuele kleine gebreken melden.

Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerde gebruik of het hieronder vermelde “werken” van materialen.

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in nieuwbouwgarantieregeling eengezinswoning 2023.

Krimp en zetting

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er 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.

Vloerafwerking

Let u er ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en aansluitingen met wanden.

Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekking geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen. De toe te passen vloer afwerking dient daardoor vooraf te worden afgestemd met ApollBouw.

Verzekering

Tijdens de bouw is uw woning in aanbouw door ons verzekerd tegen risico’s van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedel verzekering.

Problemen na oplevering

Mocht u na oplevering een klacht of vraag hebben verzoeken wij u het volgende:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht altijd schriftelijk indienen bij ApollBouw;
- Er bestaat een mogelijkheid dat Apoll Bouw u inspectiekosten in rekening brengt;
- Apoll Bouw zal u altijd voorafgaand aan inspectie op hoogte brengen van eventuele inspectiekosten;
- U dient ApollBouw altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- De door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met ApollBouw niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Gebouw onderdelen

Hoogteligging van het gebouw

Het peil van de woning is gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw en wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Aa en Hunze vastgesteld.

Grondwerk volledig uitgevoerd door Buiter Investment

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de fundering van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- de aanleg van paden en parkeerplaatsen conform het vooraf opgestelde plan.

Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfgrens tot aan de woning worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.

De fundering van de woning wordt aan de buitenzijde met uitkomende grond aangevuld.

De kruipruimte onder de begane grondvloer is deels bereikbaar. Dit geldt alleen voor de 4 woningen op de plaats van de voormalige aardappel bewaarloods woning A t/m D. De vrijstaande woning en de woning in de boerderij hebben geen kruipruimte onder de vloer.

Het niet bebouwde en/of bestrate gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt.

Riolering

Vanaf de diverse afvoerpunten in de woningen worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering voor het “vuile” water en het hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in een kunststof buis. Het vuile water wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel, de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het oppervlaktewater. De rioolsystemen worden voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt onder de dakpannen.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren zullen uitwendig aan of zo mogelijk in de gevels worden aangebracht.

Bestrating door Buiter Investment

Buiter Investment zal de bestrating van de parkeerplekken en de toegangspaden en terrassen aanleggen zoals door hem aangegeven op de tekeningen en de brochure. Deze buiten bestrating zal niet door Apoll Bouw worden aangelegd en uitgevoerd.

Terreininrichting in overleg met Buiter Investment

De tuinen van de appartementen op de begane grond worden uitgevlakt opgeleverd. Tuininrichting is voor rekening van de koper en in overleg met Buiter Investment.

Fundering

Onder de woning wordt een stroken of balkfundering gemaakt van beton en voorzien van wapening volgens opgave constructeur. In de funderingsbalken worden sparingen opgenomen om rioleringen en nutsvoorzieningen binnen de woning te brengen.

Draagconstructie

De dragende wanden, en de woning scheidende wanden zijn vervaardigd van Hout Skelet Bouw (HSB) regelwerk en beplating en worden uitgevoerd volgens opgave constructeur.
Er worden waar aangegeven en noodzakelijk geacht door de constructeur dragende stalen ondersteuningsconstructies toegepast. Deze constructies zullen zoveel mogelijk uit het zicht worden weg gewerkt.

Begane grondvloer en kruipruimte

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer met aan de onderzijde een isolatielaag conform de geldende thermische eisen. Bij de woningen A t/m D, gesitueerd op de locatie van de voormalige aardappel bewaarloods, is de kruipruimte bereikbaar via een toegangsluik in de hal, nabij de voordeur van de woning op de begane grond. Voor de vrijstaande woning E en de woning gesitueerd in de schuur van de voormalige boerderij F zit er geen kruipruimte onder de vloer en is de vloer op zand en isolatie gestort. Op deze vloeren zal een zand cement dekvloer worden gelegd in een dikte van 80 mm en voorzien van vezels.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als houten HSB vloeren zwaarte volgens opgave constructeur, in deze vloeren worden in overleg met de constructeur de leidingen van de mechanische ventilatie gelegd. Op deze vloer zal een zand cement dekvloer worden gelegd in een dikte van 70 mm en voorzien van vezels. In deze cementdekvloer wordt het leidingwerk ten behoeve van de elektrotechnische installatie en de verwarming opgenomen.

