



## Technische omschrijving.

Rijwoningen "De Commissaris" Meppel

**Hesco**  
**Bouw**

## Technische omschrijving

### De Commissaris te Meppel – 6 rijwoningen

**09-12-2025**

Het project “De Commissaris de Vos van Steenwijklaan” bestaat uit 1 appartementencomplex, 6 rijwoningen en 2 2-onder-1-kap-woningen met in totaal 30 appartementen en 8 woningen, gelegen aan de De Commissaris de Vos van Steenwijklaan in Meppel.

De bouw wordt gerealiseerd door Hesco Bouw, ingeschreven onder nummer 04536 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer van de woningen is **W-2025-04536-E006**.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. In deze technische omschrijving vindt u de technische informatie en de kleur- en materiaallijst.

De plattegronden op de verkooptekeningen zijn onderhevig aan kleine afwijkingen in de maatvoeringen en indelingswijzigingen op detailniveau (schachten en dergelijke). Derhalve kunnen aan situatietekening, plattegronden en artist impressies geen rechten worden ontleend.

De nummers bij de woningen zoals op de verkooptekeningen staan aangegeven, zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle participanten gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers zijn pas kort voor de oplevering van de woningen bekend.

De aannemer behoudt het recht om de beschreven constructieve opbouw van het pand te wijzigingen.

De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa maten” in millimeters. Voor de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. De verkooptekeningen zijn opgesteld onder voorbehoud van de gevolgen van nadere uitwerking en berekeningen van constructies en installaties. De exacte wanddikten, afzuigpunten en ventilatioorosters worden hierbij nog bepaald.

Het project wordt gerealiseerd door:

**Waag Exploitatie XI B.V.**

Venestraat 17  
8011 GJ Zwolle

**VersteegHofman Architecten**

Eekwal 31  
8011 LB Zwolle

Versteegh  
Hofman  
Architecten

**Hesco Bouw**

Electronicaweg 8  
9503 EX Stadskanaal

Hesco  
Bouw

## INHOUD

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>INHOUD .....</b>                                       | <b>3</b> |
| <b>INLEIDING .....</b>                                    | <b>4</b> |
| V.O.N. ....                                               | 4        |
| DE AANKOOP .....                                          | 4        |
| VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN .....  | 4        |
| <b>VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN .....</b>               | <b>4</b> |
| WAT BETEKENT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U? ... | 4        |
| DE HERSTELWAARBORG .....                                  | 4        |
| 1. PEIL VAN DE WONING .....                               | 5        |
| 2. GRONDWERK EN BESTRATING .....                          | 5        |
| 3. TERREININVENTARIS .....                                | 5        |
| 3.1 Hagen .....                                           | 5        |
| 3. RIOLERINGSWERKEN .....                                 | 5        |
| 4. PARKEREN .....                                         | 5        |
| 5. BERGINGEN .....                                        | 5        |
| 6. FUNDERINGEN .....                                      | 5        |
| 7. GEVELS EN WANDEN .....                                 | 5        |
| 7.1 Dragende wanden .....                                 | 5        |
| 7.2 Woning scheidende wanden .....                        | 5        |
| 7.3 Gevelmetselwerk .....                                 | 5        |
| 8. VLOEREN .....                                          | 6        |
| 9. DAKEN .....                                            | 6        |
| 10. BUITENKOZIJNEN .....                                  | 6        |
| 10.1 Hang- & sluitwerk .....                              | 6        |
| 11. BEGLAZING .....                                       | 6        |
| 12. BUITENSCHILDERWERK .....                              | 6        |
| 13. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE .....                     | 6        |
| 14. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN .....                     | 6        |

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 15. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOEREN .....            | 6  |
| 16. MATERIAAL- EN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING VAN: .....  | 6  |
| 16.1 Binnenkozijnen .....                                | 6  |
| 16.2 Trappen en (af)timmerwerk .....                     | 7  |
| 17. PLAFOND- WAND EN VLOERAFWERKING .....                | 7  |
| 17.1 Beschrijving plafondafwerking .....                 | 7  |
| 17.2 Wandafwerking .....                                 | 7  |
| 17.3 Vloerafwerking .....                                | 7  |
| 17.4 Tegelwerken .....                                   | 7  |
| 17.5 Beschrijving overige voorzieningen .....            | 7  |
| 18. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL .....           | 7  |
| 19. METERKAST .....                                      | 7  |
| 20. BEGLAZING EN SCHILDERWERK .....                      | 7  |
| 20.1 Buitenbeglazing .....                               | 7  |
| 20.2 Schilderwerk .....                                  | 7  |
| 21. BEHANGWERKEN .....                                   | 8  |
| 22. WATER .....                                          | 8  |
| 22.1 Waterleidingen .....                                | 8  |
| 22.2 Warmwatertoestellen .....                           | 8  |
| 23. SANITAIR .....                                       | 8  |
| 24. ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....                        | 8  |
| 24.1 Aansluitpunten .....                                | 8  |
| 25. PV PANELEN .....                                     | 9  |
| 26. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE .....             | 9  |
| 27. VENTILATIEVOORZIENINGEN .....                        | 10 |
| 28. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING .....                      | 10 |
| 29. ENKELE AANDACHTSPUNTEN .....                         | 10 |
| 29.1 Posten .....                                        | 10 |
| 29.2 Meer- en minderwerk .....                           | 10 |
| 29.3 Oplevering .....                                    | 10 |
| 29.4 Garantie op technische gebreken na oplevering ..... | 10 |
| 29.5 Wijzigingen tijdens de bouw .....                   | 10 |
| 29.6 Werkzaamheden direct na oplevering .....            | 10 |

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 29.7 Verzekering .....                                      | 10        |
| 29.8 Beglazing .....                                        | 10        |
| 29.9 Schilderwerk .....                                     | 11        |
| 29.10 Onderhoud algemeen .....                              | 11        |
| <b>SITUATIE .....</b>                                       | <b>12</b> |
| <b>RENVOOI .....</b>                                        | <b>13</b> |
| <b>PLATTEGROND – Begane grond - R1 .....</b>                | <b>14</b> |
| <b>PLATTEGROND – 1<sup>e</sup> verdieping - R1 .....</b>    | <b>15</b> |
| <b>PLATTEGROND – zolder - R1 .....</b>                      | <b>16</b> |
| <b>PLATTEGROND – Begane grond – R2-R4 .....</b>             | <b>17</b> |
| <b>PLATTEGROND – 1<sup>e</sup> verdieping – R2-R4 .....</b> | <b>18</b> |
| <b>PLATTEGROND – zolder – R2-R4 .....</b>                   | <b>19</b> |
| <b>PLATTEGROND – Begane grond – R3-R5 .....</b>             | <b>20</b> |
| <b>PLATTEGROND – 1<sup>e</sup> verdieping – R3-R5 .....</b> | <b>21</b> |
| <b>PLATTEGROND – zolder – R3-R5 .....</b>                   | <b>22</b> |
| <b>PLATTEGROND – Begane grond – R6 .....</b>                | <b>23</b> |
| <b>PLATTEGROND – 1<sup>e</sup> verdieping – R6 .....</b>    | <b>24</b> |
| <b>PLATTEGROND – zolder – R6 .....</b>                      | <b>25</b> |
| <b>VOORGEVEL .....</b>                                      | <b>26</b> |
| <b>ZIJGEVEL .....</b>                                       | <b>27</b> |
| <b>ACHTERGEVEL .....</b>                                    | <b>28</b> |
| <b>DOORSNEDE .....</b>                                      | <b>29</b> |
| <b>KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....</b>                       | <b>30</b> |

## INLEIDING

Voor uw woning is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024.

De brochure woningborgregeling dient voor het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

### V.O.N.

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- 21% BTW.

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

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
  - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
  - Kosten voor bodemonderzoek(en);
  - Verkoopkosten;
  - Kosten Woningborg;
  - Gemeentelijke leges;
  - Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
  - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI, telefoon en/of glasvezel (indien beschikbaar)).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen (Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop en de aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting);
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wandafwerkingen, vloerafwerkingen en stofferingen;
- Binnen schilderwerk;
- Verlichtingsarmaturen (interieur, exterieur);
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand ten behoeve van bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Alle kosten die verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

U bent zelf verantwoordelijk voor de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Let er op dat uw offerte een geldigheidsduur heeft tot aan het overeengekomen tijdstip van levering van de grond.

### DE AANKOOP

De aankoop van een woning wordt gedaan door middel van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) overeenkomsten aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van het woongebouw en de woningen en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan.

*Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.*

### VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Het geldende Bouwbesluit op moment van indienen omgevingsvergunning;

## VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleur- en materiaalstaat;
5. Tekeningen;

### WAT BETEKT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een woning met Woningborg garantie van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- De tekst van de koop/aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model van Woningborg; U heeft dus altijd een veilig contract;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop/aannemingsovereenkomst ontvangt u het garantie en waarborgboekje, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden;
- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Woningborg zorgt voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goed gekeurd door NHG.

### DE HERSTELWAARBORG

Woningborg waarborgt de garantie van de kwaliteit van uw woning. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Meer informatie over de gegarandeerde onderdelen en garantietermijnen vindt u in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling', die van toepassing is op de woning.

Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen: voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie en waarborgregeling voor herstel zorg gedragen.

### 1. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat en peilhoogte ten opzichte van de openbare weg wordt overlegd en bepaald door de dienst bouw - en woningtoezicht van de gemeente.

### 2. GRONDWERK EN BESTRATING

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met uit de ontgraving afkomstige grond zoveel mogelijk aflopend van de woning aangebracht. Verder afwerking van uw eigen tuin vindt niet plaats.

Voor alle woningen geldt dat er geen bestrating zal worden aangebracht, met uitzondering van betontegels (30x30 cm) in de ongeïsoleerde buitenbergingen.

### 3. TERREININVENTARIS

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven, afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk. Bij oplevering van de woningen bestaat de mogelijkheid dat het terrein nog niet gereed is doordat het parkeerterrein wordt gebruikt als bouwplaats. De terreininrichting maakt geen deel uit van de aannemersovereenkomst.

Elke rijwoningeigenaar beschikt over een eigen brievenbus in een postkast die is gesitueerd aan het begin van het perceel. Zie situatie tekening voor de locatie.

*Terreininventaris valt buiten de Woningborggarantie als zijnde voorzieningen buiten uw woning.*

#### 3.1 Hagen

Als onderdeel van de terreininrichting zullen hagen en overige aanplantingen gerealiseerd worden.

Op het parkeerterrein wordt op diverse plekken beukenhagen aangebracht met een hoogte van ca. 60cm.

Ter plaatse van de gedeelde erfgrenzen bij de terrassen van de appartementen op de begane grond worden beukenhagen (ca. 1,5m hoog) geplaatst. Waar de terrassen grenzen aan het gezamenlijke terrein wordt geen afscheiding gerealiseerd.

Voor alle rijwoningen geldt dat er ter plaatse van de erfgrenzen aan de achterzijde van de woningen beukenhagen (ca. 1,5m hoog) geplaatst worden. Uitzondering zijn de delen waar de berging op de erfgrens staat en op de positie waar de houten toegangspoort wordt geplaatst.

De erfgrenzen aan de voorzijde worden voorzien een beukenhaag met een hoogte van ca. 60cm, met uitzondering van het deel voor de voordeur.

De hagen worden mogelijk op een later moment geplaatst als het seizoen waarin wordt opgeleverd niet geschikt is voor planten.

### 3. RIOLERINGSWERKEN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De riolering voor vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater van de bergingen wordt op het maaiveld geloosd. Het hemelwater van de woningen wordt geloosd via een infiltratievoorziening op de eigen kavel. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke boven het dak uitmondt. Het systeem is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. Ten behoeve van de plaats van de onstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

De aannemer adviseert de koper om alvorens de tuin in te richten deze diep te (laten) spitten, om eventueel water ondoordringbare lagen te breken en eventueel drainage aan te leggen. De aannemer is niet verantwoordelijk voor

eventuele wateroverlast in de tuin of voor eventueel water onder de begane grondvloer omdat dit van vele factoren afhankelijk kan zijn.

Let bij het spitten van de tuin wel op de positie van de infiltratievoorziening, u ontvangt bij oplevering een tekening/schets waarop de positie van de infiltratiekranten staat afgebeeld.

### 4. PARKEREN

Rondom het appartementengebouw en de woningen worden 52 gezamenlijke parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd door de aannemer en maakt deel uit van de terreininventaris.

De parkeerplaatsen worden bestraat met grasbeton tegels, de rijbaan wordt voorzien van klinkers gelegd in elleboogverband.

Het parkeerterrein wordt afgesloten middels een hydraulische verkeerspaal die middels een handzender bedienbaar is. Elk appartement en rijwoning ontvangt 2 handzenders. Om opstoppen naast het gebouw te voorkomen worden er stoplichten geplaatst om aan te geven of het mogelijk is om in of uit te rijden.

