

Technische omschrijving voor eengezinshuizen

Het project bestaat uit **21 woningen** project De Werven te *Reeve*.

De bouw wordt gerealiseerd door Ondernemer: **Mateboer Bouw BV**, ingeschreven onder nummer **04729** in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen d.d. 24-11-2022.

Document Nr. 20012-E

Versie 1.0

01-11-2022

Reeve





Reeve



MATEBOER
Bouw BV

Inleiding

Voor deze woning wordt door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Inhoudsopgave

1. **Voorrang Woningborg bepalingen**
2. **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**
3. **Peil van de woning**
4. **Grondwerk**
5. **Rioleringswerken**
6. **Bestratingen**
7. **Terreininventaris**
8. **Funderingen**
9. **Gevels en wanden**
10. **Vloeren**
11. **Daken**
12. **Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen**
13. **Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**
 - Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
 - Trappen en (af-)timmerwerk
 - Goten en hemelwaterafvoeren
14. **Plafond-, wand- en vloerafwerkingen**
 - Beschrijving plafondafwerking
 - Beschrijving wandafwerking
 - Beschrijving vloerafwerking
 - Beschrijving tegelwerken
 - Beschrijving overige voorzieningen
15. **Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**
16. **Beglazing en schilderwerk**
17. **Behangwerken**
18. **Waterinstallaties**
 - Waterleidingen
19. **Sanitair**
20. **Elektrische installatie**
 - Telecommunicatievoorzieningen
21. **Verwarmings- / warmwaterinstallatie**
22. **Schoonmaken en oplevering**
23. **Enkele aandachtspunten Woningborg**
 - Meer- en minderwerk
 - Oplevering
 - Onderhoud algemeen

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

1. 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 u als koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Woonkamer/keuken en slaapkamer 1 (bij type B)
- Woonkamer/keuken (bij type G, V, Vxl)

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 2 (bij type B)
- Slaapkamer 1, 2 en 3 (bij type V en Vxl)
- Slaapkamer 1, 2, 3 en 4 (bij type G)

Het verblijfsgebied op de tweede verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 4 (bij type Vxl)

Verdeling bouwnummers per woningtype

- Type B: bouwnummers 1, 3, 11 en 14
- Type G: bouwnummers 9, 10, 12, 13, 17, 28, 23 en 24
- Type V: bouwnummers 2, 15, 16, 22, 25, 26 en 27
- Type Vxl: bouwnummers 7 en 8

3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van de woning.

De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt in overleg met de gemeente bepaald.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, leidingen en bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

De kruipruimte krijgt een bodemafluiting van schoon zand.

Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt opgehoogd met zand/grond uit de bouwput.

Onder de bestrating komt een zandpakket van voldoende dikte.

Overtollige grond wordt afgevoerd. De ontwikkelaar zal zorgdragen voor de aanleg van de aansluiting en de inkleding van het (semi-)openbare gebied.

5. Rioleringswerken

De buitenriolering is van kunststof. Het systeem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Vuil water wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater loost op de openbare bestrating / tuin.

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 bovendaks uitmondt.

6. Bestratingen

Bestrating wordt aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. De toegang naar de woningen vindt plaats via aangelegde bestrating, eventueel met een trap en/of hellingbaan zoals opgenomen in de terreininrichting volgens de verkooptekening.

De volgende bestrating wordt toegepast op eigen terrein:

Volgens verkooptekening situatietekening wordt voor de woning een zone van ca 1 meter in bestrating betonsteen uitgevoerd in een andere kleur als een stoep. De stegen worden voorzien van bestrating uitgevoerd in grijze betonsteen. De trappen die in de bestrating zijn opgenomen volgens verkooptekening situatietekening, worden uitgevoerd in grijze betonbielzen en waar nodig voorzien van een grijze keerwand, bestaande uit betonelementen. Het plateau bij de entree deur wordt uitgevoerd met bestrating uitgevoerd in grijze betonsteen volgens terreininrichting. Verder wordt er door Mateboer Bouw B.V. geen bestrating aangebracht. Overige bestrating wordt uitgevoerd door derden.

7. Terreininventaris

Erfgrens

De erfgronden worden, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. Verder worden er geen erfafscheidingen aangebracht. Overige erfafscheidingen worden uitgevoerd door derden.

Openbare verlichting

De openbare verlichting wordt middels pendelarmaturen uitgevoerd door derden. De bevestiging en voorzieningen voor de verlichting wordt opgenomen in de gevels van de woningen en appartementengebouwen.

8. Funderingen

De woningen worden gefundeerd op prefab betonnen funderingspalen waarop funderingsbalken van gewapend beton zullen worden aangebracht. In de fundering komen de nodige funderingsdoorvoeren en sparingen. De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen is vrijdragend en voorzien van een kruipruimte welke bereikbaar is via een geïsoleerd vloerluik.

De gemeenschappelijke vrijstaande fietsenbergingen worden gefundeerd op buitenwerkze betonvoeten, voorzien van een stalen frameconstructie, een enkele afsluitbare deur en bekleed met hardhouten verticale delen, bevestigd met rvs schroeven. De bestrating door derden wordt in de fietsenbergingen doorgezet.