Dakconstructie

De hellende daken worden uitgevoerd als een HSB-systeem en zijn opgebouwd uit houten gordingen, regels en dak elementen waarvan de maatvoering en constructieve eigenschappen worden bepaald door de constructeur.
Tussen de houten regels wordt thermische isolatie aangebracht met een Rc-waarde conform de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De damp remmende laag en luchtdichting worden voorzien aan de warme zijde van de constructie, conform de detaillering van de adviseur. De buitenzijde wordt voorzien van een waterkerende laag, tengels en panlatten, waarop de dakpannen worden aangebracht.

De platte daken worden eveneens uitgevoerd als een HSB-systeem. Op de houten dakopbouw wordt isolatie aangebracht onder afschot, zodat een doelmatige hemelwaterafvoer gewaarborgd is. De afwerking bestaat uit een tweelaagse bitumineuze dakbedekking, mechanisch bevestigd of gebrand, en voorzien van deugdelijke dakranden en opstanden volgens de geldende verwerkingsrichtlijnen. De dakisolatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bbl, met een minimale Rc-waarde volgens de geldende norm.

Het hellende dak van woning A t/m D wordt afgewerkt met gebakken vlakke dakpannen, bijvoorbeeld van het type Signi Finez antraciet (of gelijkwaardig). Op woning E worden OVH pannen gelegd in de kleur blauw gesmoord. De pannen worden bevestigd op tengels en panlatten boven een waterkerende damp-open folie, aangebracht op het HSB-dakbeschot. Op woning F de woning in de bestaande schuur blijft de bestaande dakbedekking liggen.

Op het dakvlak wordt tevens constructief en ruimtelijk rekening gehouden met de aanleg van zonnepanelen. De exacte positionering en detaillering van de zonnepanelen worden afgestemd op de technische installatie- en montagevoorschriften en nader uitgewerkt in het installatietechnisch plan.

Gevelbekleding

De gevels worden voorzien van een verticale bekleding in zwart RAL 9005 gebeitst hout van het type Dumo Wood, met een profielmaat van 20x142 mm channel siding. Het hout is geborsteld afgewerkt, waardoor de nerfstructuur zichtbaar blijft en een robuust uiterlijk ontstaat.
De bekleding wordt verticaal aangebracht op een achterconstructie van tengels en regels, inclusief ventilatievoorziening conform de richtlijnen van de leverancier en de geldende bouwregelgeving. De detaillering van aansluitingen, hoeken en openingen wordt zorgvuldig uitgevoerd ten behoeve van duurzaamheid, ventilatie en onderhoudsvriendelijkheid.

Ter plaatse van de fietsenstalling bij woning A t/m D zal onbehandeld Dumo Wood hout worden aangebracht in 20 x 142 mm channel siding gebortselde uitvoering.

Scheidingswanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als HSB-scheidingswanden. Deze wanden bestaan uit een frame van houten regels, waartussen minerale wol wordt aangebracht.

Aan beide zijden van de wand wordt eerst een OSB-plaat van 9 mm dik aangebracht, waarop vervolgens een afwerking met gipskartonplaten wordt geschroefd. Deze opbouw draagt bij aan de constructieve stijfheid van de wand en verbetert zowel de geluidsisolatie als de ophangmogelijkheden voor gebruikers. Aansluitingen op vloer, plafond en aangrenzende bouwdelen worden uitgevoerd conform de geldende richtlijnen, om scheurvorming zoveel mogelijk te voorkomen.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof van het type Schüco Verdiept, met een karakteristieke 15° afgeschuinde buitenzijde. Deze schuine vormgeving sluit esthetisch aan bij traditionele houten kozijnen en draagt bij aan een hoogwaardige en tijdloze uitstraling van de woning.
De profielen zijn opgebouwd uit hoogwaardig PVC-U en worden versterkt met verzinkt stalen profielen volgens het Schüco-systeem.

De kozijnen worden voorzien van HR+++ glas Het glas wordt geplaatst conform de geldende normen, met glaslatten aan de binnenzijde.