In het plan worden 2 deelauto's opgenomen. De standplaats van deze auto's is de parkeerplaats voor het appartementen complex. U wordt in een later stadium geïnformeerd hoe u gebruik zou kunnen maken van deze auto's.

### 5. BERGINGEN

Elke woning beschikt over een eigen houten (fietsen)berging op eigen kavel. Deze berging wordt gefundeerd op betonbanden.

De wanden van de ongeïsoleerde berging worden uitgevoerd als vuren stijl- en regelwerk (geïmpregneerd), met aan de buitenzijde rabat gevelbekleding, conform materialen en kleurenstaat exterieur.

Het platte dak van de ongeïsoleerde berging wordt uitgevoerd met een bitumen dakbedekking, e.e.a. conform materiaal- en kleurenstaat exterieur.

### 6. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van nog uit te voeren sonderingen en terreinonderzoek worden de woningen gefundeerd op mortelschroefpalen. Daaroverheen zullen in werk gestorte fundatiebalken worden aangebracht. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht. De kruipruimte wordt natuurlijk geventileerd door middel van ventilatieroosters.

### 7. GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

#### 7.1 Dragende wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Overeenkomstig de afspraken met de constructeur worden waar nodige staalconstructies en stabilisatie wanden bestaande uit kalkzandsteen aangebracht.

#### 7.2 Woning scheidende wanden

De dragende (woning scheidende) wanden in de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

#### 7.3 Gevelmetselwerk

De gevel bestaat voor het grootste deel uit een combinatie van verschillende verbanden metselwerk. De gevelmetselwerken worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen conform kleur- en materiaalstaat. De spouw ter plaatse van de kalkzandsteen buitengevels wordt gedeeltelijk gevuld met isolatie. De isolatiewaarde van de buitengevelconstructie van de woningen bedraagt  $RC = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform de BENG berekening.

De buitengevels worden gedilateerd volgens opgave constructeur en/of steenfabrikant.

Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

## 8. VLOEREN

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer type kanaalplaatvloer of ribcassettevloer met een isolatie - waarde ( $R_c$  = minimaal 3,7 m<sup>2</sup>K/W conform BENG berekening). De eerste verdiepingvloer wordt uitgevoerd als betonvloer, type kanaalplaatvloer.

De zoldervloer bestaat uit een houten vloer en wordt aan de bovenzijde afgewerkt met houten beplating. De onderzijde wordt afgewerkt met gipsplaten.

## 9. DAKEN

De hellende dakconstructie van de woning ( $R_c$  = ca. 6,3 m<sup>2</sup>K/W, conform BENG berekening) wordt gemaakt van HSB elementen. De binnenzijde van de kap op de zolder wordt met een groen/bruine plaatmateriaal afgewerkt. Op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt de kap afgewerkt met gipsplaten en behangklaar afgewerkt.

Het hellend dak wordt afgewerkt met dakpannen, incl. benodigde hulpstukken conform kleur- en materiaalstaat. De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften (bouwbesluit) uitgevoerd.

Het platte dak van de dakkapel wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking, waar nodig voorzien van ballasttegels en/of grind. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim, e.e.a. conform materiaal- en kleurenstaat exterieur.

## 10. BUITENKOZIJNEN

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De kozijnen zijn voorzien van transparante beglazing en op diverse plaatsen voorzien van draaiende delen. Zie de geveltekeningen voor de positie van de draaiende delen. De kozijnen zijn aan de onderzijde voorzien van aluminium raamdorpels.

Frans balkon:

Aan de voorzijde op de eerste verdieping wordt een frans balkon toegepast. Het frans balkons bestaat uit stripstalen hekwerken voorzien van een poedercoating op kleur.

Dakramen:

In het dakvlak op de verdieping worden standaard 2 dakramen geplaatst met een afmeting van circa 78x140cm.

### 10.1 Hang- & sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan de in het bouwbesluit gestelde eisen met betrekking tot inbraakwerendheidsklasse 2 volgens de NEN 5096.

De voordeur van de woning heeft aan de buitenzijde een greep en aan de binnenzijde een kruk met dag- en nachtslot. Aan de binnenzijde van de voordeur wordt een draaiknop cilinder toegepast.

De voordeur, achterdeur, tuinpoort en buitenbergingsdeur worden voorzien van een gelijksluitende cilinder, U ontvangt bij oplevering 6 sleutels van uw woning.

## 11. BEGLAZING

De buitenbeglazing wordt uitgevoerd met HR++ beglazing. Doorvalveilig en letsel werend glas zal worden toegepast waar nodig conform bouwbesluit.

## 12. BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt waar nodig uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren zijn opgenomen in de kleur- en materiaalstaat.

## 13. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Het betreft een gescheiden rioolsysteem. De buitenriolering, binnen riolering en de afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof.

## 14. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Goten:

De woning wordt voorzien van verholten goten gemaakt van EPDM gootbekleding.

Hemelwaterafvoeren:

Aan de voorzijde worden ronde PVC HWA's toegepast die wordt geplaatst tussen het metselwerk, de voorzijde wordt afgewerkt met een aluminium afdekkap. Aan de achterzijde worden vierkante hemelwaterafvoeren (HWA) van aluminium toegepast, deze worden voor het metselwerk geplaatst.

In het terrein worden infiltratie kratten geplaatst waarop de HWA's (hemel water afvoer) worden aangesloten, op de kratten wordt tevens een overstortvoorziening op gemeentelijk riool gerealiseerd. U ontvangt bij oplevering een tekening/schets waarop de positie van de infiltratiekratten staat afgebeeld.

## 15. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOEREN

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is gekozen voor een energiezuinig systeem met mechanische toe- en afvoer, voorzien van CO<sub>2</sub>-regeling in de woonkamer.

De energiezuinige WTW-ventilatorunit van dit systeem is geplaatst in de technische ruimte op de zolder. De CO<sub>2</sub>-regeling wordt standaard geplaatst in de woonkamer.

De toevoerpunten, voorzien van kunststof toevoerrozetten in de verdiepingvloeren, worden geplaatst

- in de woonkamer/keuken
- in de slaapkamers

De afzuigpunten van het ventilatiesysteem bevinden zich:

- in de keuken; boven of nabij het kooktoestel in de keuken
- in het toilet
- in de badkamer
- in de technische ruimte
- in de trapkast

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- kunststof of stalen ventilatiekanalen opgenomen in leidingplaatvloeren, leidingschachten e.d. op de zolder zijn deze mogelijk in het zicht.

Voor een goede werking van de ventilatie-installatie dienen ten allen tijde onder de binnendeuren van de diverse ruimten een opening van min. 25 mm te worden vrijgehouden (maat t.o.v. de ruwe afwerkvloer):

Afvoeren

Er worden de volgende dak afvoeren incl. leidingen geplaatst op het dak:

- t.b.v. toe- en afvoer WTW-unit
- t.b.v. de ontluchting van de standleiding van het binnenriool

## 16. MATERIAAL- EN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING VAN:

### 16.1 Binnenkozijnen

De binnendeurkozijncombinaties in de woningen bestaan uit stalen montagekozijnen met bovenlicht en opdek boarddeuren. De binnendeuren en de kozijnen zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel glas geplaatst, behoudens in de meterkast. In de meterkast wordt een dicht paneel geplaatst.

Op alle binnendeuren worden loopsloten aangebracht, op de deur van het toilet en badkamer wordt een vrij- en bezetslot aangebracht. De meterkast wordt voorzien van kastslot.

De draainaad onder de binnendeuren heeft een minimale hoogte van ca. 28mm gemeten vanaf de cementdekvloer. U dient bij de keuze van uw vloerafwerking rekening te houden met voldoende ruimte onder de deuren ten behoeve van ventilatie.

De aannemer biedt geen mogelijkheden aan voor het inkorten van deuren, waar nodig dient u dit zelf na oplevering te organiseren.

### **16.2 Trappen en (af)timmerwerk Trappen**

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een houten vuren dichte trap met boven kwart geplaatst. De trappen worden aan de bovenzijde afgelakt. In de berging is de trap niet afgewerkt.

In het trapgat worden ronde houten trapleuningen toegepast die bevestigd zijn op leuningdragers. De balustrades bestaat uit een rondhouten spijlenhekwerk met boven- en orderegel. De balustrade wordt afgelakt opgeleverd.

Het trapgat wordt rondom afgewerkt met een betimmering. Deze betimmeringen wordt afgelakt.

### **Aftimmerwerk**

De dagkanten rondom de buitenkozijnen worden afgewerkt met betimmering.

### **Vloerplinten**

Er zullen géén vloerplinten worden geleverd en / of aangebracht in de woning.

## **17. PLAFOND- WAND EN VLOERAFWERKING**

### **17.1 Beschrijving plafondafwerking**

Plafonds begane grond:

- Betonplafonds worden standaard voorzien van spuitstucwerk (wit), de plaatnaden blijven in het zicht.

Plafonds verdieping:

- Op de verdieping wordt het gipsplafond voorzien van spuitstucwerk (wit).
- De binnenzijde van de kap op de verdieping en zolder wordt gipsplaten afgewerkt. De platen worden behangklaar opgeleverd.
- 

Plafonds zolder:

- De binnenzijde van de kap op de zolder wordt met een groen/bruine plaatmateriaal afgewerkt. De plaatnaden worden niet verder afgewerkt.

### **17.2 Wandafwerking**

De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de wanden van de meterkast en de zolder deze worden niet afgewerkt. Tevens worden de wanden van de dragende HSB constructie onder de dakkap (t.p.v borstwering) afgewerkt met een gipsplaten en wordt behangklaar afgewerkt.

De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk.

Behangklaar (Vlakheidsklasse 3) betekent dat de wanden met enige voorbereiding geschikt zijn voor het aanbrengen van dik behang. Uw leverancier kan u hierover inlichten.

De onderste 5cm van de wanden worden door de stukadoor niet volledig afgewerkt, de zogenaamde "plintzone". Hierdoor is het plaatsen van plinten (ca. 5cm) na oplevering aan te raden, na plaatsen van een plint is de wand netjes afgewerkt.

### **17.3 Vloerafwerking**

In de gehele woning worden cement dekvloeren toegepast m.u.v. de meterkast en de zolder.

Ten plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient rekening te houden bij het maken van uw keuze van vloerafwerking van de entree, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

LET OP: in de vloeren mag niet worden geboord of gespijkerd in verband met de aanwezigheid van leidingen.

### **17.4 Tegelwerken**

#### **Vloertegels**

Toiletruimte:

- Het toilet wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld.
- Standaard wordt een grijze voeg aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij de aansluiting met de wanden.

Badkamer:

- De badkamer wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld, inclusief afschot naar doucheput.
- Standaard wordt een grijze voeg aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij de aansluiting met de wanden.

#### **Wandtegels**

Toiletruimte:

- Het toilet wordt betegeld met een wandtegels van 150 x 200mm tot 1 tegel boven inbouwreservoir.
- Het tegelwerk wordt in staand verband aangebracht.
- Op de wanden boven het tegelwerk wordt spackwerk toegepast

Badkamer:

- De badkamer wordt tot het plafond betegeld met een wandtegels van 150 x 200mm
- Het tegelwerk wordt in staand verband aangebracht.

Het tegelwerk van vloer en wanden wordt niet strokend aangebracht.

In de door de aannemer aangegeven tegelshowroom bestaat de mogelijkheid om andere tegels uit te zoeken. In de keukens worden geen tegels aangebracht; evt. tegelwerk in de keukens behoort bij de levering van de keukens.

### **17.5 Beschrijving overige voorzieningen**

Onder de raamkozijnen worden ter plaatse van de borstweringen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast. Aan de buitenzijde worden aluminium raamdorpels toegepast. Kleur conform kleur -en materiaalstaat.

## **18. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL**

De woningen worden zonder keukens aangeboden. Bij het tijdig aanleveren van de keukens installatie tekening worden de standaard keukens aansluiting op de juiste plek aangebracht. Afwijkende en/of niet op de verkoopteekeningen genoemde aansluitingen worden verrekend als meerwerk. De keukens dient na oplevering geplaatst te worden. Tijdens de bouw is er eenmalig de mogelijkheid voor de leverancier om de keukens in te meten.

## **19. METERKAST**

Er wordt een complete meterkast geplaatst in de woning (zie punt 21).

## **20. BEGLAZING EN SCHILDERWERK**

### **20.1 Buitenbeglazing**

Er wordt HR++ glas geplaatst in de hardhouten kozijnen. Beglazing wordt uitgevoerd volgens BENG berekening en waar nodig voorzien van doorvalveilig glas.

### **20.2 Schilderwerk**

De verdiepingstrappen incl. balustrade en eventuele trapgatbetimmering, alsmede de overige binnenbetimmeringen met uitzondering van betimmeringen in de onafgewerkte ruimten (bergingen en meterkast) zijn bij oplevering afgelakt.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 25.9 jo. 25.10 van deze omschrijving. Met name voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

## 21. BEHANGWERKEN

Er wordt geen behangwerk uitgevoerd.