Aantallen en lengten van de funderingspalen volgens opgave van de constructeur. Eén en ander volgens berekening en tekening van de constructeur en met goedkeuring van de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

9. Gevels en wanden

Binnenwanden

De als zodanig aangegeven binnenspouwbladen, stabiliteitswanden en woningscheidende wanden worden vervaardigd van kalkzandsteen elementen volgens advies van de constructeur. De kalkzandsteen wanden worden behangklaar (=zonder behang) afgewerkt met uitzondering van de binnenzijde van binnenberging, schachten en de meterkasten. In de kalkzandsteenwanden boven kozijnopeningen worden indien nodig stalen of prefab betonlateien aangebracht.

De lichte scheidingswanden op zolder worden uitgevoerd in metall-studwanden, opgebouwd uit stalen profielen en aan beide zijden voorzien van een gipsplaat. De wand wordt met steenwol isolatie gevuld en behangklaar afgewerkt. De wand wordt bij de aansluiting tegen het schuine dak voorzien van een wit gegronde houten plint. De overige lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton.

Dilataties

De benodigde dilataties worden toegepast conform voorschrift constructeur/leverancier in de binnenwanden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking binnen zichtbaar blijven en er ter plaatse een krimp scheur ontstaat.

Metaalconstructie

De staalconstructie wordt uitgevoerd volgens opgave constructeur. De liggers worden waar mogelijk opgenomen in de verdiepingsvloeren en anders komt deze onder de vloer en worden de liggers en kolommen afgetimmerd.

Gevelbekleding

De gevels met gevelbekleding bestaat uit een gesloten houten gevelbekleding afwerking volgens de kleur en materiaalstaat en geveltekeningen.

Isolatie

Voor de isolatie van de gevels worden isolatieplaten toegepast volgens de BENG berekening.

Kantplank

Ter plaatse van de aansluiting met het maaiveld (bestrating en tuin) wordt een geïsoleerde kantplank toegepast met een materiaal en kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Voorzieningen in de gevelbekleding

In de gevelbetimmering worden een voldoende aantal ventilatieopeningen aangebracht ten behoeve van ventilatie. Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden ventilatiekokers toegepast.

Aluminium waterslagen

Onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht volgens tekening. De waterslagen worden volgens de kleur-materiaalstaat uitgevoerd en voorzien van antidreun en kopschotjes.

10. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde volgens de geldende eisen en BENG berekening.

De verdiepingsvloeren zijn van prefab beton met aan de plafondzijde v-naden, deze kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn en blijven in het zicht. Ter plaatse van de dragende tussenwand wordt een stalen ligger in de vloer opgenomen die deels zichtbaar blijft onder de vloer. Deze ligger wordt (indien nodig afgetimmerd en) eveneens voorzien van spuitwerk. Alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens advies van de constructeur. Het geheel wordt uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en constructeur.

Aanbrengen van een tegelvloer of een soortgelijke vloerafwerking houdt een zeker risico in. De betonsysteemvloeren bestaan uit elementen, welke zich soms (na verloop van tijd) onafhankelijk van elkaar kunnen zetten, waardoor kleine scheurtjes kunnen ontstaan. Dat deze scheurtjes zich in de hierop gelijkde voerafwerking zouden kunnen doorzetten, spreekt voor zich. Het risico is deels te ondervangen door speciale, enigszins flexibele tegellijm toe te passen, (vraag advies bij uw leverancier). Het risico van scheurvorming is nooit geheel uit te sluiten.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt waar mogelijk een sparing gemaakt in de begane grondvloer volgens verkooptekening. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd vloerluik, voorzien van een luikoog.

De kruipruimte wordt zwak geventileerd door middel van het aanbrengen van muisdichte ventilatieroosters, opgenomen in de gevel.

11. Daken

De dakconstructie bestaat uit geïsoleerde prefab dakplaten met een isolatie waarde volgens de geldende eisen en BENG berekening, aan de onderkant afgewerkt met een lichtkleurige plaat. De onderlinge naden tussen de dakplaten worden afgedekt met een wit kunststof afwerkstrip.

Afhankelijk van type en plaats van het ventilatiesysteem wordt op het dak een afvoer geplaatst.

De dragende knieschotten bestaan uit houten regelwerk waarop lichtkleurige vlakke platen worden aangebracht. De onderlinge naden tussen de knieschotplaten worden afgedekt met een wit kunststof afwerkstrip.

Op de schuine daken worden PV-panelen geplaatst. Aantal volgens de verkooptekening en de totale capaciteit volgens BENG berekening.

Alle daken worden waar nodig voorzien van doorvoeren voor ventilatie, riolering en PV panelen.

Dakbedekking schuin dak

De schuine daken hebben een dakbedekking van metaal als een zogenaamd felsdak inclusief de nodige hulpstukken volgens de kleur-materiaalstaat inclusief de nodige dakdoorvoeren voor mechanische ventilatie en ontluchting. Vanwege de constructie is ventilatie aan de onderzijde van de metalen dakbedekking te allen tijde noodzakelijk.

Metaalwerken

Volgens de keur-materiaalstaat worden de diverse benoemde onderdelen uitgevoerd in metaal.