De profielconstructie is thermisch onderbroken en heeft een uitstekende isolerende werking met een Uf-waarde van ca. 1,1 W/m²K of beter, afhankelijk van de gekozen configuratie.

De draaiende delen worden uitgevoerd als draai-/kiepramen of deuren, voorzien van hoogwaardig hang- en sluitwerk met meerpuntsluiting. De uitvoering is standaard inbraakwerend volgens SKG* of weerstandsklasse RC2.

De kozijnen worden gemonteerd op stelkozijnen of direct in de bouwkundige sparingen, en worden luchtdicht en waterdicht afgewerkt met compriband, kit en isolatieschuim, volgens de verwerkingsrichtlijnen

van Schüco en de geldende bouwregelgeving. Eventuele ventilatieroosters worden conform de eisen van het Bbl aangebracht. De schuifpuien worden uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof schuifsysteem van het merk Schüco, type Schüco Slide. Dit systeem biedt een combinatie van comfort, strakke vormgeving en uitstekende thermische prestaties. De profielen zijn vervaardigd uit hoogwaardig PVC-U en worden conform het Schüco-systeem versterkt met verzinkt staal. De schuifpuien worden standaard voorzien van een vlakliggend onderprofiel, waarbij het mogelijk is om drempelloos aan te sluiten op binnen- en buitenafwerking. De schuifpuien worden voorzien van HR+++ isolatieglas, conform de geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De beglazing wordt geplaatst met binnenbeglazing, inclusief de benodigde ventilatie- en afwateringsvoorzieningen.

Het systeem heeft een uitstekende isolatiewaarde met een Uf-waarde van circa 1,3 W/m²K of beter. De bediening van de schuifpui geschiedt middels een geïntegreerd schuifmechanisme. In geval van een hefschuifuitvoering is de pui voorzien van een ergonomische bedieningsgreep.

Montage vindt plaats op een water- en luchtdichte wijze met toepassing van compriband, PUR-schuim en kit, conform de verwerkings-voorschriften van de fabrikant. Aansluitingen worden afgestemd op de bouwkundige detaillering en sluiten aan op het totale gevelconcept.

Kleurstelling en oppervlakteafwerking van de buitenkozijnen/ schuifpuien zijn weergegeven in de kleur en materiaalstaat van de woning.

De kunststof kozijnen en schuifpuien worden uitgevoerd conform de eisen van het **Politiekeurmerk Veilig Wonen** en zijn standaard voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk met een minimale classificatie van **SKG*** of **SKG*®**.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig-afgelakte opdek deuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezet- sluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot. De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in een houten kozijn.

Beslag binnendeuren

Alle binnendeuren worden voorzien van deurbeslag uit de **Ivana Economy-serie** of gelijkwaardig.
Specificaties:

- Type: Binnendeurbeslag op langschild of rozet, afhankelijk van de toepassing
- Materiaal: Aluminium of staal
- Afwerking: **Aluminiumkleurig**
- Montage: Universeel toepasbaar (links/rechts)
- Geschikt voor deurbladdikte: 38–42 mm
- Functie: Loop, cilinder of toilet (afhankelijk van toepassing per ruimte)
- Bevestiging: Onzichtbare bevestiging met bijgeleverde schroeven en stift

Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de gehele woning worden voorzien van isolerend HR+++ glas volgens voorschriften.

Afschilderwerk

De wanden, plafonds, binnendeurkozijnen, dagkanten van gevelkozijnen en de trappen en eventuele overige binnen toepassingen worden niet voorzien van eindafwerking.

De koper dient deze onderdelen zelf te voorzien van het definitieve afschilderwerk.

De binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een kleur conform de op te stellen kleur- en materiaalstaat.

Het volledige binnenschilderwerk, met uitzondering van de binnendeuren, behoort daarmee tot de eigen afwerkverantwoordelijkheid van de koper.