## 22. WATER

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

### 22.1 Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer.

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Afgedopte waterleiding voor het reservoir en de fontein van het toilet
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
3. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer
4. Wasmachinekraan in de technische ruimte
5. Aansluiting voor de warmtepomp

Vanaf de warmtepomp worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Afgedopte waterleiding voor de wastafel- en douchemengkraan in de badkamer

### 22.2 Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 22.

## 23. SANITAIR

Het onderstaande sanitair wordt geleverd en gemonteerd. U wordt de mogelijkheid geboden om bij een nader vast te stellen showroom ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

### Toiletruimte:

1 Wandclosetcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wandcloset wit
- 1 closetzitting met deksel wit
- 1 inbouwreservoir
- 1 bedieningselement wit

1 Fonteincombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 fontein wit
- 1 toilet kraan
- 1 plugbikersifon met rozet

### Badkamer:

1 Wastafelcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wastafel 60cm wit
- 1 wastafelmengkraan
- 1 plugbikersifon met rozet
- 1 rechte spiegel VVA kwaliteit 57 x 45 cm

1 Douchecombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 draingoot
- 1 thermostatische douchemengkraan + glijstang combinatie

1 Wandclosetcombinatie (incl. bevestigingsmateriaal) bestaande uit:

- 1 wandcloset wit
- 1 closetzitting met deksel wit
- 1 inbouwreservoir
- 1 bedieningselement wit

Tevens bestaand er de mogelijkheid te kiezen voor een casco badkamer. Dat wil zeggen dat het leidingwerk en afvoeren worden afgedopt in de sanitaire ruimten. Er wordt geen cementdekvloer aangebracht. Vloerverwarming wordt rechtstreeks op de ruwe betonvloer aangebracht.

Zie voor meer specificaties de bijlage: "Omschrijving en uitgangspunten Casco badkamer en toilet ruimten".

Overige sanitaire voorzieningen:

Er wordt een verchromde wasmachinekraan in de trapkast nabij de opstelplaats voor de wasmachine aangebracht.

## 24. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van ondernemer. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

### 24.1 Aansluitpunten

In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met een verdeelinrichting met de benodigde eindgroepen. De aansluitpunten zijn per ruimte aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief en kunnen tijdens de uitvoering centimeters zijn verschoven.

- Aarding conform NEN1010.
- Aantal lichtpunten en wandcontactdozen zoals onderstaand omschreven.
- Plafond- en wandlichtpunten zijn excl. levering armaturen.
- Indien wettelijk verplicht worden er rookmelders in de diverse ruimten geplaatst.
- De installaties worden in de wanden standaard horizontaal geplaatst.
- Standaard hoogte WCD 300+
- Standaard hoogte WCD's boven keukenblad 1200+
- Standaard hoogte schakelaar 1050+
- Standaard hoogte MV-bediening en thermostaat 1500+

Begane grond:

### Meterkast:

3x 25 A hoofdzekering in groepenkast;

- 3 aardlekschakelaars groepenkast (geschikt voor max. 12 groepen, voorzien van 9 groepen);
- 3 groepen t.b.v. aansluitingen huishoudelijk gebruik
- 1 groep t.b.v. warmtepomp
- 1 groep t.b.v. zonnepanelen
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. vaatwasser
- 1 groep t.b.v. inductiekookplaat (max. 7,4 kW 2x230V)
- 1 groep t.b.v. (combi) oven
- 1 dubbele WCD, opbouw

### Voorgevel begane grond:

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in hal (excl. armatuur)
- Beldrukker

### Hal:

- 1 enkele WCD naast schakelaar
- 1 enkelpolige schakelaar buitenlichtpunt voordeur
- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

- 1 enkele WCD t.b.v. vloerverwarmingsverdeler
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

#### Toilet:

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

#### Trapkast:

- 1 wandlichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine

Meerprijs optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (aparte groep) afvoer gecombineerd met wasmachine

#### Woonkamer:

- 1 data kabel (minimaal CAT-6)
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 master thermostaat
- Bediening ventilatie
- CO<sub>2</sub> sensor
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

#### Keuken:

- 2 dubbele wandcontactdozen (1200+ boven keuken)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/ vries combinatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatieafzuigkap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. (combi) oven (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar boven keukentafel
- 2 dubbele wandcontactdozen t.p.v. eethoek

Meerprijs optie:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. Quoocker (eigen groep)
- Verlichting voor (onder)kastjes etc.
- Inductie kookplaat (>7,4 kW)

#### Achtergevel begane grond + trapopgang:

- 1 buitenlichtpunt geschakeld aan binnenzijde achtergevel (excl. armatuur)
- vrijstaande berging aansluiten op algemene groep.
- 1 wisselschakelaar plafond lichtpunt overloop 1e verdieping

Verdieping:

#### Overloop:

- 1 wisselschakelaar incl. plafondlichtpunt overloop verdieping
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij

#### Slaapkamer 1:

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 CO<sub>2</sub> sensor
- 1 data kabel (minimaal CAT-6)

#### Slaapkamer 2:

- 2 dubbele wandcontactdozen

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar

#### Badkamer:

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar voor spiegelverlichting
- 1 enkele wandcontactdoos naast spoelbak
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator

#### Berging:

- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 enkele WCD t.b.v. vloerverwarmingsverdeler

#### Zolder:

- 1 lichtpunt incl. schakelaar
- Aansluitingen t.b.v. installaties

### 25. PV PANELEN

De woningen worden voorzien van 4 pv-panelen. De PV-panelen worden gepositioneerd op het dak. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie in de meterkast. De monitoring van de PV-panelen is af te lezen in de meterkast.

### 26. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE

Voor de verwarmingsinstallatie wordt een lucht/water warmtepomp geïnstalleerd. De binnen unit en het buffervat worden op de zolder geplaatst. De binnenunit wordt aangesloten op een buitenunit die wordt geplaatst in de berging.

Het buffervat heeft een inhoud van ca. 180 liter op 55°C. Bij het uitzoeken van uw sanitair dient u aandacht te besteden aan de doorstroom hoeveelheid van uw tappunten. Het toepassen van bijvoorbeeld een stortdouche zorgt voor een hoog verbruik van warm water waarbij de duur van de beschikbaarheid van warmwater sterk afneemt. Uw leverancier kan u hier over informeren.

Ten behoeve van de ruimteverwarming is er gekozen voor vloerverwarming op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping. De vloerverwarming is te bedienen via regeling per vertrek (master-slave). Bij een master/slave-regeling wordt de temperatuur in de gehele woning bepaald vanuit de hoofdthermostaat die is geplaatst in de woonkamer. Alle verblijfsruimten (slaapkamers) in de woning zijn afhankelijk van de temperatuur die op deze thermostaat in de woonkamer is ingesteld. Als de gewenste temperatuur in de woonkamer is bereikt stopt het systeem met verwarmen. Ook als de gewenste temperatuur in de overige ruimtes nog niet is behaald.

Om te voldoen aan de warmte eis van de badkamer wordt er standaard een witte elektrische radiator geleverd.

De verwarmingsinstallatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd. De vloerverwarmingsverdeler is op de begane grond gepositioneerd bij de entree hal en op de verdieping is deze gesitueerd in de berging.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingsvoorzieningen geïnstalleerd zijn, waarbij 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.

|   |                                           |       |
|---|-------------------------------------------|-------|
| - | Verblijfsruimten                          | 22°C. |
| - | Verkeersruimte (hal, gang, overloop etc.) | 18°C. |
| - | Toiletruimte                              | 18°C. |
| - | Badkamer                                  | 22°C. |

De temperatuur in de trapkast is door de aanwezige apparatuur relatief hoog.

Bovenstaande waarde geeft aan met welke temperaturen er is gerekend, het is mogelijk om de temperatuur in de ruimten tijdelijk verder te verhogen. De temperatuur in de badkamer kan geregeld worden met de elektrische radiator.

## 27. VENTILATIEVOORZIENINGEN

Zie de omschrijving en beschrijving in punt 12

## 28. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

De woning wordt binnen het in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van de woning.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; de glasruiten worden "schoon" opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van de ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Na oplevering ontvangt u, wanneer u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan, de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimp-scheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimp-scheurtjes in alle constructiedelen, krimp-scheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer- /plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk en groenvoorzieningen in het terrein voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"- periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw woning en berging dient de woning en berging voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

## 29. ENKELE AANDACHTSPUNTEN

### 29.1 Posten

N.B.: Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende posten is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en/of winst en risico en/of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

### 29.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantie plichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

### 29.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering, de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

### 29.4 Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Garantie- en waarborgregeling 2024. De klachtenprocedure bij Woningborg staat omschreven in deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld.
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen.
- Door u gemaakte kosten kunnen, zonder vooroverleg met de ondernemer/ Woningborg (vakantieperiodes), in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

### 29.5 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, behorende bij de overeenkomst. Deze moeten echter wel voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden.

### 29.6 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

### 29.7 Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

### 29.8 Beglazing

Buitenbeglazing vraagt onderhoud i.v.m. zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

### **29.9 Schilderwerk**

Onderhoudsschema:

Beschadigingen en het 'liggende' werk jaarlijks bijwerken na oplevering. Bijwerken en na reiniging geheel overschilderen in het derde, zesde etc. jaar na oplevering. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnen schilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg.

### **29.10 Onderhoud algemeen**

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhouds-inspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborg onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het Woningborg waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.



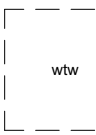
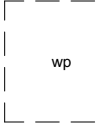
#### Legenda

|  |                    |  |                          |
|--|--------------------|--|--------------------------|
|  | Rijbaan            |  | Beplanting/tuin          |
|  | Parkeerplaatsen    |  | Terras tegels 500x500 mm |
|  | Bestrating paden   |  | Haag, laag               |
|  | Overige verharding |  | Haag, hoog               |