De dakconstructie van de vrijstaande fietsenberging wordt ongeïsoleerd uitgevoerd met een afwerking van metalen felsdak.

12. Ventilatievoorzieningen en afvoer- / rookkanalen

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatie systeem met een natuurlijke toevoer middels zelfregulerende ventilatieroosters op het glas en een mechanische afvoer met een bediening inclusief CO2 sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Deze ventilatie bediening is aangebracht op een hoogte van ca 150 cm+ vloer.

De keuken, badkamer, toilet en wasmachine opstelplaats worden mechanisch afgezogen door de ventilatie unit (in verband met de maximale afzuigcapaciteit is type Vxl voorzien van twee ventilatie units), die door middel van kunststof kanalen wordt aangesloten op de afzuigventielen. De afzuigventielen worden zoveel mogelijk in het plafond geplaatst op de circa positie op de verkooptekeningen. Exacte positie is nader te bepalen in de voorbereidingsfase. Ten behoeve van een eventuele wasdroger wordt geen aparte afvoer naar buiten gemaakt.

In de woonkamer / keuken en in de slaapkamers wordt lucht ingevoerd via de zelfregulerende ventilatieroosters op het glas in de gevelkozijnen. De mechanische ventilatie box / unit wordt in de berging / technische ruimte geplaatst inclusief het benodigde opbouw leidingwerk in zicht.

Er wordt 1 stuks draadloze, ingeregelde 3-standenschakelaar voor de ventilatie unit geleverd in de badkamer. De 3-standenschakelaar is voorzien van een filterindicatie. Tijdens het douchen dient de ventilator naar een hoger toerental te worden gestuurd, zodat er tijdelijk meer wordt geventileerd.

Overige ventilatievoorzieningen:

- De meterkast wordt geventileerd door ventilatieroosters aan de onder- en bovenzijde van de deur, e.e.a. conform de geldende voorschriften;
- Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte gelaten tot de dekvloer tussen de 1,5 en 3,5 cm voor het vrij draaien van de deuren en de ventilatie van de ruimtes;
- De kruipruimte wordt zwak geventileerd door middel van het aanbrengen van muisdichte ventilatieroosters, waar nodig opgenomen in de gevel;
- Rekening is gehouden met een dikte van 1,2 cm als vloerafwerking in de woning.

13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De buitenkozijnen -ramen en -deuren van de woningen worden vervaardigd van kunststof en voorzien van de benodigde draaiende delen. Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en -ramen is minimaal uitgevoerd met RVS SKG** hang- en sluitwerk met kerntrekbeveiliging volgens de geldende wet- en regelgeving en de cilinders zijn per woning gelijksluitend. De binnendeurkozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig afgewerkte verdiepingshoge stalen montagekozijnen, kleur wit. Op de zolders worden stalen fabrieksmatig afgewerkte binnendeurkozijnen toegepast zonder bovenlicht die zijn afgestemd op een standaard deurhoogte van 231,5 cm. In deze kozijnen worden fabrieksmatig afgewerkte, vlakke, witte opdekdeuren afgehangen aan metalen paumelles. De deuren van badkamer en toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot. De overige binnendeursloten zijn loopsloten. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. Onder de binnendeuren worden, behoudens toilet en badkamer, geen dorpels toegepast. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte gelaten tot de dekvloer tussen de 1,5 en 3,5 cm voor het vrij draaien van de deuren en de ventilatie van de ruimtes. Rekening is gehouden met een dikte van 1,2 cm als vloerafwerking in de woning.

Hekwerken

Bij de woningen type G, bouwnummers 9, 12, 17 en 23 wordt volgens verkooptekening ter plaatse van het Franse Balkon transparant glas in een frame geplaatst aan de buitenzijde van het buitenkozijn. Het frame wordt tegen de dagkant van de gevelbekleding gemonteerd.

Trappen

De trappen in de woningen worden uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. Langs de trappen wordt aan de muurzijde een houten leuning aangebracht. De open zijden langs het trapgat worden voorzien van een houten spijlen traphek.

(af)timmerwerk

Ten behoeve van de doorvoer van de leidingen worden, volgens verkooptekening, enkele verdiepingshoge leidingkokers aangebracht. Deze worden op de begane grond en de 1e verdieping afgewerkt met gipsplaat of ommetselt met cellenbeton. De leidingen worden alleen in verblijfsruimten, verkeersruimten en sanitaire ruimten afgetimmerd. In alle overige ruimten, zoals bergingen en technische ruimten, blijven deze leidingen in het zicht. Ter hoogte van de verdiepingvloeren bij het trapgat in de woningen wordt de trapgataftimmering uitgevoerd in houten multiplex of gelijkwaardig houten materiaal.

De verdeler van de vloerverwarming (met uitzondering in eventueel de techniek- en bergruimte) wordt voorzien van een houten omtimmering van plaatmateriaal.

- Het omtimmeren van stalen kolommen en/of liggers daar waar nodig.
- De buitenkozijnen aan de binnenzijde worden rondom afgetimmerd.
- In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.
- Achterhout meterkasten opgenomen.