Trappen

De trappen worden uitgevoerd in esdoorn 1 maal gelakt en voldoen aan de gestelde eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waaronder de vereisten ten aanzien van veiligheid, beloopbaarheid en maatvoering.
Aan de muurzijde van de trappen wordt een muurleuning aangebracht, bevestigd met leuning houders.
Aan de open zijde van het trapgat wordt een balustrade geplaatst met een hoogte van circa 1.000 mm, conform de voorschriften inzake valbeveiliging.
De trappen worden 1 x gelakt aangeleverd; het definitieve aflakwerk is voor rekening van de koper.

Tegelwerk

De wanden en vloeren van de badkamer en toiletruimten worden afgewerkt met keramische tegels, waarvan de afmeting en kleur worden bepaald conform de op te stellen kleur- en materiaalstaat.

De tegelvoegen worden uitgevoerd in een standaard witte of grijze voegkleur, afhankelijk van de gekozen tegel. De kitvoegen, zoals in hoeken en aansluitingen met sanitair, worden uitgevoerd in een bijpassende kleur, afgestemd op het tegelwerk.

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een dorpel van kunststeen aangebracht, passend bij de vloerafwerking en conform de gebruikelijke detaillering.

Overig tegelwerk buiten de badkamer en toiletruimten is niet inbegrepen in het standaard werk en behoort, indien gewenst, tot meerwerk op aanvraag.

Wand- en plafondafwerkingen

In het toilet worden de wanden voorzien van keramisch tegelwerk tot een hoogte van ca. 1.200 mm. In de badkamer worden de wanden volledig betegeld tot aan het plafond. De gebruikte tegelafmetingen en kleuren worden bepaald conform de op te stellen kleur- en materiaalstaat.

De wanden die niet worden betegeld, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met een klasse A airless pleisterlaag. Dit geldt zowel voor wanden in verblijfsruimten als verkeersruimten.
De gipskarton plafonds, eveneens met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met een klasse A airless pleisterlaag in de kleur wit, waarmee een egale en strakke plafondafwerking wordt gerealiseerd.
De meterkast blijft in bouwstaat.

Op de vlieringen en zolders van de woningen zal geen afwerking op de wanden en plafonds worden aangebracht.

Dekvloeren

De vloeren op de begane grond van de woningen worden voorzien van een cementgebonden dekvloer met een dikte van circa 80 mm.
De verdiepingsvloeren van woning A t/m D worden eveneens afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70 mm, dit in overleg en in afstemming met de constructeur.

In alle dekvloeren wordt een vloerverwarmingssysteem opgenomen als hoofdverwarming. De cementdekvloeren zijn voorzien van vezelwapening ten behoeve van krimpbeperking en sterkte.

De dekvloeren op de verdiepingen worden zwevend uitgevoerd. Een zwevende dekvloer wordt niet rechtstreeks op de constructieve vloer aangebracht, maar op een verende tussenlaag, welke bijdraagt aan de verbetering van de luchtgeluids- en contactgeluidsisolatie, conform de geldende bouwfysische eisen.

Aftimmerwerk en vensterbanken

Vloerplinten worden niet geleverd en niet aangebracht. Het aanbrengen van plinten behoort tot de verantwoordelijkheid van de koper na oplevering. De omkanten (dagkanten) van de buitenkozijnen op zowel de begane grond als de eerste verdieping worden afgewerkt met een plaatmateriaal kader, uitgevoerd in een witte grondkleur. Deze dagkanten worden voorbereid voor afwerking door de koper.

Keukenblok en -kasten

De woningen worden niet voorzien van een keukeninrichting.
In de keukenruimte worden de benodigde aansluitpunten voor koud- en warmwater, een afvoer op de riolering, en een elektrische kookvoorziening afgedopt aangebracht op basis van de door u tijdig aangeleverde technische tekening van uw keuken.

Het plaatsen van de keukeninrichting, inclusief het aansluiten van apparatuur en installaties, dient te geschieden na oplevering en is voor rekening en risico van de koper of de door koper ingeschakelde derde partij.

Wasmachine en droger.

Conform de verkooptekeningen wordt in de woning een opstelplaats voor de wasmachine en droger gerealiseerd. Op deze locatie worden de volgende aansluitvoorzieningen aangebracht:

- een koudwateraansluiting met wasmachinekraan,
- een afvoer op het binnenriool,
- een wandcontactdoos (230V) voor de wasmachine,
- een separaat gevoed wandcontactdoos (230V) voor de droger, op een afzonderlijke stroomgroep.