## SITUATIE

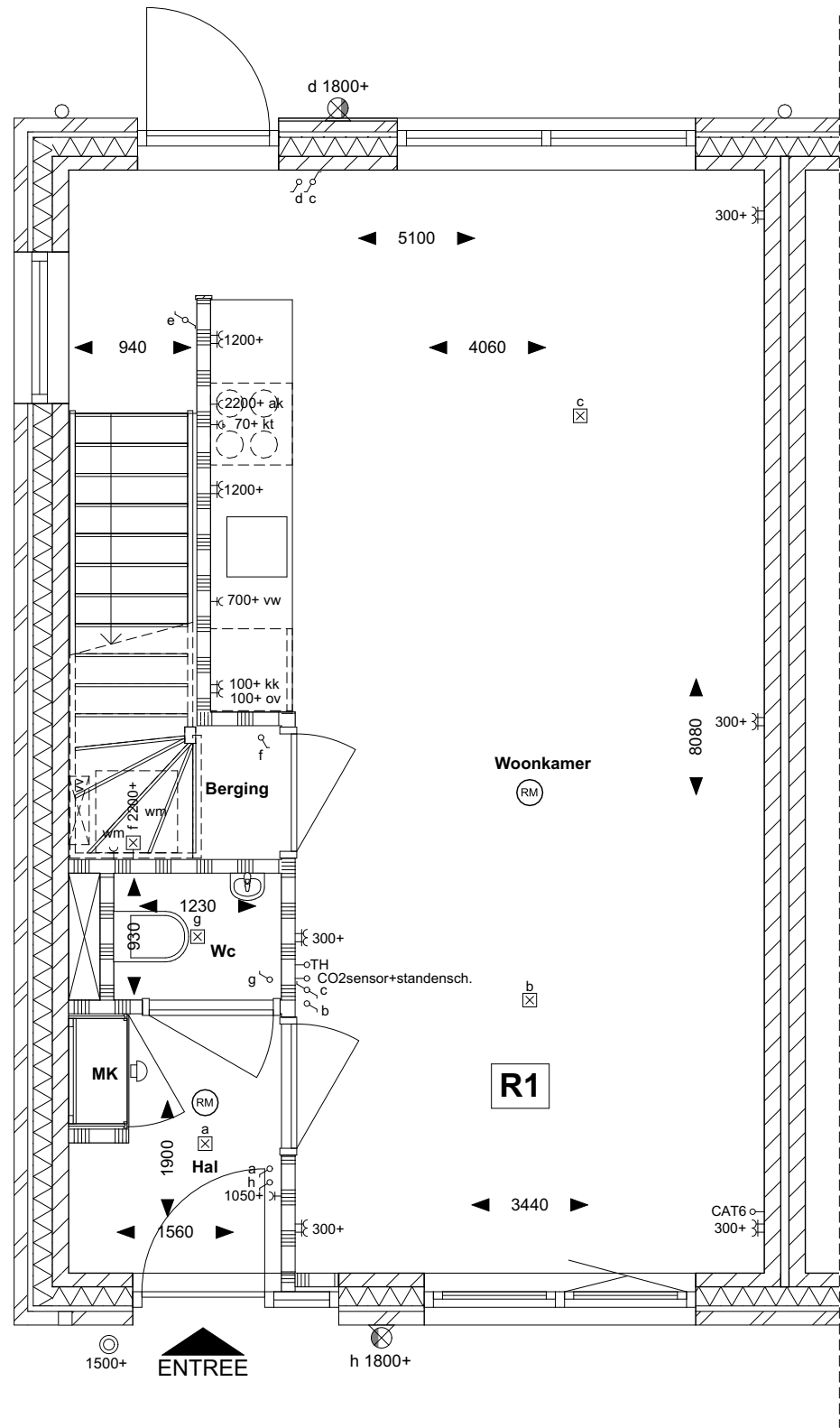
1:250

Schetsontwerp situatie, terreininrichting kan mogelijk nog wijzigen

|                                                                                     |                                                                                |                                                                                       |                                      |                                                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    | meterkast                                                                      |    | aansluitpunt data                    |    | beldrukker                            |
|    | schacht                                                                        |    | aansluitpunt CAI                     |    | deurbel                               |
|    | opstelplaats koelkast                                                          |    | videfoon                             |    | wandarmatuur                          |
|    | opstelplaats was/droogcombinatie                                               |    | aansluitpunt thermostaat             |    | wandarmatuur buitenruimte             |
|  | opstelplaats kooktoestel                                                       |    | aansluitpunt wtw                     |    | enkele wandcontactdoos met randaarde  |
|  | warmte terugwinning-unit                                                       |  | aansluitpunt wtw + standenschakelaar |  | dubbele wandcontactdoos met randaarde |
|  | warmtepomp                                                                     |  | centraal aardpunt                    |  | enkele wandcontactdoos perilex        |
|  | woningsscheidende wand                                                         |  | stuurkabel wtw                       |  | wandcontactdoos elektrische radiator  |
|  | geïsoleerde spouwmuur                                                          |  | plafondlichtpunt                     |  | schakelaar, één-polig                 |
|  | lichte scheidingswand                                                          |  | aansluitpunt licht aan de wand       |  | schakelaar, serie-                    |
|  | kalkzandsteenwand                                                              |  | rookmelder                           |  | schakelaar, wissel-                   |
|  | verdelersymbol: a rectangle with diagonal lines" data-bbox="141 886 171 904"/> |                                                                                       |                                      |                                                                                       |                                       |

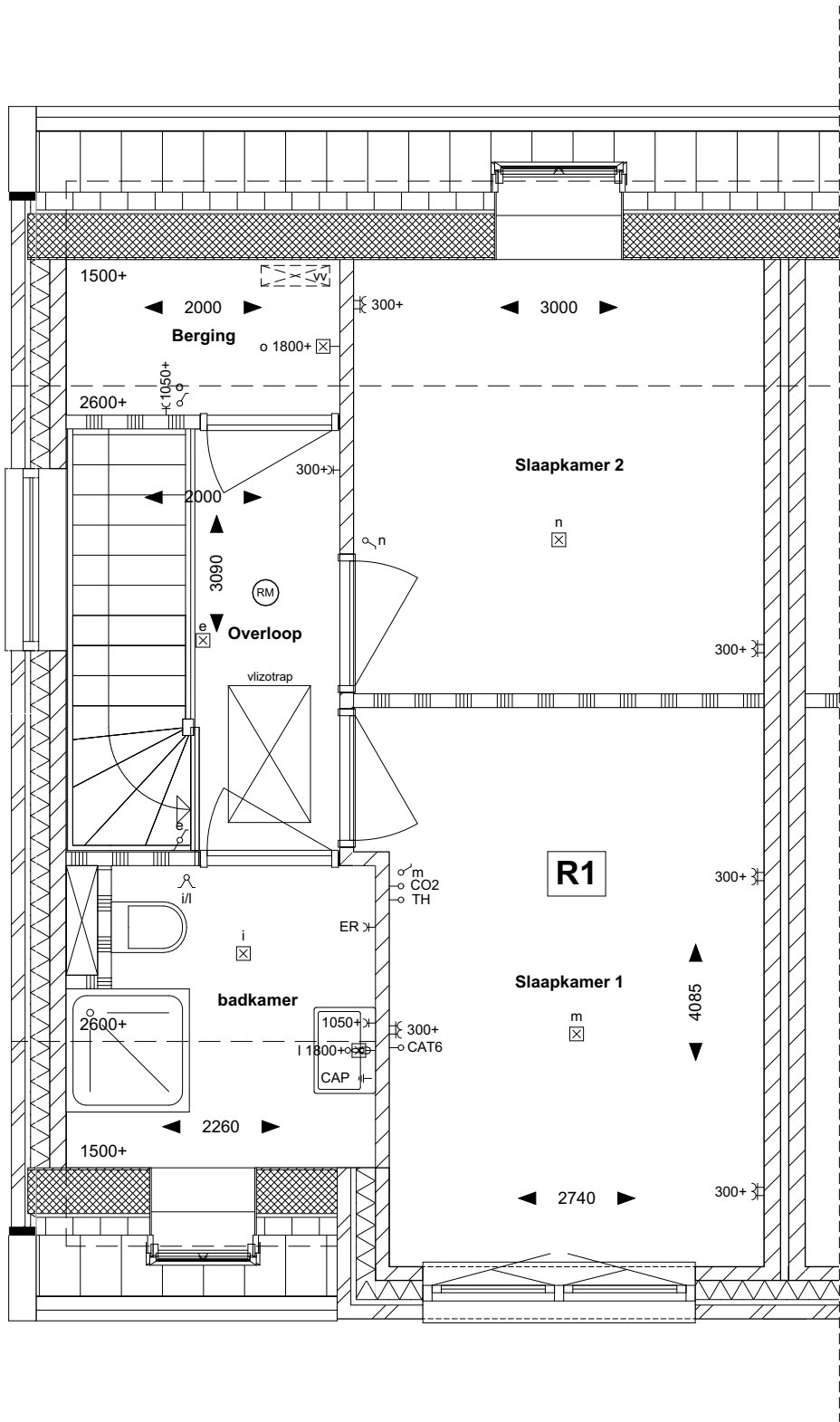
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – Begane grond - R1  
Schaal 1:100



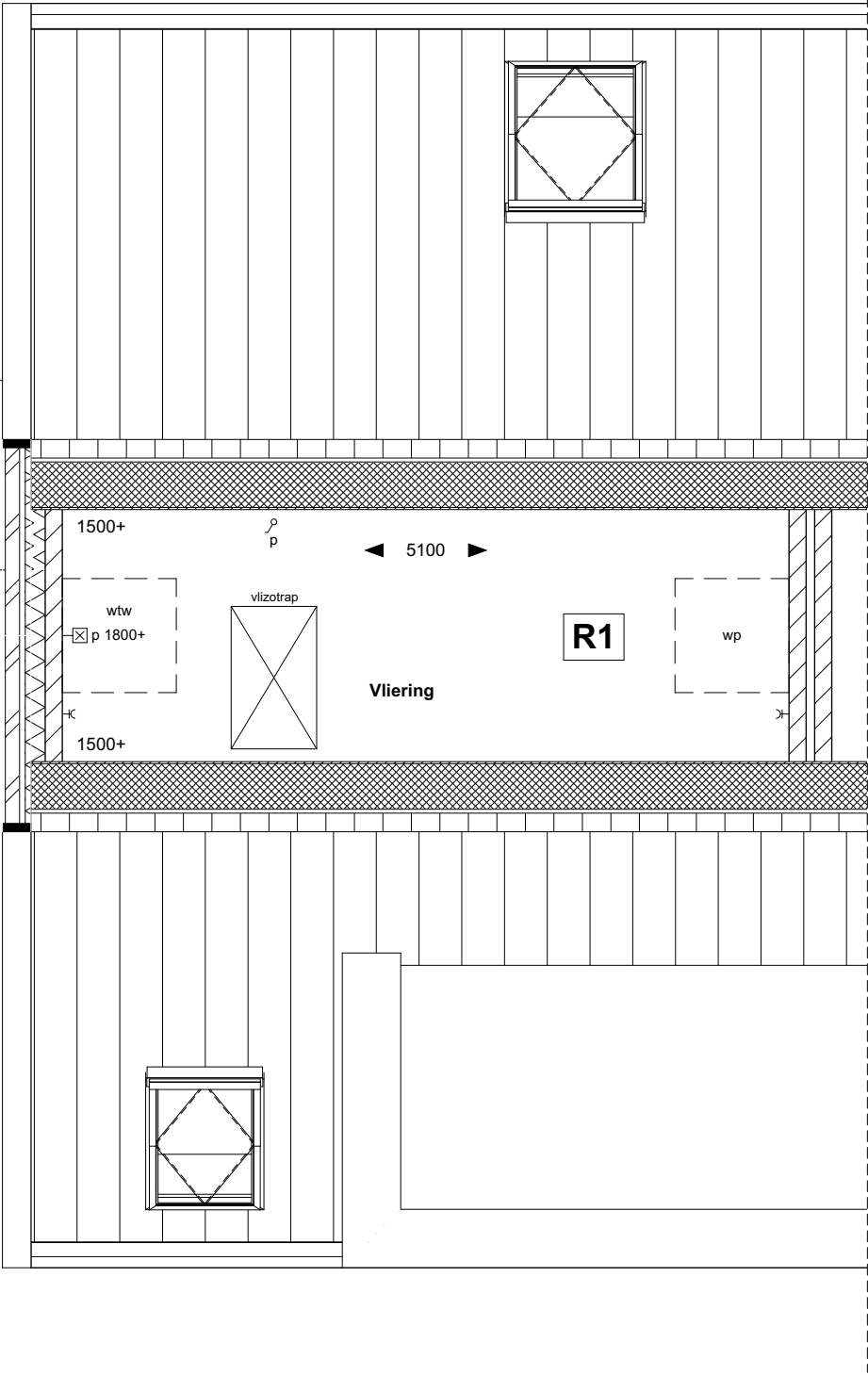
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

**PLATTEGROND –1e verdieping - R1**  
 Schaal 1:100



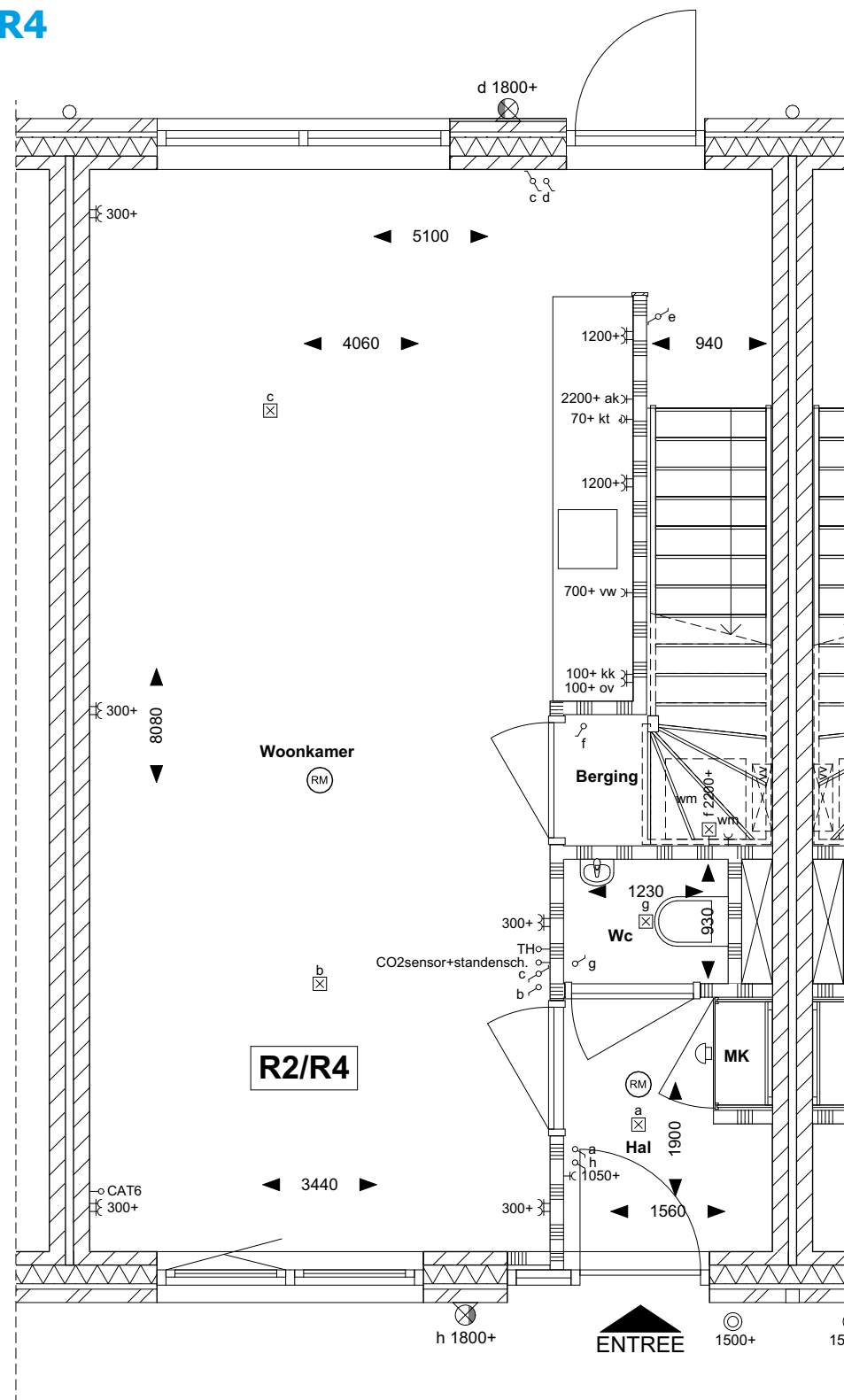
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
 n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