Goten en hemelwaterafvoeren (HWA)

De riolering van de woningen wordt aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren van de woningen en zijn van metaal volgens de kleur en materiaalstaat, lozen op het maaiveld (op de bestrating en in de tuin) en worden zonder bladvangsers uitgevoerd.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Beschrijving plafondafwerking

De betonplafonds en eventuele (aftimmering van) stalen liggers in de woningen zijn afgewerkt met wit spuitwerk, de v-naden blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast blijft onafgewerkt.

De binnenzijde van de hellende daken is uitgevoerd in een fabrieksmatig afgewerkte, lichtkleurige plaat. De onderlinge naden tussen de dakplaten worden afgedekt met een wit kunststof afwerkstrip.

De dragende knieschotten bestaan uit houten regelwerk waarop lichtkleurige vlakke platen worden aangebracht. De onderlinge naden tussen de knieschotplaten worden afgedekt met een wit kunststof afwerkstrip.

Beschrijving wandafwerking

De wanden worden in de woningen behang klaar (= zonder behang) [groep 3 volgens TBA](#) (Technisch Bureau Afbouw) afgewerkt opgeleverd. Dit wil zeggen dat deze wanden geschikt zijn om op te behangen met enige voorbereiding. De wanden waarop tegelwerk wordt aangebracht, knieschotten, de binnenberging en de meterkast worden niet behangklaar afgewerkt.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld behang;
- Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.
- Afhankelijk van de dikte van het behang kan een extra afwerklaag nodig zijn.

Er wordt geen behang aangebracht. Behang en overige wandafwerking is voor uw eigen rekening.

De wanden van badkamer(s) en toilet worden voorzien van tegelwerk. Zie beschrijving tegelwerken.

In verband met de genoemde krimpscheuren, raden wij u af om kort na de oplevering stucwerk aan te brengen. Door droging en krimp van diverse bouwdeelen, welke meerdere jaren voortduurt, zullen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen zich doorzetten in het stucwerk.

Beschrijving vloerafwerking

De dekvloeren in de woningen worden voorzien van een zandcementdekvloer. De zandcementdekvloer is tevens de opleverafwerking (m.u.v. de betegelde ruimtes die voorzien worden van vloertegels). De dikte van de dekvloer is ca 7 cm. Achter de knieschotten wordt geen zandcementdekvloer aangebracht. In de dekvloer worden leidingen opgenomen. Er mag in de dekvloer absoluut niet gehakt, gespijkerd of geboord worden. In de woningen worden, in verband met keuzevrijheid, geen vloerplinten aangebracht of geleverd.

De vloerverwarming is in de dekvloer verwerkt. [De vloeren voldoen aan kwaliteit CW12 en vlakheidsklasse 5 volgens TBA](#). (Technisch Bureau Afbouw).

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal. Rekening is gehouden met een dikte van 1,2 cm als vloerafwerking in de woning.

Beschrijving tegelwerken

De vloer in de badkamer en het toilet wordt in recht verband betegeld met een keramische vloertegel in 1 kleur tegels en in een afmeting 30x30 cm. In de tegelshowroom heeft u de keuze uit 3 standaard kleuren. Het vloertegelwerk wordt met een grijze cementvoeg afgewerkt.

De wanden van de badkamer en het toilet worden in staand, recht verband betegeld met een keramische tegel in 1 kleur tegels met een afmeting van 20x25 cm. In de tegelshowroom heeft u de keuze uit 4 standaard wandtegels. Het

wandtegelwerk wordt met een witte voeg afgewerkt. De wanden in de badkamer en toilet worden tot aan het plafond betegeld.

De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en de wandtegels worden in staand verband aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept aangebracht en op éénzijdig afschot aangebracht richting de douchedrain.

Onder de deuren naar toilet en badkamer worden antraciet hardsteen dorpels aangebracht. Eventuele uitwendige hoeken van de wanden worden voorzien van een kwartrond aluminium hoek afwerkingsprofiel in een witte kleur.

De standaard tegels zijn in de projectshowroom te bezichtigen. U kunt in de showroom uw keuze kenbaar maken. U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard tegelwerk. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de projectshowroom. Afwijkingen op de basis zullen met u worden verrekend via het meer- en minderwerk.

Op initiatief van de verkrijger dienen indien noodzakelijk voorzieningen getroffen te worden om de kans op scheuren in de vloerafwerking (die door of namens de verkrijger wordt aangebracht) te verkleinen ten gevolge van krimp,- en of zettingscheuren in de onderliggende vloerconstructie. (bijvoorbeeld een wapeningsnet in de dekvloer)

Vensterbanken

Onder de raamkozijnen die niet tot de vloer doorlopen worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken volgens kleur- en materiaalstaat toegepast met ca 2 cm overstek ten opzichte van de binnenkant buitenmuur. Met uitzondering van de badkamer, hier wordt het wandtegelwerk doorgezet.

15. Keukeninrichting

Voor uw woning is door de projectleverancier Satink Keukens uit Zwolle met zorg een maatwerk projectkeukeninrichting samengesteld die overeen komt met de waarde van de Satink keukencheque van € 10.000,- inclusief BTW. De keuken wordt uitgerust met een koelkast, vaatwasser, een combimagnetron, elektrische kookplaat en een afzuiging met recirculatiefilter. Voor de overige specificaties verwijzen wij u naar de verkooptekeningen.