De aansluitpunten worden gepositioneerd volgens de standaardopstelling zoals opgenomen in de verkoop- en installatietekeningen, geschikt voor standaard vrijstaande of onderbouwapparatuur. Eventuele aanpassingen dienen tijdig en schriftelijk te worden opgegeven en vallen onder meerwerk.

Afzuiging keuken

Indien u kiest voor het plaatsen van een afzuiginstallatie, kunt u overwegen een recirculatiesysteem toe te passen. Bij een recirculatiesysteem is geen afvoer naar buiten nodig, waardoor het gebruik van afvoerbuizen en buitenroosters vervalt.
De aanleg van afvoerbuizen, dak- of geveldoorvoeren en roosters ten behoeve van een traditionele afzuiginstallatie is niet inbegrepen in de aanneemsom en wordt derhalve niet uitgevoerd door de aannemer.
De keuze, levering en eventuele installatie van de afzuiginstallatie, inclusief bijbehorende voorzieningen, dienen te worden afgestemd met uw keukenleverancier.

Sanitair en riolering

Voor de exacte uitvoering en specificaties van het sanitair wordt verwezen naar het bijgevoegde sanitairoverzicht.

In het toilet wordt standaard een hangend wandcloset met inbouwreservoir geplaatst, voorzien van bedieningspaneel, alsmede een fonteintje met koudwateraansluiting en afvoer.

In de badkamer worden standaard een wastafel en een douche geplaatst. De uitvoering en positionering van het sanitair zijn conform het sanitairoverzicht

Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koud waterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

Het leveren en monteren van een koudwatertapinstallatie vanaf de watermeter in de meterkast, uitgevoerd in meerlagen Uponor buis voorzien van r.v.s. persfittingen. De leidingen worden aangebracht in de wanden en/of vloeren van de woning. Op dit systeem worden de volgende koudwateraansluitingen gerealiseerd:
Begane grond:

- Toilet in toiletruimte
- Fontein in toiletruimte
- Aanrecht in keuken
- Warmwatervoorziening (aanvoer) in bijkeuken

1e Verdieping:

- Toilet in toiletruimte
- Wastafel in badkamer
- Douche in badkamer

Daarnaast wordt een warmwatertapinstallatie aangelegd vanaf de warmwatervoorziening in de bijkeuken, eveneens uitgevoerd in meerlagen Uponor buis met r.v.s. persfittingen, aangebracht in wanden en/of vloeren. Op dit systeem worden de volgende warmwateraansluitingen aangesloten:
Begane grond:

- Aanrechtmengkraan in keuken

1e Verdieping:

- Wastafel in badkamer
- Douche in badkamer

De leidingen worden conform de geldende voorschriften aangelegd, met inachtneming van richtlijnen ten aanzien van legionellapreventie, isolatie en beugeling.

Ten behoeve van het vulpunt van de cv-installatie worden voorzieningen voorzieningen opgenomen in het installatiewerk.

Verwarmingsysteem

Ten behoeve van de woning wordt een elektrisch aangedreven lucht/water warmtepompinstallatie geleverd en geïnstalleerd.
De ontwerpberekeningen zijn uitgevoerd op basis van de bouwkundige tekeningen van de opdrachtgever, waarbij is gerekend met een buitentemperatuur van -8˚C en een windsnelheid van 8 m/s.
Het afgiftesysteem bestaat volledig uit vloerverwarming, waarbij de maximale aanvoertemperatuur van het verwarmingswater is begrensd op 35˚C.
Voor de ventilatie is uitgegaan van een systeem met mechanische afvoer en natuurlijke toevoer via roosters in de buitengevel. Deze roosters worden geïntegreerd in de te leveren buitenkozijnen.