**PLATTEGROND – zolder - R1**  
 Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
 n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

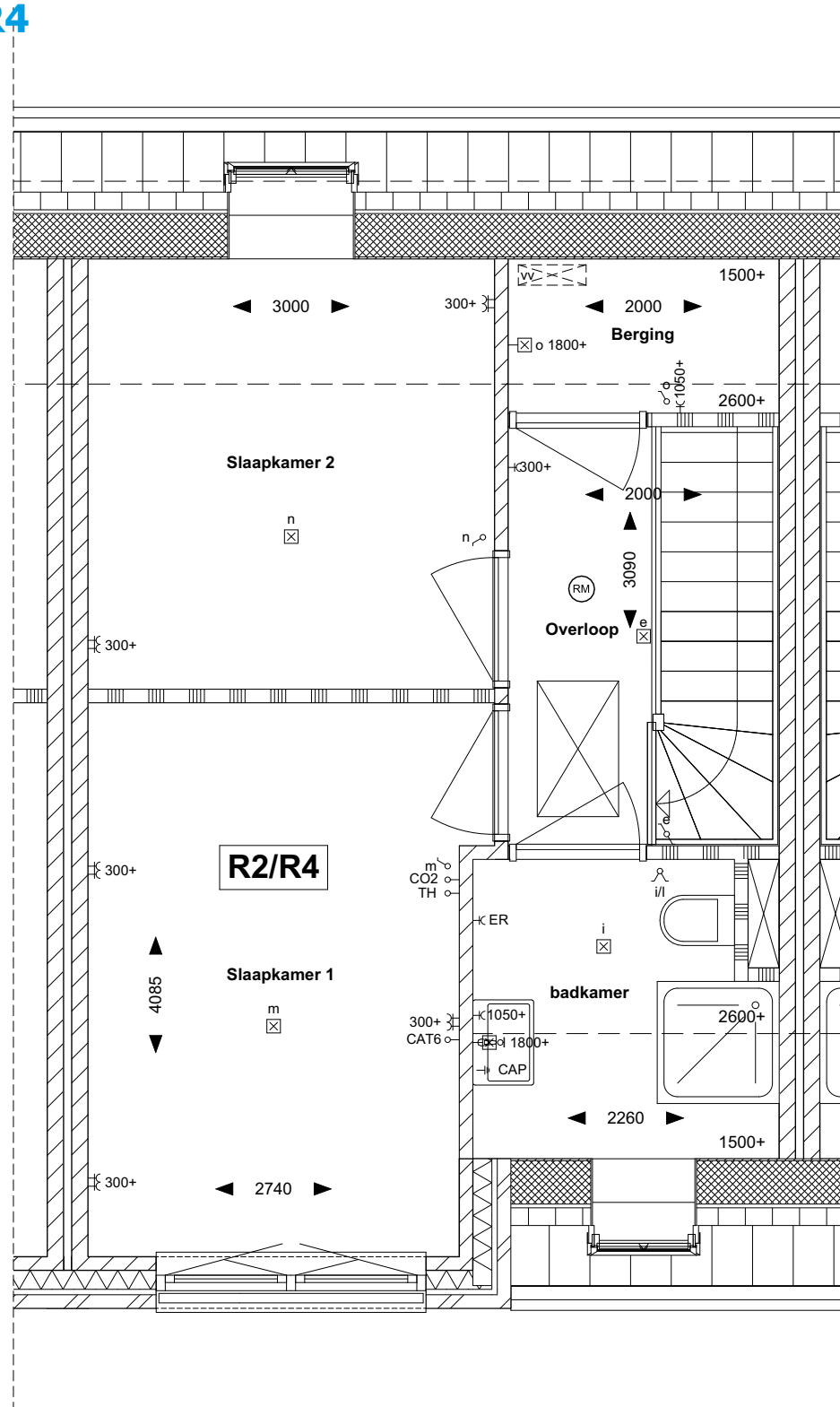
## Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

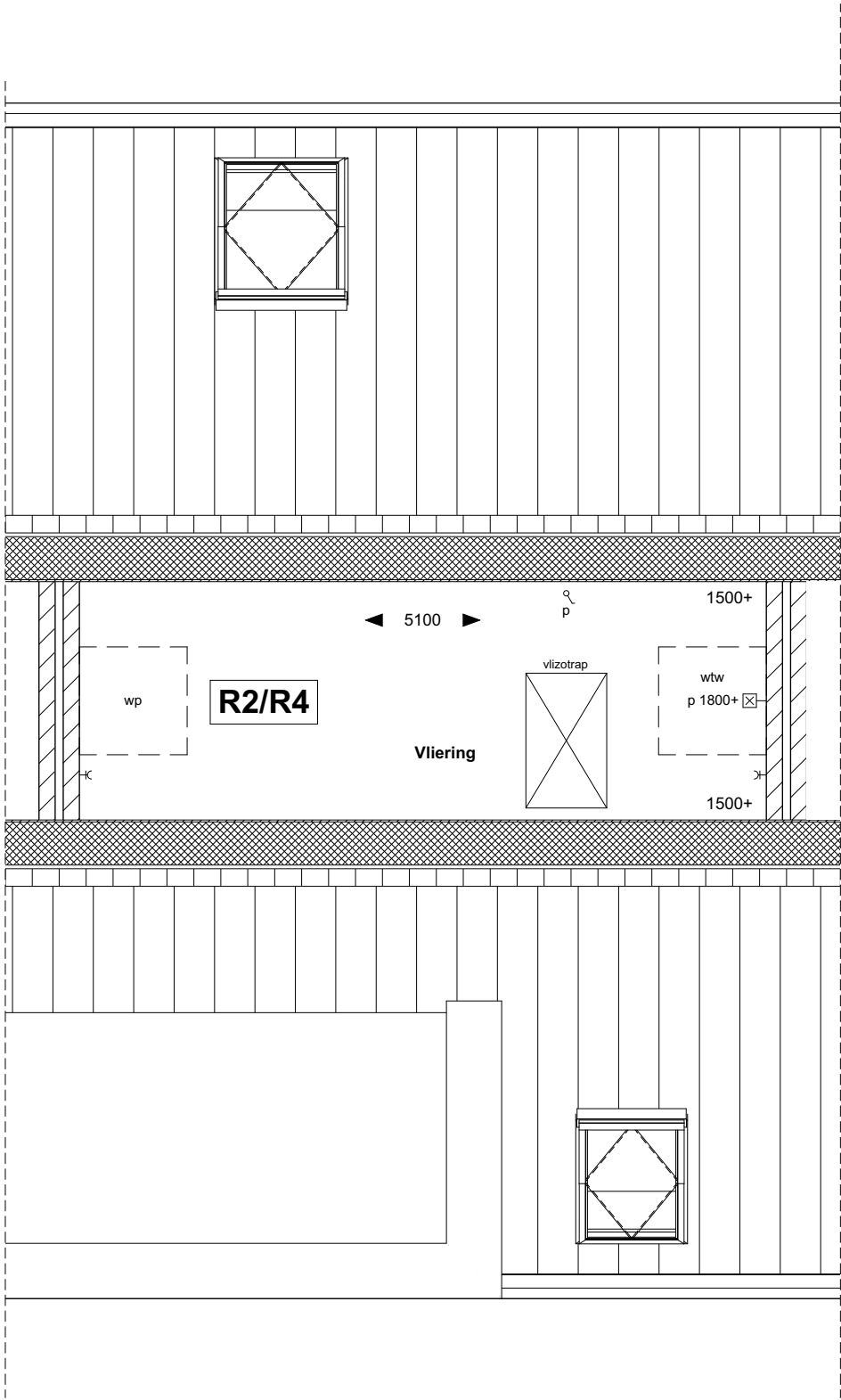
## PLATTEGROND –1e verdieping - R2- R4

## Schaal 1:100



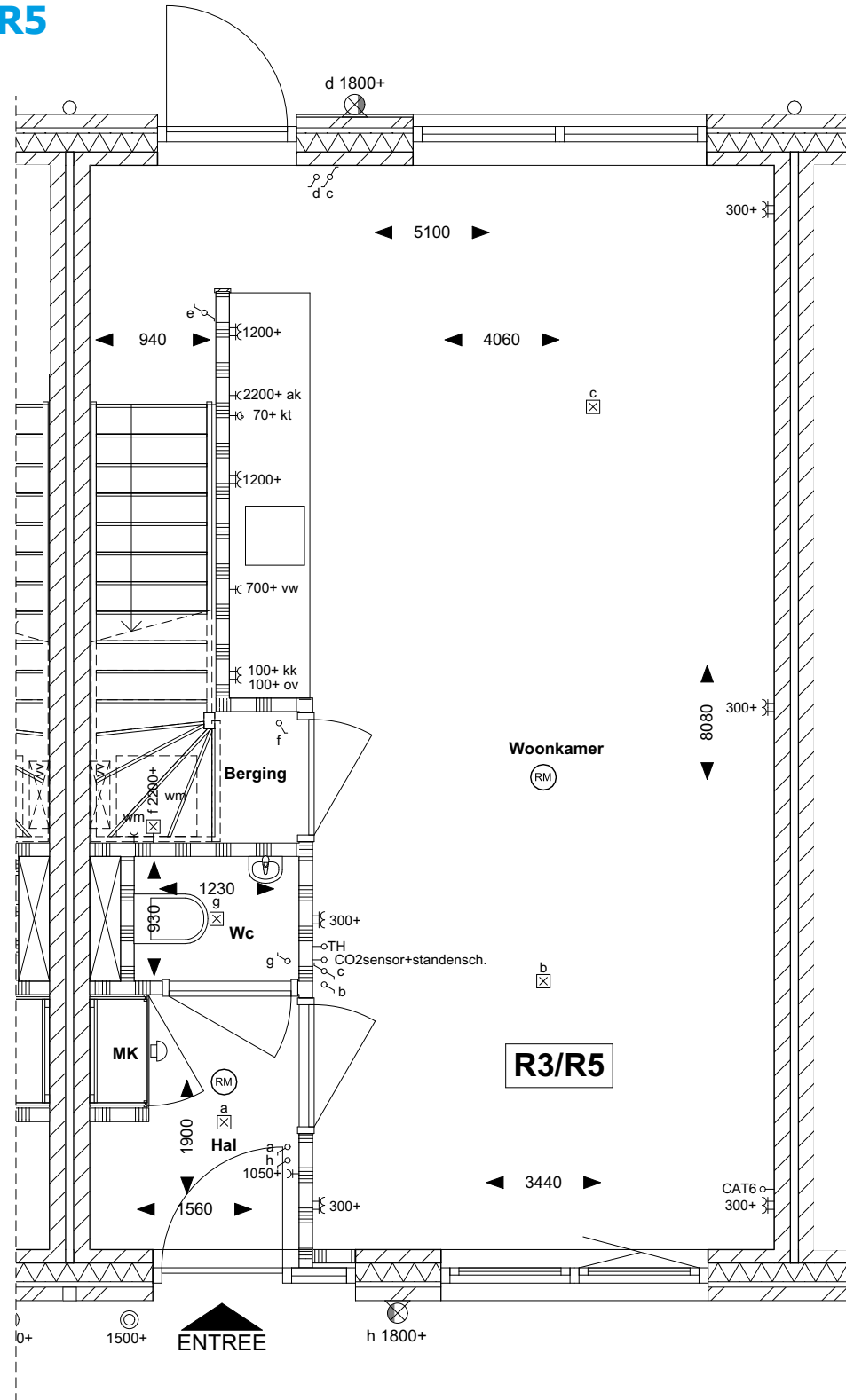
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