Een afwijkende keuken uitzoeken ten opzichte van deze projectkeuken is ook mogelijk. Dit kan bij Satink waarbij u de cheque kunt verzilveren bij aanschaf van een keuken vanaf € 10.000,- inclusief BTW, of bij een keukenleverancier naar uw wens. Er wordt dan een retour bedrag verrekend van € 8.000,- inclusief BTW, met het meer -minderwerk via Mateboer Bouw B.V. De kosten van de keukeninrichting worden niet opgenomen in het meer- minderwerk,

Bij een afwijkende keukenopstelling worden de eventuele installatie aanpassingen verrekend, deze aanpassingen dienen tijdens de bouw worden meegenomen en worden opgenomen in het meer- minderwerk. Satink kan hiervoor de offerte opstellen indien u daar de keuken uit kiest. Indien u bij een andere keukenleverancier de keuken kiest en u de installatie alvast voor oplevering voorbereid wilt hebben, dient u tijdig een volledig gemaatvoerde, complete en duidelijke installatie tekening in te dienen bij de kopersbegeleiding.

Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Uw afzuigkap kan hier niet op aangesloten worden. De keukeninrichting wordt ná oplevering geplaatst.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zullen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Waar noodzakelijk wordt letsel werend, brandwerend en/of doorvalveilig glas toegepast. Op de beglazing wordt aan de bovenzijde een zelfregulerend ventilatierooster toegepast waar nodig en zoals aangegeven op verkooptekening.

Schilderwerk

De buitenkozijnen -ramen en -deuren van de woningen worden vervaardigd van kunststof en voorzien van de benodigde draaiende delen en hoeven derhalve niet te worden geschilderd.

De trapbomen, trapspillen, balustrades, traphekken, leuning en trapgatbetimmeringen worden in het werk afgelakt. De trapreden, stootborden en de onderzijde van de dichte trap wordt geground opgeleverd en dient u zelf na oplevering nog te voorzien van een afwerking. In verband met de werking van de trap adviseren wij u om de traptreden niet af te schilderen, maar te voorzien van een vloerafwerking die geschikt is om op traptreden toe te passen. De omtimmering van de vloerverwarmingverdeler(s) wordt afgelakt. De houten dagkantbetimmeringen van de buitenkozijnen wordt dekkend afgeschilderd.

Schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren volgens de kleur-materiaalstaat.

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

17. Behangwerken

De wanden in de woningen worden zonder behang opgeleverd.

18. Waterinstallatie

Riolering

De binnen riolering wordt samengesteld uit milieuvriendelijke gerecyclede PVC leidingen welke worden aangesloten op de buitenriolering.

Alle sanitaire toestellen worden op de binnen riolering aangesloten. Tevens komt er standaard een aansluiting voor de wasmachine afvoer en een gecombineerde afgedopte aansluiting in de keuken ten behoeve van de keukengootsteenafvoer en voor de vaatwasser afvoer.

Waterleidingen

Een koud waterleiding wordt vanaf de watermeter in de meterkast aangesloten op de diverse kranen in de badkamer, het fonteintje, de toiletcombinatie(s), de wasmachinekraan en vaatwasser kraan. Tevens komt er standaard een afgedopte leiding in de keuken waarop de keukenmengkraan aangesloten wordt. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast.

Warmwaterleiding

Een warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp naar de mengkranen in de badkamer en naar de afgedopte leiding in de keuken waarop de keukenmengkraan aangesloten wordt.

Alle waterleidingen zullen zoveel mogelijk in de afwerkvloer worden verwerkt. De waterleidingen worden ter plaatse van de badkamer en het toilet zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt.

19. Sanitair

Het sanitair wordt standaard geleverd in het fabricaat Geberit 300 Basic in de standaard witte kleur en het bad bij type V en Vxl in Villeroy & Boch O.Novo in de standaard witte kleur. De kranen zijn waterbesparend, verchromd en van het merk Grohe.

Toilet

Vrij hangende wandcloset combinatie Geberit 300 Basic diepspoel toilet met bijbehorende kunststof witte closetzitting met wit deksel, spoelreservoir en wit bedieningspaneel.

Fonteincombinatie Geberit 300 Basic met waterbesparende fonteinkraan Grohe, verchromde bekersiston aangesloten op een afvoer weggewerkt in de muur.

Badkamer

Enkele wastafelcombinatie Geberit 300 Basic met waterbesparende Grohe wastafelmengkraan, verchromde bekersiston aangesloten op een afvoer weggewerkt in de muur en spiegel ca 57x40 cm met spiegelklemmen.

Badcombinatie Villeroy & Boch O.Novo (type V en Vxl) ca 180x80 cm met Grohe thermostatische badmengkraan met glijstangcombinatie, inbouwbad met betegelde badombouw.

Thermostatische douchemengkraan Grohe met een bijbehorende Grohe douche-glijstangcombinatie, douchedrain met chroom kleurig deksel (lengte ca 70 cm).