Vertrektemperaturen per ruimte
De volgende ontwerpvertrektemperaturen zijn aangehouden voor de verschillende verblijfs- en functionele ruimten:
Begane grond:

- Hal: 18˚C – vloerverwarming
- Toiletruimte: 18˚C – vloerverwarming
- Woonkamer/keuken: 22˚C – vloerverwarming
- Keuken: 22˚C – vloerverwarming
- Bijkeuken: 18˚C – vloerverwarming
- Inpandige buitenberging: *niet verwarmd*

Eerste verdieping:

- Overloop: 18˚C – vloerverwarming
- Technische ruimte / berging: 15˚C – vloerverwarming
- Badkamer: 22˚C – vloerverwarming
- Slaapkamers: 22˚C – vloerverwarming

Tweede verdieping:

- Zolder: *niet verwarmd*

Warmteopwekking
Als warmtebron wordt er een Nefit Bosch Compress Monoblock 5800I 5/7 warmtepomp opgesteld. Deze warmtepomp heeft een interne tapwaterboiler met een inhoud van 171 liter.

De gehele installatie wordt aangesloten op het lage temperatuur verwarmingssysteem (vloerverwarming) en functioneert als hoofdverwarming en warmtapwaterinstallatie.

Veiligheidsvoorzieningen
Ter beveiliging van de verwarmingsinstallatie is de warmtepomp uitgerust met een **ingebouwd expansievat** voor het opvangen van de volumevergroting van het cv-water bij opwarming.
Daarnaast is de installatie voorzien van een **geïntegreerd overstortventiel**, dat bescherming biedt tegen overdruk in het systeem.

Hoofdregeling
De installatie wordt centraal geregeld door een **draadloze ruimtethermostaat**, merk en type: **ATW-RTU08**, met de volgende eigenschappen:

- **Intelligent modulerend**, wat resulteert in een verkorte opwarmtijd en verhoogd comfort.
- **Eenvoudige en gebruiksvriendelijke bediening.**
- **Adoptieve temperatuurregeling**, waardoor de afgiftetemperatuur verlaagd wordt en het systeem energie-efficiënter werkt.

Naregeling slaapkamers
Voor de **naregeling van de vloerverwarming in de slaapkamers** worden **draadloze ruimtethermostaten** toegepast, merk: **Honeywell**, type: **Round Wireless**.
Bij overschrijding van de ingestelde ruimtetemperatuur schakelen deze thermostaten **thermomotoren**, merk: **Honeywell**, type: **MT4-240-NC HCC**, op de vloerverwarmingsverdeler aan of uit.
De voeding van deze thermomotoren wordt verzorgd vanuit een **regelmodule**, merk: **Honeywell**, type: **HCC100**.

Verwarmingsafgiftesysteem
Op zowel de **begane grond als de eerste verdieping** wordt een **lage-temperatuur vloerverwarmingssysteem (LTV)** toegepast als hoofdverwarming.
De opbouw van het systeem is als volgt:

- Op de constructieve ondergrond wordt een **kunststoffolie** aangebracht.
- Hierop wordt een **bouwstaalnet** gelegd waaraan de **vloerverwarmingsleidingen** worden bevestigd.
- In de **bijkeuken** en op de **overloop van de eerste verdieping** worden **vloerverwarmingsverdelers** geplaatst waarop alle leiding groepen worden aangesloten.

De verdelers worden zodanig gepositioneerd dat een efficiënte verdeling van de warmtevraag over de woning mogelijk is, en de naregeling functioneel blijft.

Leidingnet
Vanaf de **warmtepomp** tot aan de diverse **vloerverwarmingsverdelers** wordt het leidingnet uitgevoerd in **kunststof meerlagen zuurstofdichte buis** van het merk **Uponor**, voorzien van **rvs-persfittingen**.
De leidingen worden aangebracht in **geïsoleerde mantelbuizen**, ter beperking van warmteverlies en ter bescherming tegen condensvorming.
De aanleg geschiedt in vloeren en/of wanden conform de installatievoorschriften en de geldende bouwregelgeving.

Verwarming badkamer
Ten behoeve van de **bijverwarming van de badkamer** wordt een **elektrische handdoekradiator** geplaatst, merk **DRL**, type **Claudia E-Comfort**, met een vermogen van **700 Watt**.
De radiator wordt aangesloten op een wandcontactdoos en geplaatst conform de geldende normering voor elektrische voorzieningen in natte ruimten (NEN 1010 en NPR 5310).