**PLATTEGROND – zolder - R2 - R4**  
 Schaal 1:100



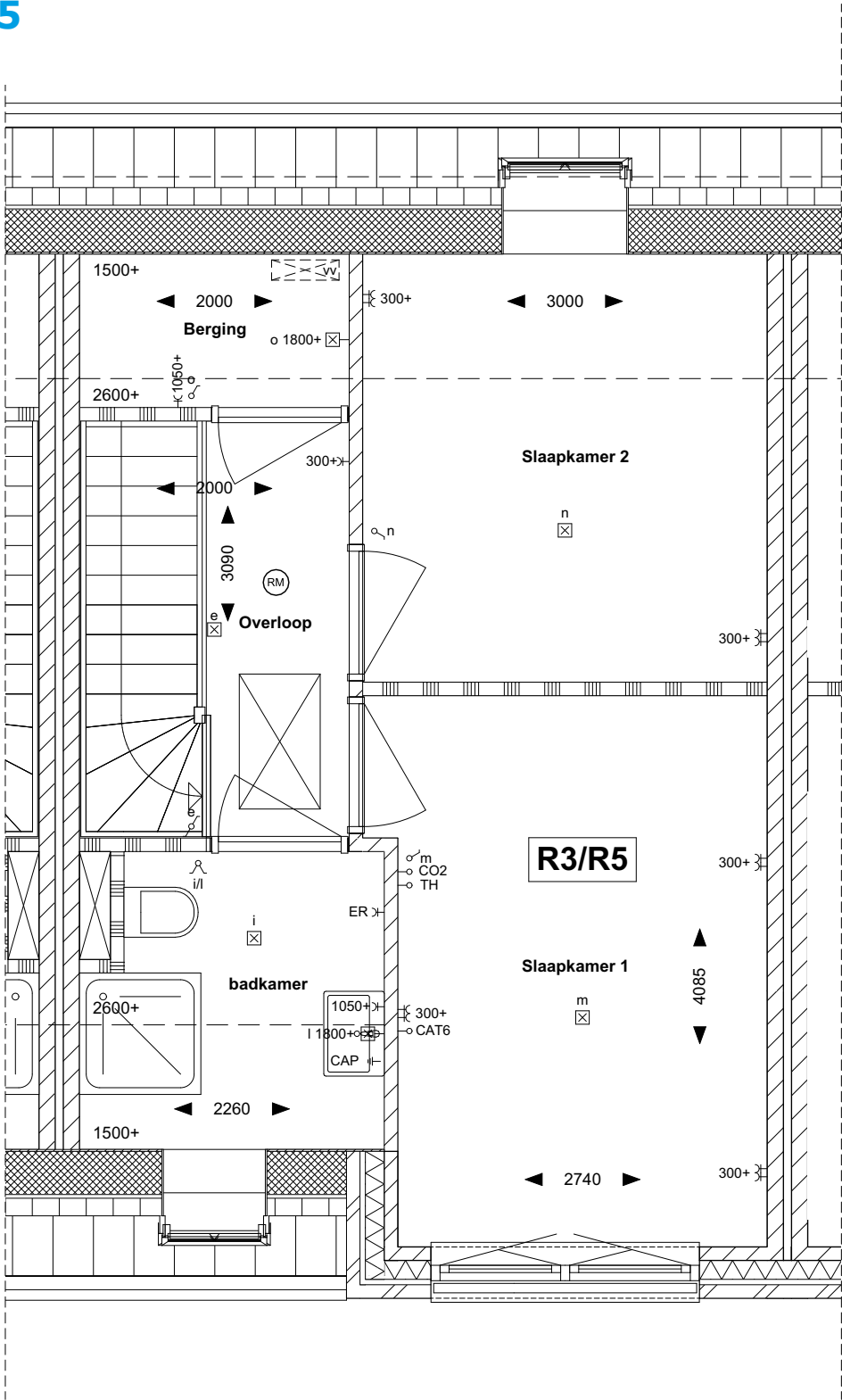
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
 n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

## Schaal 1:100



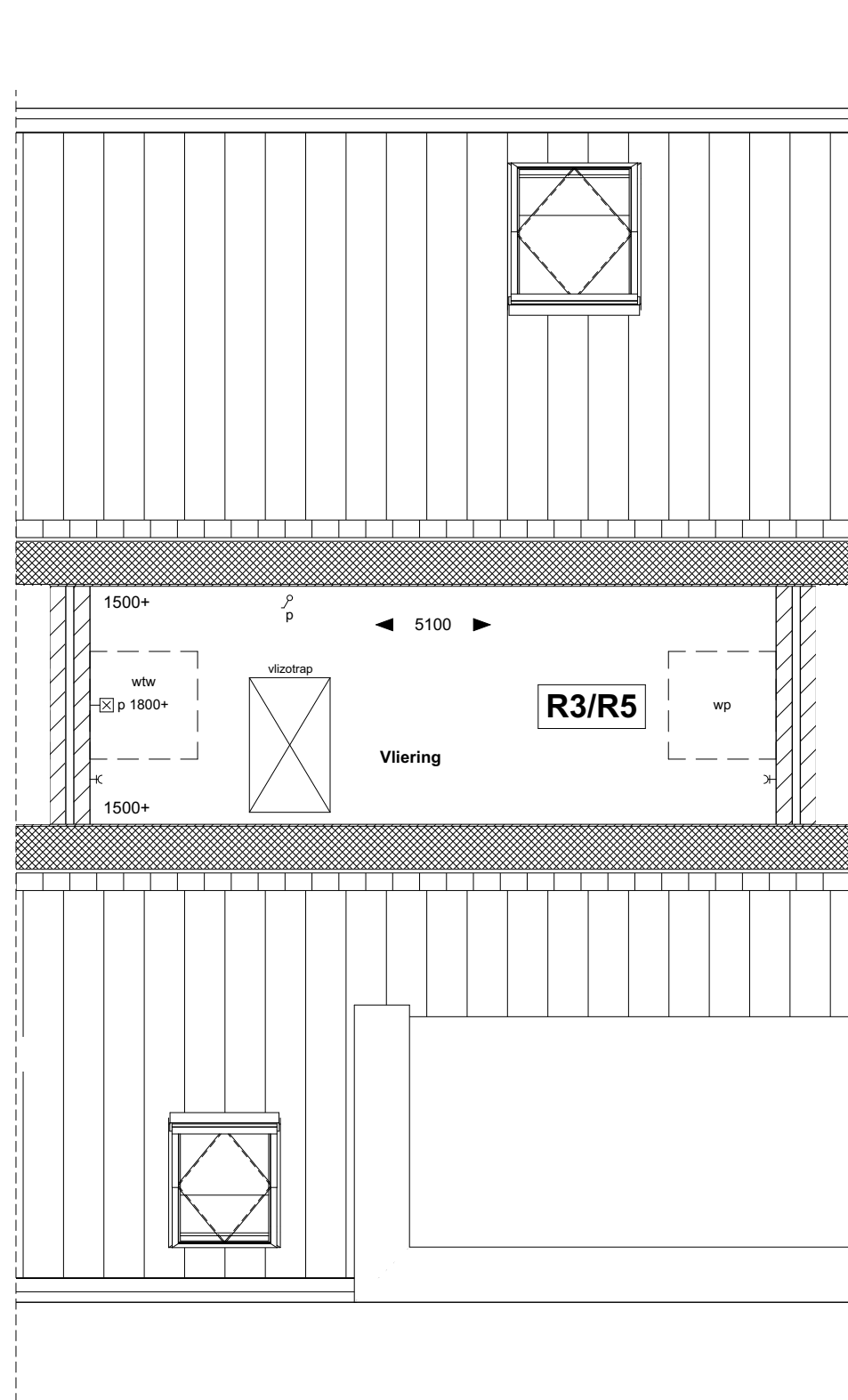
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

**PLATTEGROND –1e verdieping - R3- R5**  
 Schaal 1:100



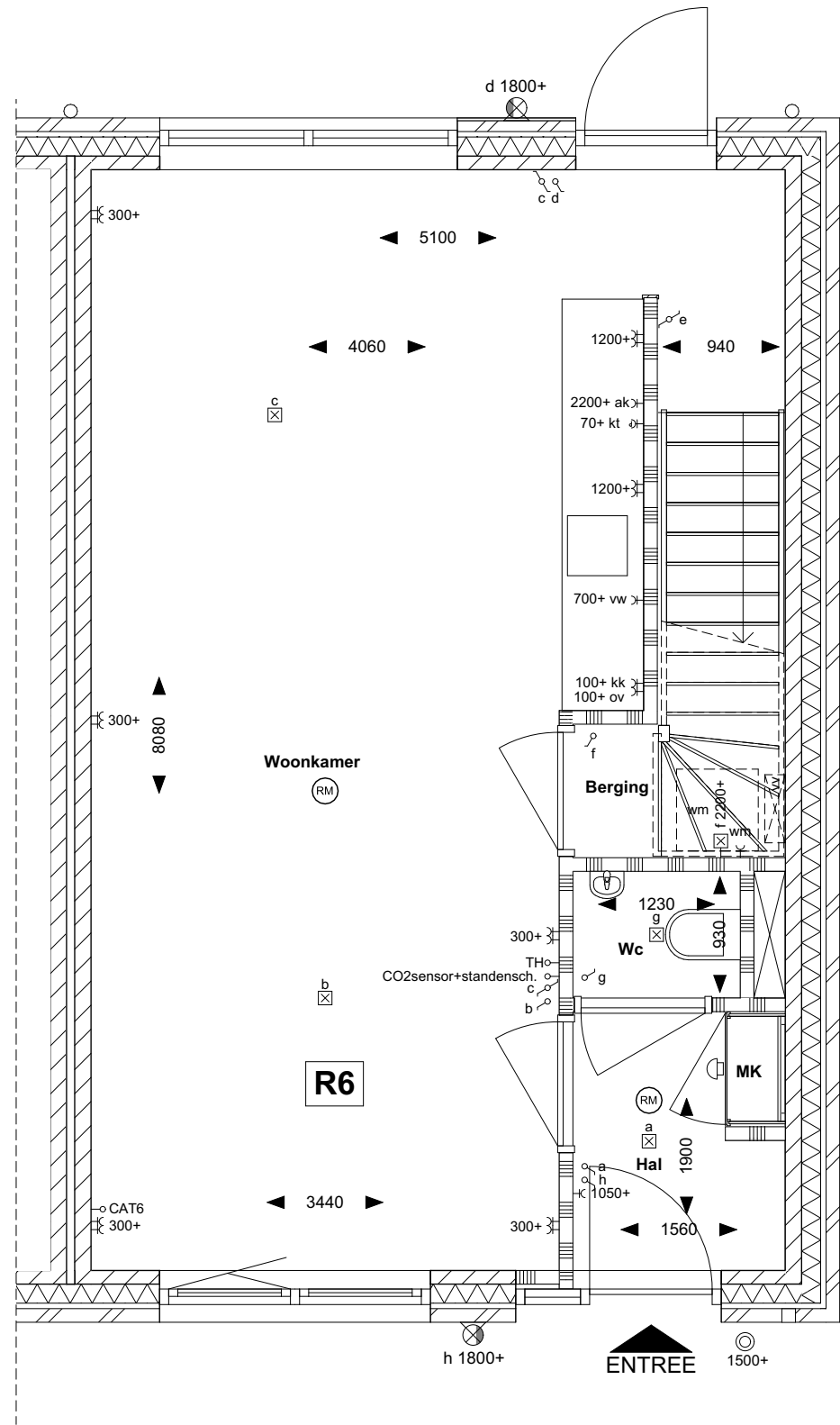
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
 n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – zolder - R3- R5  
Schaal 1:100