Elektrische designradiator, kleur wit.

Overig

Tapkraan voor de wasmachine en vaatwasser.

Een andere sanitairkeuze is mogelijk. U wordt door Versan uitgenodigd voor een gesprek in de showroom in Genemuiden. U ontvangt na uw showroombezoek een offerte van Versan inclusief eventuele aanpassingen ten aanzien van het installatiewerk voor water en riolering. Bij akkoord op de offerte wordt dit verrekend met het meer- en minderwerk.

20. Elektrische installatie

De elektrische installatie inclusief aarding wordt geheel uitgevoerd volgens de geldende eisen en voorschriften van het nutsbedrijf. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over een aantal groepen naar de diverse aansluitpunten volgens verkooptekening. De installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem.

Leidingen en wandcontactdozen worden, voor zover mogelijk, in de woning uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de leidingen en wandcontactdozen in de meterkast, bergingen en techniekruimte; deze worden uitgevoerd als opbouw materiaal. In de berging/techniekruimte worden de posities van de installatiepunten afgestemd op de installatieonderdelen.

De schakelaars en wandcontactdozen worden toegepast in de woningen van Jung in de standaard witte kleur.

Er wordt een buitenlichtpunt aangebracht bij de voor- en achterdeur, bij de voordeur inclusief armatuur.

Er wordt een belinstallatie gemonteerd.

Er zijn bedrade aansluitingen opgenomen voor:

- mechanische ventilatie unit;
- warmtepomp (separate eindgroep);
- wasmachine (separate eindgroep);
- wasdroger (separate eindgroep);
- elektrische kookvoorziening (separate 2-fase eindgroep);
- vaatwasser (separate eindgroep);
- combi/magnetron (separate eindgroep);
- PV installatie (separate eindgroep);

Daarnaast wordt ten behoeve van de keukenapparatuur een wandcontactdoos op een bestaande groep aangebracht voor de koelkast en een tweetal dubbele wandcontactdozen op een bestaande groep die boven het aanrechtblad geplaatst worden op 125 cm+ voor huishoudelijk gebruik.

De wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers en eetkamer/keuken worden op circa 30 cm boven de vloer geplaatst, in de overige ruimten op circa 105 cm boven de vloer. Waar mogelijk worden de wandcontactdozen op 105 cm hoogte zoveel mogelijk gecombineerd met schakelaars waar deze op dezelfde positie staan aangegeven op de verkooptekening. Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen op circa 125 cm boven de vloer geplaatst boven het aanrechtblad.

Wandlichtpunten worden standaard gemonteerd op ca 200 cm boven de vloer.

Voor de installatie van het Centraal Antenne Systeem en/of UTP worden loze leidingen met een einddoos toegepast vanuit de meterkast volgens verkooptekening De dozen worden op circa 30 cm boven de vloer gemonteerd.

Let op dat u zelf voor internet, televisie en/of vaste telefoonaansluiting tijdig een contract afsluit bij een leverancier.

Rookmelders

De woningen zijn voorzien van rookmelder(s) die zijn aangesloten op het elektriciteitsnetwerk en worden geïnstalleerd volgens verkooptekening. Elke rookmelder is tevens voorzien van een batterij. Het systeem is zodanig ingericht dat bij het afgaan van één willekeurige melder, de eventuele overige melders in de woning ook tegelijk aanslaan.

PV zonnepanelen

Op het dak worden PV-zonnepanelen toegepast voor de opwekking van stroom. De benodigde omvormer wordt geplaatst volgens verkooptekening in de woning. Afhankelijk van uw individuele keuze voor opties kan het noodzakelijk zijn dat de capaciteit van de basis PV-installatie niet meer voldoende is om te voldoen aan de BENG berekening. In dat geval zal de PV-installatie mogelijk uitgebreid moeten worden.

21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De installatie is berekend op de ISSO 51 2017, waarbij de volgende vertrektemperaturen kunnen worden behaald:

- woonkamer / keuken 22 °C;
- slaapkamers 22 °C;
- badkamer 22 °C;
- entree 15 °C;
- overige ruimten onverwarmd.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt aangesloten op een water / water warmtepomp van voldoende capaciteit volgens verkooptekening, inclusief koelfunctie. Deze warmtepomp heeft een opstelling in uw woning en geen buitenunit. De basisopstelling bevat een geïntegreerde boiler van 180 liter (woningtype B) of een externe boiler van 270 liter (woningtype G, V en Vxl) warm tapwater. Uitgangspunt voor het ontwerp van de centrale verwarmingsinstallatie is lage temperatuurverwarming via vloerverwarming als hoofdverwarming. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator.

De installatie wordt per verblijfsruimte geregeld via een ruimte regeling op het master-slave principe, welke wordt geplaatst in de betreffende verblijfsruimte volgens verkooptekening. De vloerverwarmingsleidingen worden aangesloten op de verdeler(s) volgens verkooptekening. De zolderverdieping wordt standaard niet voorzien van (vloer)verwarming.

De regeling die alle NIBE warmtepompen aan boord hebben werkt weersafhankelijk. Middels een buitenvoeler en een in te stellen stooklijn wordt weersafhankelijk verwarmingswater geproduceerd. Een ruimte eenheid (RMU) kan toegepast worden voor stooklijn correctie op basis van de ruimtetemperatuur. RMU is geen (schakelende) thermostaat maar een ruimtcompensatie-voeler met een instelbare compensatiefactor. De temperatuur in de woonkamer/keuken wordt gereguleerd door de RMU. De overige verblijfsruimten worden voorzien van naregeling met een eigen thermostaat volgens verkooptekening.

De warmtepomp levert op basis van de buitentemperatuur (weersafhankelijk) precies genoeg warmte in de winter (en koude in de zomer). Om aan de minimale systeeminhoud te voldoen wordt van de vloerverwarming in woonkamer en keuken als parallelbuffer gebruik gemaakt. De warmtepomp houdt de vloerverwarming in de woonkamer- en keukenvloer (buffer) weersafhankelijk op 'stooklijn' temperatuur.

Elke verblijfsruimte krijgt de energie die daar nodig is, zoals bedoeld in de door Woningborg gestelde eisen. Bij het open lopen van een slaapkamer wordt, onafhankelijk of de compressor draait, warmte geleverd vanuit de buffer. Doordat de cv

pomp continu draait nivelleert de vloertemperatuur naar een gemiddelde temperatuur (tussen aanvoer en retour) waarmee andere open lopende groepen verwarmd kunnen worden. Hierdoor koelt de buffer af waardoor de warmtepomp weer aan zal gaan indien de circulerende watertemperatuur onder de ingestelde temperatuur van de RMU komt. Net als bij iedere weersafhankelijke regeling bepaalt de afname van warmte (of koeling) dus het startmoment voor de warmtepomp. Alle groepen hebben op die manier communicatie met de warmtepomp. Verwarmen / koelen wordt bepaald door de regeling van de warmtepomp op basis van buitentemperatuur en de binnentemperatuur op de RMU. Ten behoeve van seizoenverschillen kan het start-koelen en het stop-verwarmen overlappend worden ingesteld. In de tussenzone bepaalt de ruimtetemperatuur van de RMU of de warmtepomp in verwarmings- of koelmodus staat.

De koeling is een passieve topkoeling. De leidingen van de vloerverwarming worden gevuld met water met een temperatuur van > 18°C waardoor de vloer de ruimte afkoelt. Als het water in de buizen van een vloerverwarmingssysteem te koud is, ontstaat er condensatievorming op de vloer. Om dit te vermijden, mag de aanvoertemperatuur (afhankelijk van de omstandigheden) niet onder 18°C zakken. Het is een vorm van topkoeling waarbij hoge warmtepieken in een woning vermeden worden. Het is niet mogelijk om, zoals bij airconditioning, een kamer in korte tijd enkele graden te koelen. Daarvoor is de aanvoertemperatuur van vloerkoeling niet laag genoeg. Om het meeste rendement te halen uit vloerkoeling worden de leidingen gelegd op een afstand van hart op hart 10 cm.

De aanvoertemperatuur varieert, afhankelijk van de buitentemperatuur, tussen de ca. 25 C en 35 C. Om de binnentemperaturen te behalen, wordt er gerekend met een buitentemperatuur van -10 C.

In uw keuze voor vloerafwerking dient u er rekening mee te houden dat het een nieuwbouw woning met vloerverwarming betreft. Laat u tijdig en goed informeren zodat u een vloerafwerking toepast die geschikt is om toe te passen in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

22. 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 hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

23. Enkele aandachtspunten Woningborg

Stelposten

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- € 8.000,- is het bedrag van de stelpost voor verrekenningsprijs van de keuken opgenomen in de aanneemsom inclusief B.T.W.;

N.B.:

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost 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).

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden, 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.

U dient 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.

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 procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties 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 brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om de in deze technische omschrijving vermelde materialen tijdens de voorbereiding te wijzigen in gelijkwaardige materialen. Afwijkingen in kavelgrootte geven geen recht op verrekening. De gegevens in de verkoopbrochure zijn met zorg samengesteld aan de hand van tekeningen van de architect en informatie van gemeentelijke en provinciale overheden en nutsbedrijven. Desondanks kunnen afwijkingen hiervan noodzakelijk zijn en/of vereist worden en kunnen aangegeven maten afwijken van de werkelijkheid. Deze afwijkingen geven geen recht op verrekening. De in de brochure weergegeven perspectieftekeningen zijn artist impressies, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Uw woning bevat bij de oplevering bouwvocht. U dient er rekening mee te houden dat droging altijd leidt tot krimp (en dus eventuele scheurvorming) van de toegepaste bouwmaterialen. In vrijwel iedere nieuwbouwwoning komen na verloop van tijd krimpscheurtjes en krimpnaden voor. Krimpscheuren langs plafonds en in hoeken blijft u helaas zien totdat u nieuw behang of een andere wandafwerking neemt. U kunt ze dichtzetten met een overschilderbare acrylaatkit. De naad afkitten en daarna de kit met een vochtige kwast afstrijken. Dit geldt ook voor de krimpnaad die tussen de trapboom en de wand kan ontstaan.

Deze scheuren zijn volkomen onschadelijk en hebben dan ook geen nadelige invloed op de kwaliteit van uw woning. Door in de eerste maanden geleidelijk te stoken (dus binnen uw woning geen grote temperatuurverschillen binnen een korte periode) kunt u de scheurvorming beperken. Ook kan er soms enige verkleuring van het spuitwerk ontstaan. Ter voorkoming van scheurvorming in het lijmwerk worden op advies van de leverancier van de wanden en/of constructeur dilatatievoegen bepaald (verticaal doorlopend). Een dilatatievoeg is een voeg die als functie heeft het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen.

Ondanks de genomen voorzorgsmaatregelen (het aanbrengen van een krimpnet en toevoeging in de cementdekvloer) bij toepassing van vloerverwarming, kan niet worden uitgesloten dat vloeren uitzetten en/of krimpen vanwege temperatuurverschillen en ten gevolge daarvan scheuren of vervormen. Eventuele schade welke hierdoor kan ontstaan aan de door u zelf of door derden aangebrachte vloer zoals tegels, plavuizen of natuursteen, valt niet onder de Woningborg garantie. Tevens kan Mateboer niet aansprakelijk gesteld worden voor genoemde schade.

Bevestigingen in vloeren en wanden

De leidingen van de C.V. en elektrotechnische installatie worden onder andere in de vloeren en wanden opgenomen. Het na oplevering aanbrengen van bevestigingen in deze vloeren en wanden, kan schade aan eerder genoemde leidingen veroorzaken. De eventuele schade die hier mogelijk uit voortvloeit, valt buiten de aansprakelijkheid van Mateboer.

Kampen, 1 november 2022

Ruimte afwerkstaat woningen

Ruimte afwerkstaat woningen			
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer / keuken / eetkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels 30x30 cm	Wandtegels 20x25 cm staand recht getegeld	Wit spuitwerk
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Vlak plafond voorzien van wit spuitwerk Schuin dak voorzien van standaard licht kleurige vlakke melamineplaat met kunststof afdekstrippen
Badkamer	Vloertegels 30x30 cm	Wandtegels 20x25 cm staand recht getegeld	Wit spuitwerk
Slaapkamer met vlak plafond	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamer onder schuin dak	Dekvloer (geen dekvloer achter knieschot)	Behangklaar Knieschotten voorzien van standaard licht kleurige vlakke melamineplaat met kunststof afdekstrippen	Standaard licht kleurige vlakke melamineplaat met kunststof afdekstrippen
Zolder	Dekvloer (geen dekvloer achter knieschot)	Behangklaar Knieschotten voorzien van standaard licht kleurige vlakke melamineplaat met kunststof afdekstrippen	Standaard licht kleurige vlakke melamineplaat met kunststof afdekstrippen
Technische ruimte / berging	Dekvloer	Onafgewerkt	Wit spuitwerk (mogelijk deel niet aanwezig i.v.m. installatiewerk)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Kleur- en materiaalstaat exterieur			
Onderdeel	Materiaal	Kleur	
BUITENGEVEL			
Gevelbekleding, gesloten	Hout, gekantrecht	Zwart	Kopse kanten afgewerkt
(tevens wandbekleding veranda)			Opdekklatten conform geveltekening
Kantplank	Vezelcementplaat / beton	Antraciet	
Onderkant luifel veranda	Vlakke gevelbeplating	Zwart	
Kolom t.p.v. veranda	Vlakke gevelbeplating	Zwart	
Paneel t.p.v. buitendeur	Vlakke gevelbeplating	Zwart	
Balustraden	Glas	Helder	
	Glasprofiel	Zwart	
Trap in bestrating (waar van toepassing)	Bestrating / betonbielzen	Grijs	Terreininrichting

KOZIJNEN			
Deuren, en kozijnen	Kunststof	Zwart	
Hang- en sluitwerk	RVS	Op buitenzijde zwart	
Beglazing	HR++	Helder	glasspouw zwart
Ventilatieroosters	Aluminium	Zwart	
Waterslagen	Aluminium in kleur gecoat	Zwart	Voorzien van kopschotten en anti-dreun
Dorpels	Kunststeen	Zwart	
DAK			
Dakbedekking	Metaal – staal	Zwart	Fels-systeemdak
Dakranden / zetwerk	Metaal – staal	Zwart	
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwart	
HWA	Metaal – aluminium	Zwart	
Goot	Metaal – aluminium	Zwart	
PV-panelen woningen	Op-dak systeem	All-black	
OVERIG			
Vrijstaande fietsenberging	Gevelafwerking hardhouten delen verticaal verwerkt		
Buitenlamp	KS wandarmatuur De Vecht	Zwart	

Kleur- en materiaalstaat interieur

Kleur- en materiaalstaat interieur			
Onderdeel	Materiaal	Kleur	
Aftimmerwerk	Hout / plaatmateriaal	Wit	
EXTERNE VRIJSTAANDE FIETSENBERGING			
Vloer	Bestrating		
Wand	Stalen frame met verticale hardhouten geveldelen	Naturel	
Plafond	Stalen frame met onafgewerkte dakdelen	Naturel	