Ventilatiesysteem

Voor de mechanische ventilatie van de woning wordt in de **technische ruimte** een **woonhuisventilator** geplaatst van het merk **Itho Daalderop**, type **CVE-S Optima Inside**, met een maximale capaciteit van **312 m³/h**. De ventilatie-unit is standaard uitgerust met een **geïntegreerde vochtsensor** en **CO_2-sturing**. Deze uitvoering betreft het **Optima-pakket**, bestaande uit de **energiezuinige CVE-S ECO HE**, en wordt aanvullend voorzien van een **CO_2-sensor** voor vraaggestuurde ventilatie. De ventilator wordt radiografisch aangestuurd via een **draadloze bediening in de badkamer**.

Kenmerken ventilatiepakket:

- Fluisterstil en betrouwbaar
- Toepasbaar in nagenoeg elke woningtypologie
- Energiezuinig: tot **83% minder stroomverbruik** t.o.v. traditionele wisselstroomventilatoren
- **CO_2-sensor** en **vochtsensor standaard geïntegreerd**
- Draadloze bediening in de badkamer
- CO_2-bediening geplaatst in woonkamer en hoofdslaapkamer
- Communicatie via **radiografisch signaal**
- CO_2-opnemer wordt aangesloten op **230V voedingspunt** in de betreffende ruimte

Afzuigpunten en luchthoeveelheden per ruimte:

Vanaf de ventilatie-unit worden afzuigkanalen aangebracht naar de volgende vertrekken, elk voorzien van een afzuigrozet:

Ruimte	Afzuigcapaciteit
Toilet begane grond	25 m³/h
Keuken	150 m³/h (via 2 roosters)
Bijkeuken	50 m³/h
Toilet verdieping	25 m³/h
Badkamer	50 m³/h

De afgezogen lucht wordt via een centraal **uitblaaskanaal** afgevoerd naar een **Multivent dakdoorvoer**, geplaatst conform de richtlijnen van de fabrikant en de geldende bouwregelgeving.

Elektrische installatie

Hoofdaansluiting en verdeelinrichting

In de **meterkast** wordt een verdeelinrichting geplaatst van het merk **Eaton**, type **Systeem 55**. De verdeelinrichting wordt voorzien van de volgende componenten:

- 1 hoofdschakelaar 40A – 4-polig
- 3 aardlekschakelaars 40A / 30 mA – 4-polig
- 1 krachtgroep 400V / 16A ten behoeve van kooktoestel
- 1 lichtgroep 230V / 16A ten behoeve van elektrische verwarming
- 1 lichtgroep 230V / 16A ten behoeve van warmtepompinstallatie (buitenunit)
- 1 krachtgroep 400V / 16A ten behoeve van warmtepompinstallatie (binnenunit)
- 1 krachtgroep 230V / 16A ten behoeve van PV-installatie
- 4 lichtgroepen 230V / 16A ten behoeve van verlichting en wandcontactdozen algemeen
- 1 lichtgroep 230V / 16A ten behoeve van vaatwasser
- 1 lichtgroep 230V / 16A ten behoeve van oven

Aarding

Voor de centrale aarding wordt gebruikgemaakt van een **aardpunt in de grond**, aangebracht door de installateur. De aardleiding wordt verbonden met de **aardrail in de verdeelinrichting** en gekoppeld aan de **waterleiding in de meterkast**.

In de **badkamer** wordt een **centraal aardpunt** aangebracht, dat met een **blote kopergeleider 4 mm²** wordt aangesloten op de waterleiding en het aardingsnet in de doucheruimte.

Binneninstallatie

De binneninstallatie wordt uitgevoerd volgens het **gemodificeerde centraaldozensysteem**, met toepassing van **pvc-installatiebuizen** en **VD-draad**, weggewerkt in wanden en vloeren.

Er zijn **geen voorzieningen opgenomen voor het leveren en monteren van verlichtingsarmaturen**; de installatie wordt uitgevoerd tot en met de centraaldozen of aansluitpunten.