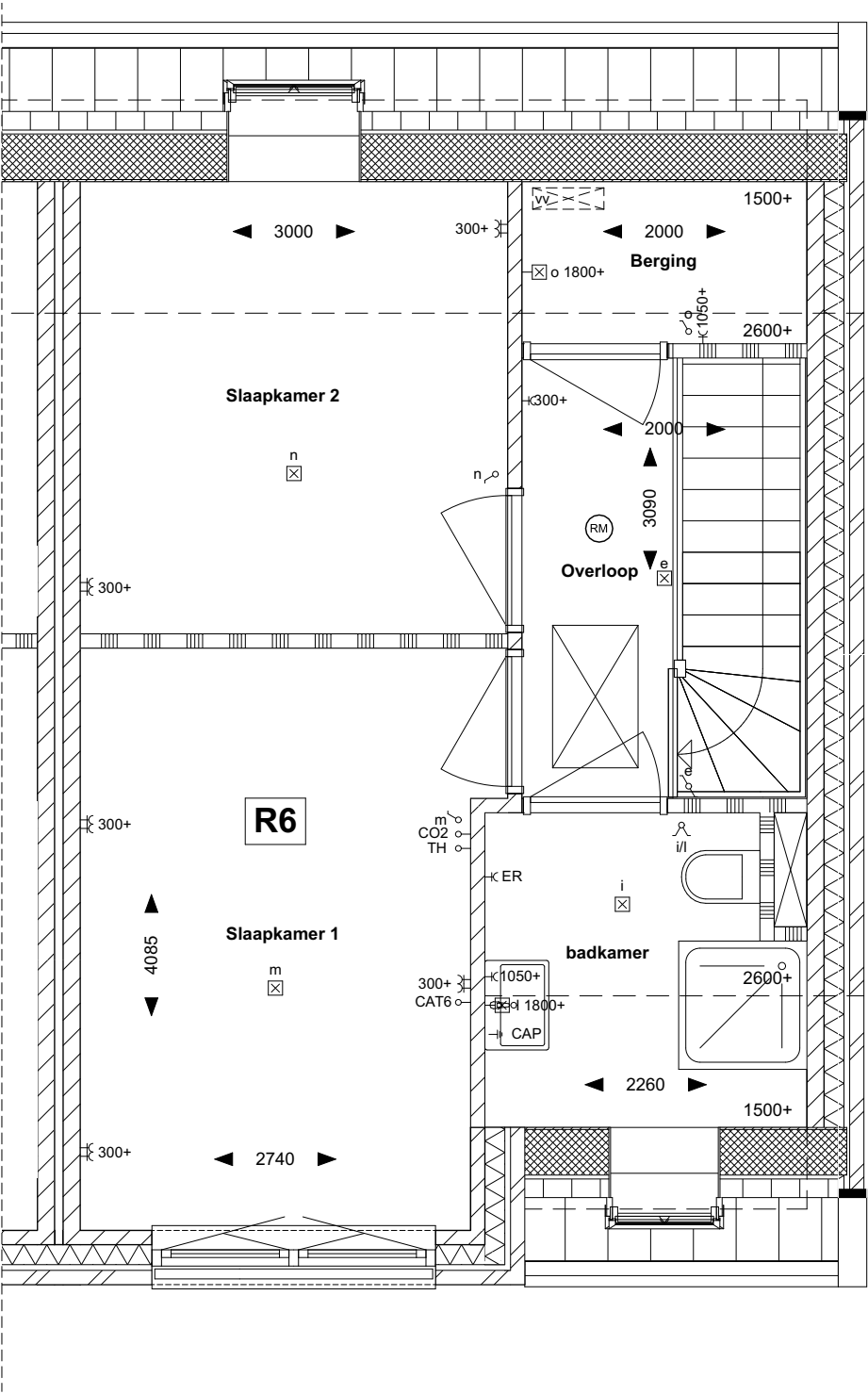
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

PLATTEGROND – Begane grond - R6  
Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

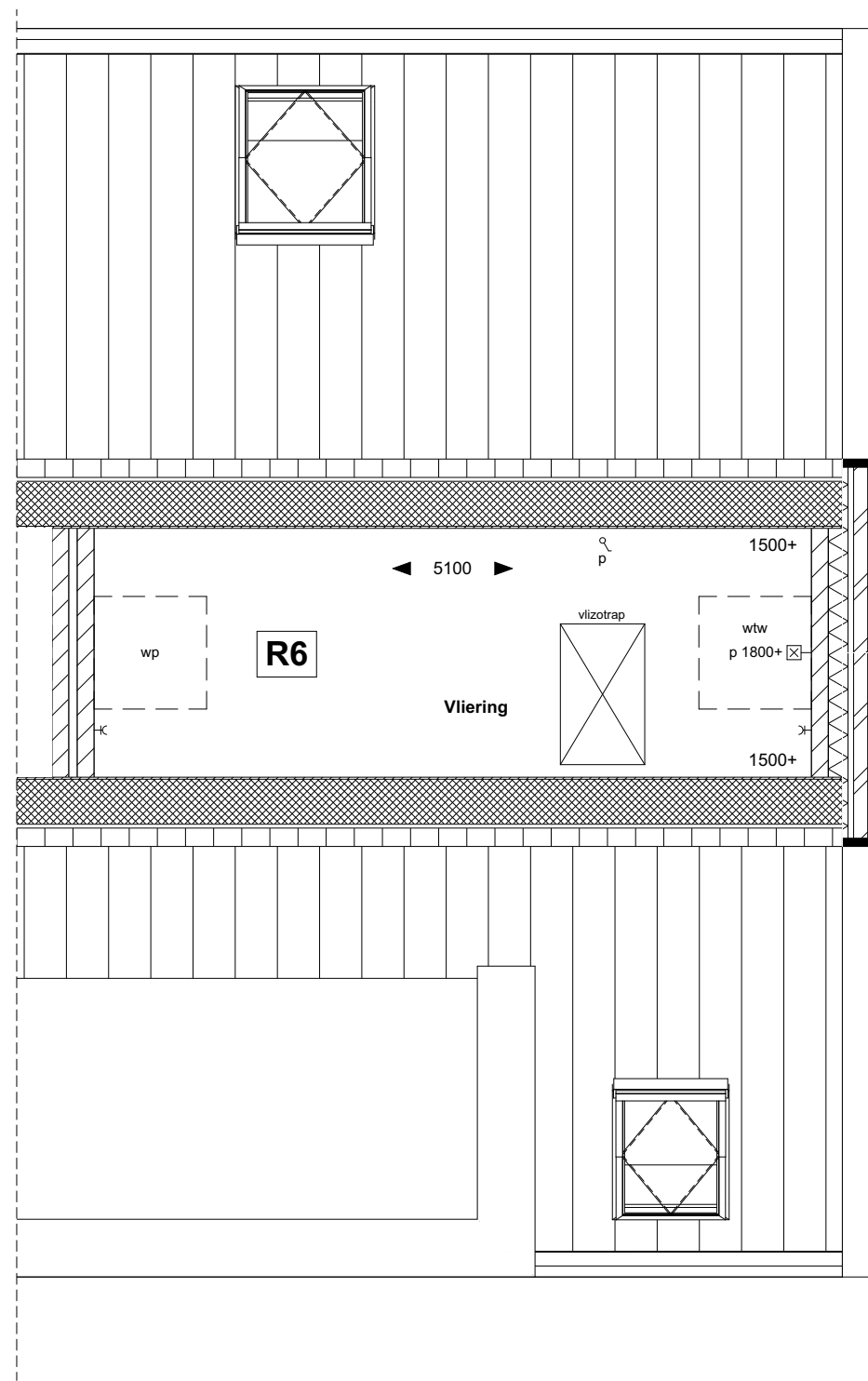
**PLATTEGROND –1e verdieping - R6**  
 Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
 n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

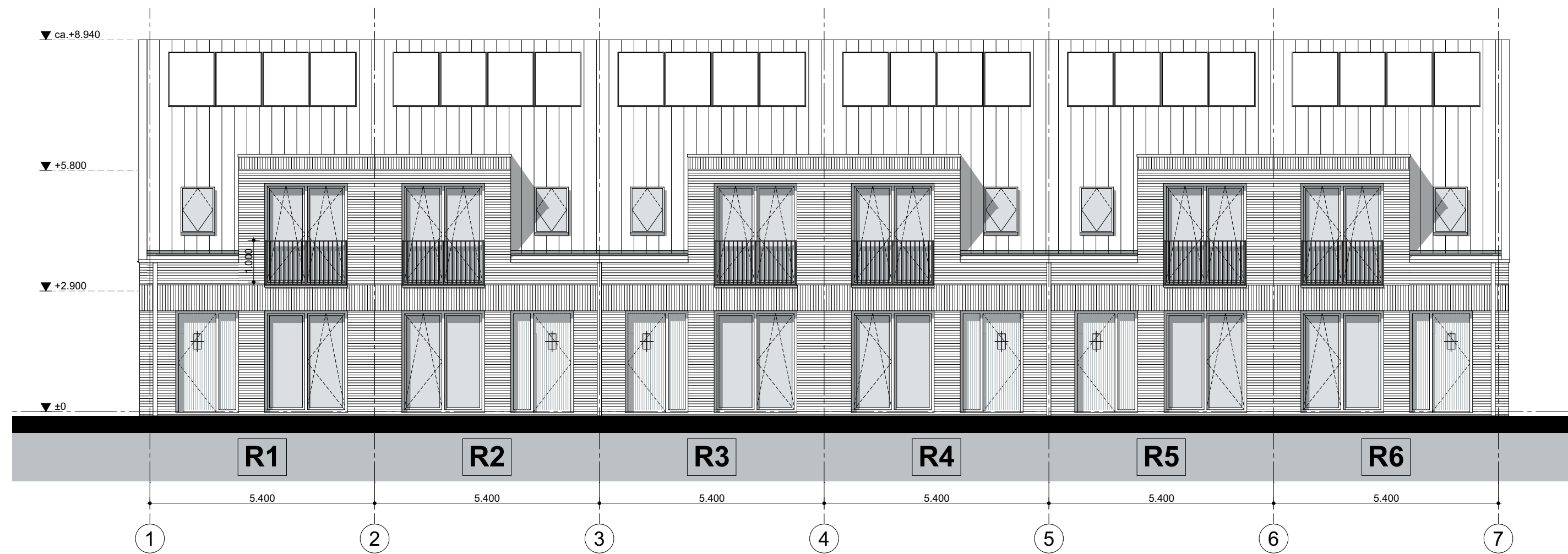
PLATTEGROND – zolder - R6

Schaal 1:100



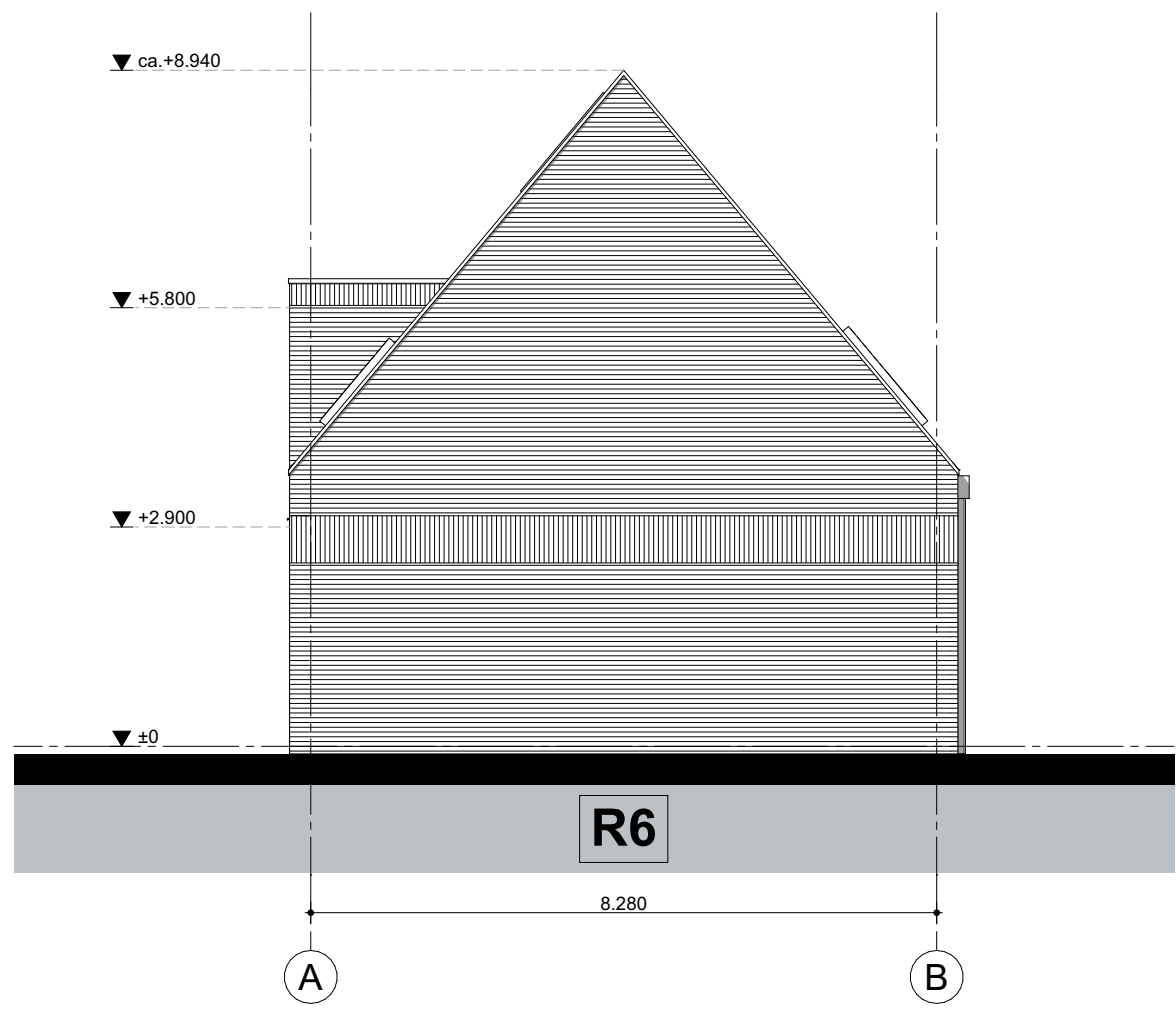
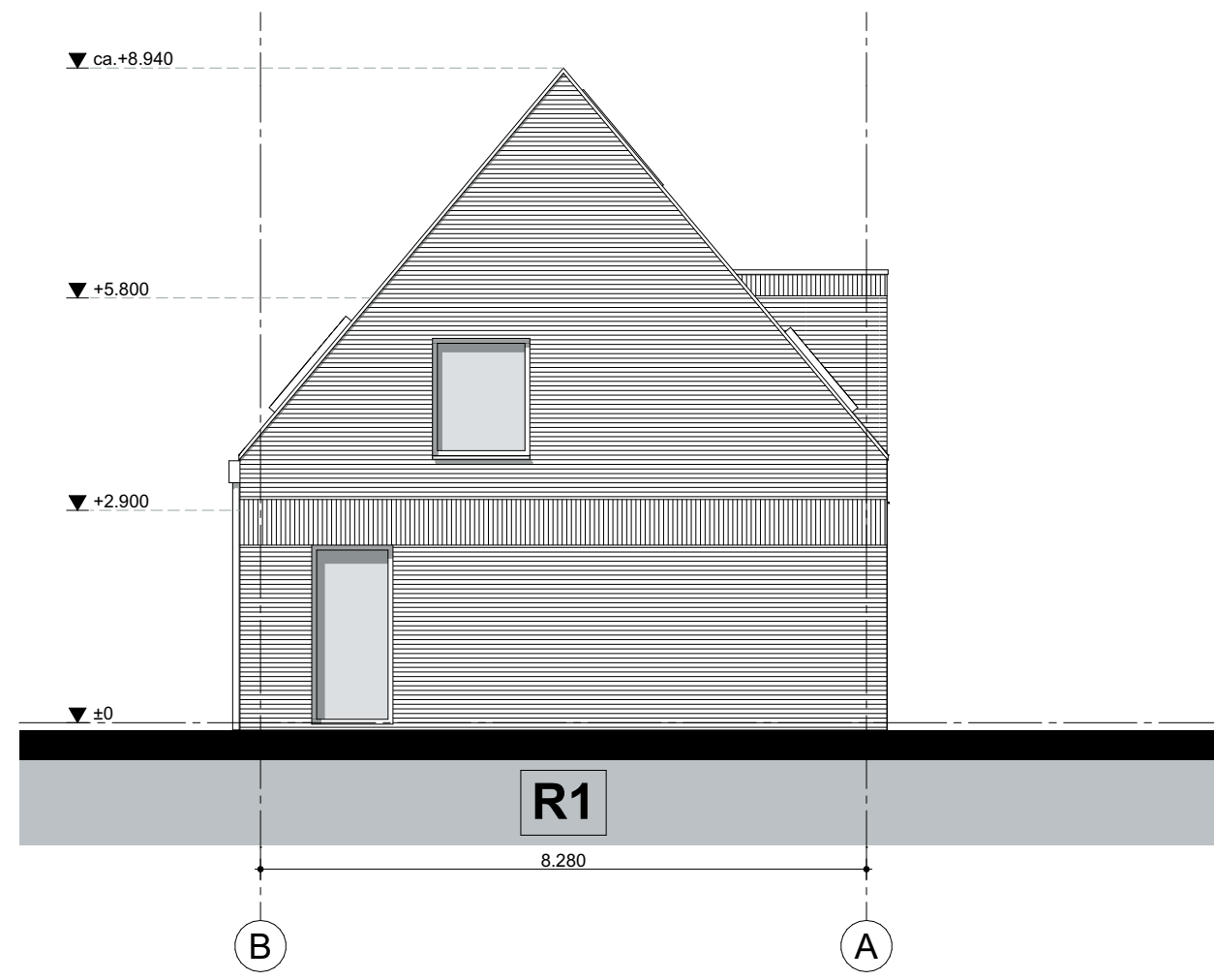
n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

VOORGEVEL  
Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

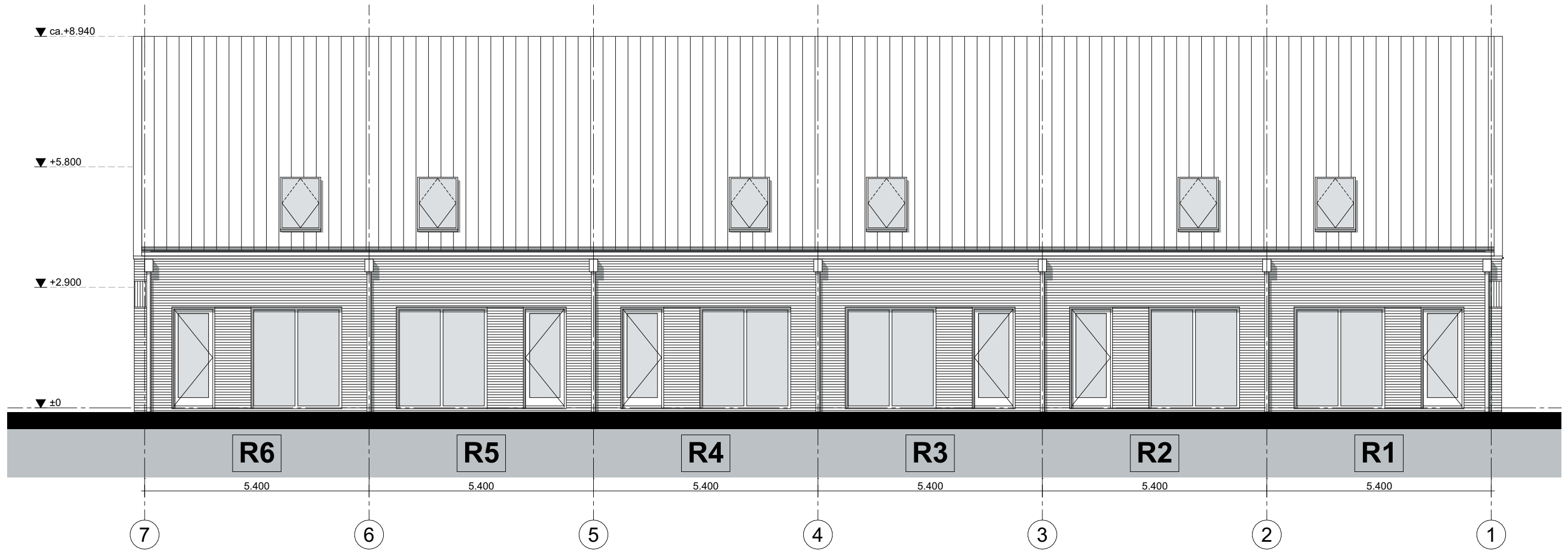
**ZIJGEVEL**  
Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

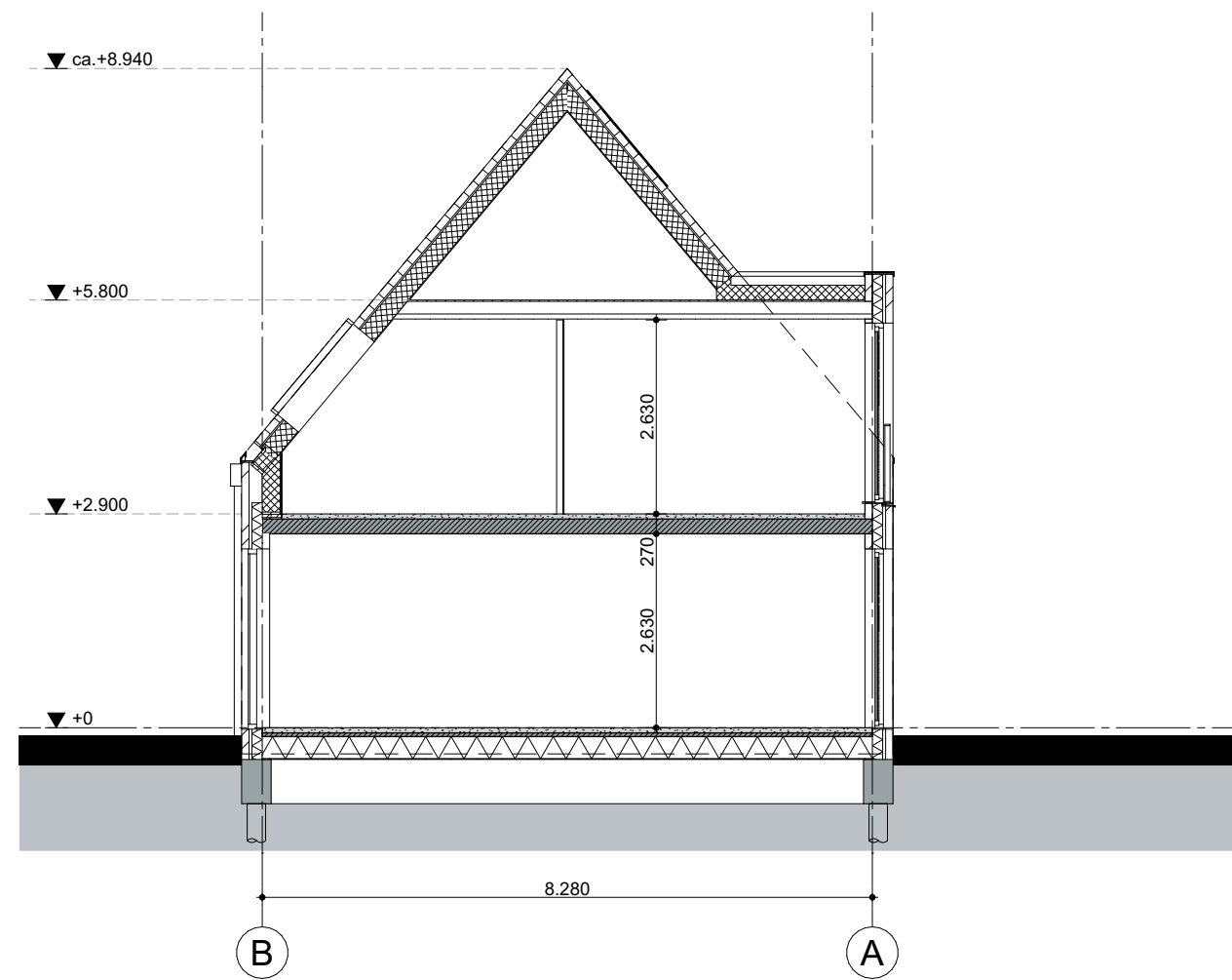
# ACHTERGEVEL

## Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

DOORSNEDE  
Schaal 1:100



n.b. Maatvoering en oppervlaktes zijn afgerond en kunnen in werkelijkheid licht variëren.  
n.b. Aangegeven maatvoering is op basis van onafgewerkte wanden

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

### Rijwoningen

#### Exterieur

| GEVEL                    |                                                                    |                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Metselwerk               | Baksteen, verband: wildverband                                     | Rood                       |
| Metselwerk verticaal     | Baksteen, verband: wildverband                                     | Rood                       |
| Voegwerk                 | Voegmortel, voegdiepte: 8 mm                                       | Antraciet                  |
| Muurafdekker/Dakkap      | Aluminium, poedercoaten                                            | Groengrijs, RAL 7009       |
| Lateien                  | Staal, thermisch verzinken en poedercoaten,                        | Groengrijs, RAL 7009       |
| Balustrades Frans balkon | Hekwerk: stripstaal, afwerking thermisch verzinken en poedercoaten | Groengrijs, RAL 7009       |
| Dakpannen                | Dubbele vlakke pan                                                 | Leisteenkleur/antraciet    |
| HWA's voorzijde          | PVC rond afgewerkt met aluminium afdekkap, tussen metselwerk       | Grijs/Groengrijs, RAL 7009 |
| HWA's achterzijde        | Aluminium, vierkant voor het metselwerk                            | Groengrijs, RAL 7009       |
| Zonnepanelen             | Aantal, type en positionering volgens BENG                         | Zwart                      |

| GEVELOPENINGEN |                                                                       |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Kozijnen       | Hardhout                                                              | Groengrijs, RAL 7009 (buitenzijde), Wit, RAL 9016 (binnenzijde) |
| Deuren         | Hardhout                                                              | Groengrijs, RAL 7009 (buitenzijde), Wit, RAL 9016 (binnenzijde) |
| Voordeuren     | Conform tekening                                                      | Groengrijs, RAL 7009 (buitenzijde), Wit, RAL 9016 (binnenzijde) |
| Lekdorpels     | Aluminium, poedercoaten, voorzien van kopschotjes en anti-dreun folie | Groengrijs, RAL 7009                                            |

#### Interieur

| RIJWONINGEN        |                                                                                                                          |                   |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Wandafwerking      | "Behangklaar" vlakheidsklasse 3                                                                                          | n.v.t.            |
| Vloerafwerking     | Onafgewerkte cementdekvloer                                                                                              | n.v.t.            |
| Plafondafwerking   | Betonplafond, spuitstucwerk                                                                                              | Wit               |
| Binnendeurkozijnen | Plaatstalen nastelkozijnen met vaste bovendorpel en glazen bovenlicht. In meterkast een dicht houten paneel i.p.v. glas. | Wit + helder glas |
| Binnendeuren       | Opdekdeuren met krasvaste toplaag. Standaard uitvoering met honinggraatvulling. Deurdikte ca. 40 mm. Dichte uitvoering.  | Kristalwit        |