Begane grond

Hal:

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 wisselschakelaar t.b.v. verlichting overloop
- 1 wandlichtpunt (buiten) op enkelpolige schakelaar

Toiletruimte:

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar

Woonkamer:

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 aansluitpunt 230V t.b.v. Itho CO_2-opnemer
- 4 dubbele wandcontactdozen

Keuken:

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos algemeen gebruik
- 2 dubbele wandcontactdozen boven aanrecht

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep 230V / 16A
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. oven op aparte groep 230V / 16A
- 1 aansluitpunt t.b.v. kooktoestel op aparte groep 400V / 16A
- 1 loze leiding Ø¾" naar meterkast t.b.v. warmwatertoestel

Bijkeuken

- 1 lichtpunt op wisselschakelaar
- 1 wandlichtpunt (buiten) op enkelpolige schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik
- 1 aansluitpunt voor warmtepomp (aparte groep 400V / 16A)
- 1 combi-wandcontactdoos met communicatiekabel t.b.v. vloerverwarmingsverdeler
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. ventilatie-unit

Berging

- 1 lichtpunt op wisselschakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos

Buiten

- 1 aansluitpunt voor warmtepomp (aparte groep 230V / 16A)

1e Verdieping

Overloop:

- 1 lichtpunt op wisselschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 combi-wandcontactdoos met communicatiekabel t.b.v. vloerverwarmingsverdeler
- 1 loze leiding t.b.v. zonwering

Toiletruimte:

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar

Badkamer:

- 2 lichtpunten, elk op enkelpolige schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wastafel
- 1 aansluitpunt voor elektrische bijverwarming
- 1 centrale aardingsinstallatie

Slaapkamers (per kamer):

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 aansluitpunt 230V t.b.v. Itho CO_2-opnemer (hoofdslaapkamer)

Schakelmateriaal

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de serie **Balance SI** van fabrikant **Busch-Jaeger**, kleur **RAL 9010** (zuiver wit).
Alle **dubbele wandcontactdozen** worden als **inbouwuitvoering**

geplaatst en – waar mogelijk – op een hoogte van **30 cm + Peil** gemonteerd.

Telecommunicatie

Het leveren en monteren van een deurbelinstallatie, bestaande uit een beldrukker naast voordeur, trafo in meterkast en gong in de entree.
Ten behoeve van een eventuele data-aansluiting in de woonkamer worden vanuit de meterkast een tweetal loze leidingen aangebracht, uitgevoerd in buis 16 mm en voorzien van een blinddeksel.

Brandmeld- en ontruimingsinstallatie

Het leveren van een tweetal optische rookmelders fabr.: Ei, type: 146E/220500.
De melders zijn geschikt voor 230V voeding, zijn onderling doorschakelbaar en voorzien van een back-up batterij. De melders worden geplaatst in de hal en/of de overloop 1e verdieping.

PV panelen (alleen voor woning A t/m E)

Het leveren en monteren van een PV-systeem uitgevoerd als opdak-systeem bestaande uit:
Leveren en monteren van *Wp d.m.v. Full-Black PV-panelen.
Leveren en monteren Esdec montagemateriaal.
Leveren en monteren van een omvormer, fabr.: Growatt, type: hybride, geselecteerd op het aantal PV-panelen.
Leveren en monteren van een werkschakelaar onder de omvormer.
Uitbreiden groepenkast met een installatie-automaat 230V/16A, geselecteerd op de omvormer.
Aanleggen van een voedingskabel vanaf de groepenkast tot aan de omvormer.
Aansluiten van de kabel op installatie-automaat en werkschakelaar.
Aanleggen van PV-bekabeling vanaf de panelen tot op de omvormer.
Testen en inbedrijfstellen van het geheel.

Geluidwering

De scheidingwanden tussen woningen zijn voorzien van akoestische isolatie en voldoen aan de geldende eisen uit het Bbl.

Brievenbussen

De woningen krijgen een centrale brievenbustableau naast de vooringang van inrit bij de straatzijde aan de Schaapstreek 7.

Parkeerplekken

Nabij de woningen worden parkeerplaatsen gesitueerd, conform de opgave en situatietekening van de ontwikkelaar.

De aanleg van de parkeerplaatsen en de overige buiteninrichting (zoals verharding, groenvoorziening en openbare ruimte) vindt plaats onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Tot slot

Indien u besluit een woning van ons te kopen, dan kunt u er van overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken.

Grootegast, mei 2025
Dit document is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend.