

HEREN

VAN VENE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING “HEREN EN MEESTERS”

## MODERNE HERENHUIZEN A/D VENESTRAAT TE ZWOLLE

**Datum opmaak: 08-05-2026**

Het project “Heren en Meesters” bestaat uit 3 moderne herenhuizen en 3 stadswoningen (totaal 6 woningen), gelegen aan de Venestraat en Derk Buismanstraat in Zwolle.

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-E009**

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 de situatie-tekening, plattegronden als ook de 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, ventilatieroosters en rookmelders worden hierbij nog bepaald.

HET PROJECT WORDT  
GEREALISEERD DOOR:



**Urban Innovators B.V.**

Noordzeelaan 50  
8017 JW Zwolle



**Studio Sitec**

Thorbeckegracht 12A  
8011 VL Zwolle



**Hesco Bouw**

Electronicaweg 8  
9503 EX Stadskanaal



# INHOUD

<b>INHOUD</b>	<b>4</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
V.O.N.	6
DE AANKOOP	6
VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN	7
<b>VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN</b>	<b>7</b>
WAT BETEKENT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?	7
DE HERSTELWAARBORG	7
<b>HET WOONGEBOUW EN DE OMGEVING</b>	<b>8</b>
3. PEIL VAN DE WONING	8
4. GRONDWERK	8
5. RIOLERINGSWERKEN	8
6. BESTRATINGEN	8
7. TERREININVENTARIS	8
8. FUNDERINGEN	8
9. GEVELS EN WANDEN	9
10. VLOEREN	10
11. DAKEN	10
12. BUITENKOZIJNEN	10
13. BEGLAZING	11
14. BUITENSCHILDERWERK	11
15. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOERN	11
16. MATERIAAL- EN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING VAN:	11
17. PLAFOND- WAND EN VLOERAFWERKING	12
18. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	13
19. METERKAST	13
20. BEGLAZING EN SCHILDERWERK	13
21. BEHANGWERKEN	13
22. WATER	14
23. SANITAIR	14
24. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
25. VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE	19
26. VENTILATIEVOORZIENINGEN	20
27. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	20
28. ENKELE AANDACHTSPUNTEN	21
<b>BIJLAGE 1</b>	<b>23</b>
<b>KLEUR- EN MATERIAALSTAAT</b>	<b>24</b>

# INLEIDING

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

## 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 (tenzij in deze omschrijving anders aangegeven);
- Verlichtingsarmaturen (interieur, exterieur) tenzij in deze omschrijving anders aangegeven;
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand ten behoeve van bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;

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 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 tot de bouw van 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 in uw bezit zijn, 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 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 BETEKENT DE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

- De tekst van de koop- en 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- en 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.

# HET WOONGEBOUW EN DE OMGEVING

## 3. 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 peilhoogten opzichte van de openbare weg wordt overlegd en bepaald door de dienst bouw - en woningtoezicht van de gemeente.

## 4. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

De tuinen worden voorzien van 60% tuinaarde en 40% zand ten behoeve van toekomstige bestrating.

## 5. 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 rioleringsstelsel toegepast. Het hemelwater van de woningen wordt geloosd via een infiltratievoorziening op de eigen kavel. De riolering voor vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. 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 ontstoppingsmogelijkheden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden 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 even-

tueel 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.

## 6. BESTRATINGEN

Voor alle woningen geldt dat er op het eigen terrein geen bestrating zal worden aangebracht. Achter de percelen en het pad richting de Derk Buismanstraat wordt een pad gelegd uitgevoerd in grijze waterdoorlatende tegels ingesloten in banden.

## 7. TERREININVENTARIS

De erfafscheidingen bestaan uit dubbel staafmathekwerk van ca. 1800mm hoog met hedera tussen en rondom de percelen. Het hekwerk op de perceelsgrens met Venestraat 20 is ca. 3600 mm hoog. In het hekwerk wordt een afsluitbare toegangsdeur geplaatst afgewerkt met hetzelfde materiaal als de houten berging.

Bij elke woning wordt een eigen ongeïsoleerde houten berging met een afsluitbare deur geplaatst conform de verkooptekening. De wanden van de berging worden uitgevoerd door middel van vuren stijl- en regelwerk (geïmpregneerd), met aan de buitenzijde gevelbekleding conform materiaal- en kleurenstaat. Het dak van de berging wordt voorzien van een "groen" dak met beplanting. De vloer wordt voorzien van betontegels van 300x300 mm of een vergelijkbare vloerafwerking.

## 8. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur een funderingssysteem bepaald.

Naar verwachting wordt hier het volgende systeem toegepast:

- Paalfundering met een geïsoleerde betonnen plaat op zand
- De houten berging wordt gefundeerd op kunststofblokken en/of betonbanden

Korte omschrijving met toegepaste materialen, één en ander conform het advies van de constructeur en / of in overleg met bouw- en woningtoezicht:

- Wapening volgens opgave constructeur.
- Beton t.b.v. fundering volgens opgave constructeur.

Voor zover dit constructief mogelijk is wordt gebruik gemaakt van circulair geproduceerde beton. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puingranulaten

## 9. GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

### 9.1 Dragende wanden:

De dragende wanden worden, voor zover dit constructief mogelijk is, uitgevoerd in circulair geproduceerde kalkzandsteen. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puingranulaten. Overeenkomstig de afspraken met de constructeur worden waar nodig staalconstructies en stabilisatiewanden van beton aangebracht.

### 9.2 Woning scheidende wanden:

De dragende (woning scheidende) wanden worden, voor zover dit constructief mogelijk is, uitgevoerd in circulair geproduceerde kalkzandsteen. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puingranulaten.

### 9.3 Niet-dragende binnenwanden:

Lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbeton dan wel Metal stud/HSB (meterkast, koven, knieschotten e.d.).

### 9.4 Gevelafwerking:

De gevels bestaan verspreid over het project uit diverse onderdelen zoals: gevelmetselwerk in verschillende afmetingen en verbanden, een A-Brick systeem (gebakken tegels/stenen opgehangen in een stalen framework), een "groene" gevel (gevelmetselwerk voorzien van beplanting), houten kozijnen met beglazing en geplakte tegels rondom de kozijnen. Uitvoering conform kleur- en materiaalstaat. Achter de verschillende gevelafwerkingen wordt een isolatielaag aangebracht. De isolatiewaarde van de gevels

bedraagt  $R_c =$  minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform 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.

#### 9.4.1 Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt verspreid over de woningen conform kleur- en materiaalstaat op aangeven van de architect aangebracht in verschillende afmetingen en metselverbanden. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt  $R_c =$  minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform BENG berekening

#### 9.4.2 A-Brick

Op enkele gevels wordt een zogenaamde A-Brick gevel aangebracht. A-Brick is een gebakken tegel/baksteen die op een bijpassend stalen frame aan de gevel wordt bevestigd. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt  $R_c =$  minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform BENG berekening

#### 9.4.3 Tegelwerk:

Rondom de kozijnen worden, conform de kleur- en materiaalstaat, daar waar geen metselwerk komt groene wandtegels aangebracht. Deze tegels worden geplakt op een isolatie/stuclaag. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt  $R_c =$  minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform BENG berekening

#### 9.4.4 Groene gevel:

Conform verkooptekening worden enkele gevels uitgevoerd als zogenaamde "groene" gevel voorzien van beplanting. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt  $R_c =$  minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform BENG berekening

Daar waar dit door de leverancier wordt voorgescreven zal ten behoeve van de waterhuishouding van de "groene" gevels een irrigatiesysteem worden aangebracht. De aansturing van dit systeem vindt plaats vanuit een machine die in de technische ruimte van de woning wordt geplaatst.

#### 9.5 Dakrand

De woningen worden boven aan de gevel voorzien van een dakrand van hout. Deze dakrand wordt in witte kleur uitgevoerd, e.e.a. conform materiaal en kleurenstaat.

## 10. VLOEREN

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als op zand gestorte betonvloer met een isolatiewaarde ( $R_c =$  minimaal  $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  conform BENG berekening). De andere verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloer, type breedplaatvloer. De dakvloer wordt uitgevoerd als betonvloer, type kanaalplaatvloer.

Voor zover dit constructief mogelijk is wordt gebruik gemaakt van circulair geproduceerde beton. Hierbij is een deel van het grove toeslagmateriaal vervangen door gerecyclede (beton) puin-granulaten

## 11. DAKEN

Het hellende dak van bouwnummer 2 en 3 wordt gemaakt van HSB elementen ( $R_c =$  ca.  $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ , conform BENG berekening). Dit dak wordt aan de binnenzijde voorzien van gipsplaten en sausklaar klasse B gestuct afgewerkt.

De hellende daken worden aan de buitenzijde afgewerkt met dakpannen incl. benodigde hulpstukken. Conform de verkooptekeningen worden deze dakpannen plaatselijk voorzien van beplanting waardoor een "groen" dak ontstaat. De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften (bouwbesluit) uitgevoerd.

De platte dakconstructie betreft een betonvloer, type kanaalplaatvloer (hoge dak) en breedplaatvloeren. Het platte dak ( $R_c =$  ca.  $7 \text{ m}^2\text{K/W}$ , conform BENG berekening) wordt afgewerkt met een kunststof dakbedekking kleur wit. Daar waar aangegeven wordt op deze dakbedekking een zogenaamd "groen" dak met beplanting aangebracht. Waar nodig wordt het dak voorzien van ballasttegels en/of grind.

Daar waar dit door de leverancier wordt voorgeschreven zal ten behoeve van de waterhuishouding van de "groene" daken een irrigatiesysteem worden aangebracht. De aansturing van dit systeem vindt plaats vanuit een machine die in de technische ruimte van de woning wordt geplaatst.

### 11.1 Balkons

Op een deel van de platte daken worden balkons/dakterrassen ingericht. De hekwerken van de balkons worden uitgevoerd in RVS balusters voorzien van een leuning met glazen panelen van veiligheidsglas. De vloer van het balkon wordt voorzien van cementgebonden vlonderplanken op dakbedekking (conform punt II daken). Waar nodig, in verband met privacy redenen, worden de glazen panelen van het hekwerk uitgevoerd als melkglas (of gelijkwaardig)

## 12. 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. Aan de onderzijde van de kozijnen worden holoniet raamdorpels toegepast. Buitenkozijnen worden aan zowel buitenzijde alsook binnenzijde dekkend afgelakt (kleur overeenkomstig kleur- en materiaalstaat).

### 12.1 Hang- en sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van RVS 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, bergingsdeur en de poort in de tuin worden voorzien van een gelijk sluitende cilinder.

### 12.1 Postkast

Nabij de voordeur wordt een pakketbrievenbus geplaatst. Middels deze afsluitbare pakketbrievenbus kunt u naast poststukken ook kleinere pakketten laten bezorgen wanneer u niet thuis bent.

### 12.2 Garagedeur

De inpandigde garage wordt voorzien van een elektrisch bedienbare deur. De panelen van de deur zijn voorzien van houtachtige bekleding in transparante kleur. De garagedeur is te bedienen middels een

handzender.

### 12.3 Voordeur

De woningen worden voorzien van een voordeur met een glasstrook. Aan de buitenzijde wordt deze glasstrook afgewerkt met een stalen "rekje". De onderdorpel van het voordeurkozijn bestaat uit holonite (of gelijkwaardig). Boven de voordeur wordt wit aluminium plaatmateriaal aangebracht als een luifel. Voor de voordeur komt een bordes in hardsteen (of gelijkwaardig). Dit wordt voorzien van een antisliplaag. Buitendeuren worden aan zowel buitenzijde alsook binnenzijde dekkend afgelakt (kleur overeenkomstig kleur- en materiaalstaat).

## 13. BEGLAZING

De buitenbeglazing wordt uitgevoerd met tripleglas met zwarte spacers. Doorvalveilig en letsel werend glas zal worden toegepast waar nodig conform bouwbesluit. Waar nodig, in verband met privacy redenen, worden het glas uitgevoerd als melkglas (of gelijkwaardig)

## 14. BUITENSCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren zijn opgenomen in de kleur- en materiaalstaat. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 28.9 en 28.10 van deze omschrijving. Met name voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

## 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 een technische ruimte op de verdieping. De CO<sub>2</sub>-regeling wordt standaard geplaatst in de woonkamer.

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

- in de woonkamer/keuken
- in de werk/slaapkamers

De afzuigpunten van het ventilatiesysteem bevinden zich:

- t.p.v. opstelplaats wasmachine
- nabij het kooktoestel in de keuken
- in het toilet/de toiletten
- in de badkamer(s)

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- kunststof of stalen ventilatiekanalen opgenomen in leidingplaatvloeren en leidingschachten.

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 dakafvoeren 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
- t.b.v. de warmtepomp.

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

### 16.1 Binnen kozijnen -en deuren:

De binnendeur combinaties in de woningen bestaan uit houten kozijnen met fabrieksmatig gelakte vlakke stompe deuren, kleur wit.

De draainaad onder de binnendeuren heeft een minimale hoogte van ca. 28 mm, gemeten vanaf de cementdekvloer. U dient bij de keuze van uw vloerafwerking rekening te houden met voldoende ruimte onder de vloer ten behoeve van ventilatie. De aannemer biedt geen mogelijkheid aan voor het inkorten van deuren, waar nodig dient u dit zelf na oplevering te organiseren.

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

meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. Alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkastdeur worden uitgevoerd met een hoogte van ca 2600 mm.

### 16.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap met onder- en bovenkwart voorzien van keeplaten geplaatst. Van de eerste verdieping naar de tweede verdieping en van de tweede verdieping naar de derde verdieping wordt een open vurenhouten trap met onder- en bovenkwart voorzien van trapbomen geplaatst.

In het trapgat worden ronde houten trapleuningen toegepast die bevestigd zijn op leuningdragers. De balustrades bestaan uit een rondhouten spijlenhekwerk met boven- en onderregel.

Het trapgat wordt langs de verdiepingsvloeren voorzien van een betimmering.

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

### 16.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren die in het zicht komen worden gemaakt van gepatineerd zink.

Aan de straatkant is de onderste 2 meter voorzien van LoroX stalen ondereinden.

Niet in het zicht komende hemelwaterafvoeren worden gemaakt van kunststofbuis.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden geloosd op de eigen infiltratievoorzieningen.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen lozen waar mogelijk op het maaiveld van de eigen kavel.

Hemelwaterafvoeren worden wanneer ze op de infiltratievoorziening zijn aangesloten t.p.v. het maaiveld voorzien van bladscheiders.

## 17. PLAFOND- WAND EN VLOERAFWERKING

### 17.1 Beschrijving plafondafwerking

Plafonds begane grond:

- Betonplafonds worden in vlakheidsklasse 2 opgeleverd

Plafonds verdiepingen:

- Op de verdieping worden de betonplafonds

in vlakheidsklasse 2 opgeleverd

Plafonds bovenste verdieping:

- De binnenzijde van de kap op de verdiepingen wordt met gipsplaten bedekt en in vlakheidsklasse 2 afgewerkt.

LET OP!

*Krimpscheuren die ontstaan ter plaatse van dicht gestucte vloerplaatnaden vallen buiten de garantie. Herstel komt voor rekening van koper.*

### 17.2 Wandafwerking

De wanden van de woning worden in vlakheidsklasse 2 afgewerkt, met uitzondering van de wanden van de meterkast, het toilet en de badkamers. Deze worden niet afgewerkt.

Vlakheidsklasse 2 of B is stucwerk uitgevoerd als een glad oppervlak dat na enige voorbehandeling naderhand kan worden voorzien van een afwerklaag zoals saus.

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 badkamers. 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 (binnen)

In de keuken worden geen tegels aangebracht evt. tegelwerk in de keuken behoort bij de levering van de keuken.

#### Casco

In de badkamer(s) en de toiletten wordt standaard geen tegelwerk en sanitair aangebracht. De ruimten worden casco opgeleverd. Zie hiervoor de bijlage

“Casco omschrijving sanitaire ruimten” verderop in deze technische omschrijving.

Voor de aanschaf van sanitair en tegelwerk in het toilet en de badkamers is een verrekenpost opgenomen in de koperskeuzelijst.

#### Voor oplevering:

Indien u wenst dat het sanitair en tegelwerk voor oplevering worden geplaatst is dit uiteindelijk mogelijk via de door ons aangestelde onderaannemer.

Voor dit project is de firma BMN te Nijverdal benaderd deze rol op zich te nemen.

Wanneer u keuzes bij BMN maakt ontvangt u een offerte waarin eventuele bouwkundige - en montageconsequenties zijn verwerkt. Na onder-tekening van de offerte wordt de getekende offerte door de onderaannemer verstrekt aan Hesco Bouw en opgenomen in de keuzelijst van Hesco Bouw.

Belangrijk is dat u opdracht heeft verstrekt voordat er gestart is met de bouw van de nieuwe woning, zodat alle onderdelen door alle partijen goed verwerkt kunnen worden.

Andere leveranciers zijn voor de oplevering niet toegestaan.

#### Na oplevering:

Het aanbrengen en inrichten van de badruimte en de toiletruimte na oplevering komen voor rekening en risico van de koper. De koper dient spoedig na oplevering van de woning zorg te dragen dat de badruimte en de toiletruimte wordt ingericht en de noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht en wel op een zodanige wijze dat deze voldoet aan het Bouwbesluit. De na de oplevering onder verantwoordelijkheid van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden die maken dat de badruimte en de toiletruimte aan het Bouwbesluit voldoet, vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

#### **17.5 Beschrijving overige voorzieningen**

Onder de raamkozijnen worden t.p.v. de borstweringen aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast. Aan de buitenzijde worden holoniet raamdorpels (of gelijkwaardig) toegepast. Kleur conform kleur -en materiaalstaat.

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

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

Dat geldt ook voor de eventuele keukens die u, met de door ontwikkelaar in de koopovereenkomst aangeboden waarde check, bij de firma Wijnand/Bulthaup keukens koopt.

## **19. METERKAST**

Er wordt een complete meterkast geplaatst in de woning (zie punt 24).

## **20. BINNENSCHILDERWERK**

### **20.1 Binnenschilderwerk**

- Dekkend systeem (aflakken), trapbomen, spillen, balustrades, betimmeringen rondom de traptreden van de open verdiepingstrappen en de binnenzijde van de buitenkozijnen.
- De dagkanten rondom de buitenkozijnen en de betimmering rondom de trap worden afgelakt.
- Binnendeurkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt geleverd.
- Alle overige houten onderdelen, met uitzondering van de betimmeringen in de onafgewerkte ruimten (buitenberging en meterkast) worden voorzien van witte grondverf opgeleverd.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies dan wel naar paragraaf 28.9 en 28.10 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 koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevrozing. De volgende tappunten worden afgedopt aangelegd:

1. Waterleiding voor het reservoir en de fontein van het toilet(ten)
2. Waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
3. Waterleiding voor de wastafel-, badmengkraan en douchemengkraan in de badkamer(s)
4. Wasmachinekraan in de technische ruimte
5. Aansluiting voor de warmtepomp

Vanaf de warmtepomp worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening (afgedopt) aangebracht:

1. Wateraansluiting voor de gootsteen/spoelbak in de keuken
2. Waterleiding voor de wastafel-, badmengkraan en douchemengkraan in de badkamer(s)

### 22.2 Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 25.

## 23. SANITAIR

Er wordt een wasmachinekraan in de technische ruimte/opstelruimte wasmachine nabij de opstelplaats voor de wasmachine aangebracht.

### Casco

In de badkamer(s) en de toiletten wordt standaard geen tegelwerk en sanitair aangebracht. De ruimten worden casco opgeleverd. Zie hiervoor de bijlage "Casco omschrijving sanitaire ruimten" verderop in deze technische omschrijving.

Voor de aanschaf van sanitair en tegelwerk in het toilet en de badkamers is een verrekenpost opgenomen in de koperskeuzelijst.

### Voor oplevering:

Indien u wenst dat het sanitair en tegelwerk voor oplevering worden geplaatst is dit uitsluitend mogelijk via de door ons aangestelde onderaannemer.

Voor dit project is de firma BMN te Nijverdal benaderd deze rol op zich te nemen.

Wanneer u keuzes bij BMN maakt ontvangt u een offerte waarin eventuele bouwkundige - en montageconsequenties zijn verwerkt. Na ondertekening van de offerte wordt de getekende offerte door de onderaannemer verstrekt aan Hesco Bouw en opgenomen in de keuzelijst van Hesco Bouw.

Belangrijk is dat u opdracht heeft verstrekt voordat er gestart is met de bouw van de nieuwe woning, zodat alle onderdelen door alle partijen goed verwerkt kunnen worden.

Andere leveranciers zijn voor de oplevering niet toegestaan.

### Na oplevering:

Het aanbrengen en inrichten van de badruimte en de toiletruimte na oplevering komen voor rekening en risico van de koper. De koper dient spoedig na oplevering van de woning zorg te dragen dat de badruimte en de toiletruimte wordt ingericht en de noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht en wel op een zodanige wijze dat deze voldoet aan het Bouwbesluit. De na de oplevering onder verantwoordelijkheid van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden die maken dat de badruimte en de toiletruimte aan het Bouwbesluit voldoet, vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

## 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. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

- Aarding conform NEN1010.
- Aantal lichtpunten en wandcontactdozen zoals onderstaand omschreven.
- Plafond- en wandlichtpunten zijn excl. levering armaturen (met uitzondering van spots t.p.v. voordeur, deze worden afgemonteerd geleverd)
- 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 35 A hoofdzekering in groepenkast;

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

**BOUWNUMMER 1:**

**Voorgevel begane grond:**

- 2 spots boven voordeur (geschakeld in entree/hal);
- 1 deurbel met videfooninstallatie

**Achtergevel begane grond:**

- 1 buitenlichtpunten geschakeld in keuken (excl. armatuur)
- 1 dubbele spatwaterdichte wandcontactdoos

**Hal:**

- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 plafondlichtpunt incl. 2 wisselschakelaars
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 slimme schakelaar (Domotica)

**Toilet:**

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

**Keuken:**

- 3 dubbele wandcontactdozen (1200 + boven keuken)
- 2 dubbele wandcontactdozen (300 +)
- 1 enkele wandcontactdoos bij trap
- 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 perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar boven keukentafel
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar bij keuken
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 loze leiding voor boiler
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt
- 1 slave-thermostaat

**Garage:**

- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdozen
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. garagedeur

Eerste verdieping:

**Woonkamer:**

- 4 dubbele wandcontactdozen
- 1 enkele wandcontactdoos
- 3 plafondlichtpunten (Domotica)
- 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede verdieping
- 1 master thermostaat
- 1 data aansluiting
- Bediening ventilatie
- CO2 regelaar
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 videfooninstallatie

**Kantoor/slaapkamer:**

- 2 plafondlichtpunten (Domotica)
- 4 dubbele wandcontactdozen

Tweede verdieping:**Overloop:**

- 1 kruisschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede en derde verdieping
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos

**Slaapkamer 1:**

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 1 slave-thermostaat
- 1 data aansluiting
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt

**Buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in slaapkamer (excl. armatuur)

**Badkamer 1:**

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

**Toilet :**

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

**Slaapkamer 2:**

- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat

**Badkamer 2:**

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

Derde verdieping**Overloop:**

- 1 kruisschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede en derde verdieping

- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt

**Slaapkamer 3:**

- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat

**Technische ruimte**

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- Aansluitingen t.b.v. installaties

**Opbergruimte:**

- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep)

**Buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld op overloop (excl. armatuur)

Overige ruimtes**Berging buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in beging (excl. armatuur)
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar

**BOUWNUMMER 2:****Voorgevel begane grond:**

- 2 spots boven voordeur (geschakeld in entree/hal);
- 1 deurbel met videofooninstallatie

**Achtergevel begane grond:**

- 1 buitenlichtpunten geschakeld in keuken (excl. armatuur)
- 1 dubbele spatwaterdichte wandcontactdoos

**Hal:**

- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 plafondlichtpunt incl. 2 wisselschakelaars
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 slimme schakelaar (Domotica)

**Toilet:**

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

**Keuken:**

- 3 dubbele wandcontactdozen (1200 + boven keuken)
- 2 dubbele wandcontactdozen (300 +)
- 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 perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 loze leiding voor boiler
- 1 slave-thermostaat
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt

**Garage:**

- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdozen
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. garagedeur

Eerste verdieping:**Woonkamer 1:**

- 4 dubbele wandcontactdozen
- 1 enkele wandcontactdoos
- 3 plafondlichtpunten (Domotica)
- 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede verdieping
- 1 master thermostaat
- 1 data aansluiting
- Bediening ventilatie
- CO2 regelaar
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 videofooninstallatie

**Woonkamer 2:**

- 2 plafondlichtpunten (Domotica)
- 4 dubbele wandcontactdozen

Tweede verdieping:**Overloop:**

- 1 kruisschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede en derde verdieping
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos

**Slaapkamer 1:**

- 3 dubbele wandcontactdozen

- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 1 slave-thermostaat
- 1 data aansluiting
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt

**Buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in slaapkamer (excl. armatuur)

**Badkamer 1:**

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

**Toilet :**

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

**Slaapkamer 2:**

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat

**Badkamer 2:**

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

Derde verdieping**Overloop:**

- 1 kruisschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede en derde verdieping
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt

**Slaapkamer 3:**

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 2 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat

**Technische ruimte**

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos

- Aansluitingen t.b.v. installaties

eerste verdieping

#### **Opbergruimte:**

- 1 wandlichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep)

#### **Buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld op overloop (excl. armatuur)

#### Overige ruimtes

#### **Berging buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in beging (excl. armatuur)
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar

#### **BOUWNUMMER 3:**

#### **Voorgevel begane grond:**

- 2 spots boven voordeur (geschakeld in entree/hal);
- 1 deurbel met videofooninstallatie

#### **Achtergevel begane grond:**

- 1 buitenlichtpunten geschakeld in keuken (excl. armatuur)
- 1 dubbele spatwaterdichte wandcontactdoos

#### **Hal:**

- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 slimme schakelaar (Domotica)

#### **Toilet:**

- 1 plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

#### **Woonkamer 1:**

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 2 plafondlichtpunten (Domotica)
- 1 master thermostaat
- 1 data aansluiting
- Bediening ventilatie
- CO2 sensor
- 1 videofooninstallatie

#### **Overloop:**

- 1 plafondlichtpunt (Domotica)
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop

#### **Keuken:**

- 3 dubbele wandcontactdozen (1200 + boven keuken)
- 2 dubbele wandcontactdozen (300 +)
- 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 perilex aansluiting t.b.v. kooktoestel met vermogen tot 7400W
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar boven keukentafel
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar bij keuken
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (eigen groep)
- 1 loze leiding voor boiler
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt

#### Eerste verdieping

#### **Overloop:**

- 1 kruisschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop eerste en tweede verdieping
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos

#### **Slaapkamer 1:**

- 4 dubbele wandcontactdozen
- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 1 slave-thermostaat
- 1 data aansluiting

#### **Badkamer 1:**

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

#### **Kantoor/slaapkamer:**

- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 slave-thermostaat

#### Tweede verdieping:

#### **Overloop:**

- 1 kruisschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede en derde verdieping

- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos

#### **Slaapkamer 3:**

- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat
- 1 schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt

#### **Buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in slaapkamer (excl. armatuur)

#### **Badkamer 2:**

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

#### **Slaapkamer 4:**

- 2 dubbele wandcontactdozen
- 2 plafondlichtpunten incl. schakelaar
- 1 loze leiding
- 1 slave-thermostaat

#### Derde verdieping

##### **Overloop:**

- 1 kruisschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop tweede en derde verdieping
- 1 rookmelder 230V met 9 Volt back-up batterij
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar

##### **Technische ruimte**

- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- Aansluitingen t.b.v. installaties
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (eigen groep)
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. droger (eigen groep)

#### Overige ruimtes

##### **Berging buiten**

- 1 buitenlichtpunt geschakeld in beging (excl. armatuur)
- 1 plafondlichtpunt incl. schakelaar

#### **24.2 PV Panelen**

De woningen worden voorzien van pv-panelen. Het aantal PV-panelen en het vermogen wordt vastgesteld in de BENG-berekening. 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.

#### **24.3 Domotica**

De woning wordt standaard voorzien van een "smart home systeem" van Homey Pro. Met dit systeem kunt u via uw mobiele telefoon diverse installatietechnische onderdelen in uw woning in- en uitschakelen/bedienen. In basis zijn de volgende onderdelen in het systeem geïntegreerd:

- De verwarmingsregeling van de vloerverwarming;
- 5 slimme lichtpunten op de woonverdieping van de woning;
- Enkele alles aan/uit knoppen voor slimme lichtpunten (twee stuks bij bouwnummer 1+2 t.w. schakelaar op de verdieping en nabij de voordeur bij bouwnummer 3 gaat het om een schakelaar nabij de voordeur)

Na oplevering is het mogelijk het systeem verder uit te breiden met onderdelen naar eigen voorkeur.

## **25. VERWARMINGS-/ WARMWATERINSTALLATIE**

Voor de verwarmingsinstallatie wordt een lucht/water warmtepomp geïnstalleerd. De binnenunit en het buffervat worden in een technische ruimte geplaatst. De binnenunit wordt aangesloten op een buitenunit die wordt aangebracht op het dak. Het buffervat heeft een inhoud van ca. 300 liter.

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 zal de woning worden voorzien van een vloerverwarmingsafgiftesysteem. Waarbij de begane

grond, de 1e verdieping, de 2e verdieping en de 3e verdieping wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

Ten behoeve van de temperatuurregeling in de woningen is in elke verblijfsruimte (=woonkamer en slaapkamers) een kamerthermostaat gesitueerd, Hierbij werkt de thermostaat in de woonkamer als hoofdthermostaat en is/zijn die in de slaapkamers volgend aan de hoofdthermostaat.

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

De verwarmingsinstallatie wordt geheel bedrijfsklaar opgeleverd. De vloerverwarmingsverdeler zijn verdeeld over de verdiepingen gepositioneerd. De vloerverdelers in het zicht wordt weggewerkt in een omkasting o.g. De vloerverdelers in een installatiekast worden niet weggewerkt.

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. |
| • Inpandige bergruimte in de woning         | 15°C. |
| • Garage (= onverwarmd)                     | nvt   |

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.

Via bovengenoemd vloerverwarmingssysteem kan de woning in de zomer ook in geringe mate worden gekoeld.

#### **Hoe werkt het:**

Wanneer de temperatuur van het water wat door het vloerverwarmingssysteem circuleert wordt gekoeld zal de vloer warmte aan de ruimte onttrekken waardoor deze afkoelt. Deze wijze van koeling wordt ook wel comfort koeling of top koeling

genoemd. De temperatuur in de ruimte waar dit wordt gevraagd zal maximaal enkele graden lager uitkomen als wanneer deze koeling niet aanwezig zou zijn.

## **26. VENTILATIEVOORZIENINGEN**

Zie de omschrijving en beschrijving in punt 15

## **27. 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 krimpscheuren 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 opleverings- en garantiepunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in stuc- en spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer- /plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpemde 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.

## 28. ENKELE AANDACHTSPUNTEN

### 28.1 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).

### 28.2 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 de wettelijke eisen. 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.

### 28.3 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.

### 28.4 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.

### **28.5 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.

### **28.6 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.

### **28.7 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.

### **28.8 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.

### **28.9 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.

### **28.10 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.

# BIJLAGE 1:

## “OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN CASCO BADKAMER EN TOILET RUIMTEN”:

Bij een casco badkamer en toilet gelden onderstaande uitgangspunten. De door u aangeleverde tekeningen van de badkamer en toilet worden niet door Hesco Bouw gecontroleerd.

### INSTALLATIES

#### **Elektra:**

De elektrapunten worden op de standaard positie (conform verkooptekening) afgemonteerd in de wand. Naast het aangebrachte plafondlichtpunt is er één wandlichtpunt aanwezig t.b.v. spiegelverlichting. Het wandlichtpunt en het plafondlichtpunt zijn apart van elkaar schakelbaar, excl. armatuur

#### **Verwarming:**

Vloerverwarming wordt in de badkamer ondersteund middels een elektrische radiator, deze wordt geleverd door Hesco Bouw. Hiervoor wordt een wandcontactdoos op een standaard positie geplaatst.

#### **WTW-ventiel:**

Het mechanisch ventilatieventiel wordt afgewerkt opgeleverd.

#### **Afvoer:**

Toilet:

De afvoer van het toilet wordt ca. 10cm boven de vloer en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt.

Douchehoek:

De afvoer van de douche wordt ca. 10cm boven de vloer en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt.

Wasbak:

De afvoer van de wasbak wordt ca. 10cm boven de vloer en het hart ca. 10cm uit de wand afgedopt.

Zie voor de positie de bijgevoegde verkooptekening.

#### **Waterleidingen:**

De waterleidingen worden voor de wand op rol met 1,5 m overlengte aangebracht. Zie voor de positie de bijgevoegde verkooptekening.

#### **Opmerking:**

Vrije indeling van de badkamer is beperkt i.v.m. leidingverloop in de vloeren, hier dient voor uitvoering rekening mee worden gehouden. Voor start bouw dienen deze gegevens bekend te zijn i.v.m. engineering van de vloeren.

### AFWERKING

#### **Cementdekvloer:**

Er wordt geen cementdekvloer aangebracht in de badkamer en het toilet. Tevens wordt het aardingsnet aangebracht in de badkamer. Vloerverwarming aangebracht m.u.v. de douchehoek.

#### **Plafond:**

Het plafond wordt afgewerkt overeenkomstig hoofdstuk 17 van deze technisch omschrijving. Deze afwerking is gelijk aan de rest van uw appartement.

#### **Wanden:**

De wanden worden casco opgeleverd. Er wordt geen stuc- en spackwerk aangebracht. Naden en sleuven in de wanden worden niet dichtgezet.

#### **Koven/wanden/ombouwen:**

Er worden geen bouwkundige voorzieningen aangebracht zoals schachten, koven, wanden, (toilet)ombouwen etc.

#### **Dorpel:**

Er worden geen dorpels toegepast.

#### **Deur:**

Ruimte onder deur badkamer vanaf bovenzijde dekvloer ca. 28 mm.

# KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

## Exterieur

GEVEL		
Metselwerk	Baksteen, verband: halfsteens (voorzien van vormstenen en patronen)	Rood-Bruin
Gevelaccenten	Hardsteen o.g.	naturel
Voegwerk	Doorstrijkvoeg, voegdiepte: 5 tot 8 mm	
Groene gevels	Groene afwerking op gevel t.p.v. bouwnummer 1	
Muurafdekker/Dakkap	Gepatineerd zink	
Dorpels t.b.v. maaiveld	DTS of gelijkwaardig	
Lateien	Staal, afwerking thermisch verzinken en poedercoaten	
Ballustrades	Hekwerk van RVS voorzien van glas	
Hwa's	Gepatineerd zink. De onderste 2 meter op de voorgevel stalen LoroX	
Zonnepanelen	Aantal, type en positionering conform de BENG berekening in nader overleg met de installateur	zwart
Dakbedekking (platte daken)	Kunststof dakbedekking (t.p.v. bouwnummer 1+3 plaatselijk voorzien van groene afwerking / Sedum)	wit zonder leislag
Groene daken schuin	Dakpannen (t.p.v. bouwnummer 2+3 voorzien van groene afwerking / Sedum)	
Groene daken plat	Groene afwerking / Sedum (t.p.v. bouwnummer 1+3)	

GEVELOPENINGEN		
Kozijnen	Hout	Wit
Draaiende delen	Hout	Wit
Deuren	Hout	Wit
Voordeuren	Hout, dekkend gelakt	wit
Garagedeur	Elektrisch bediend. Bekleed met houtachtige bekleding in transparante kleur	
Isolatieglas	HR+++	
Lekdorpels	Holoniet o.g.	

## Interieur

HERENHUIZEN		
Wandafwerking	Vlakheidsklasse 2 of B	n.v.t.
Vloerafwerking	Onafgewerkte cementdekvloer	n.v.t.
Plafondafwerking	Betonplafond, stucwerk vlakheidsklasse 2 of B	Wit
Binnendeurkozijnen	Houten kozijnen dekkend gelakt	Wit
Binnendeuren	Stompe deuren fabrieksmatig gelakt Standaard uitvoering met honinggraatvulling. Deurdikte ca. 40 mm. Dichte uitvoering.	Kristalwit
Hang- en sluitwerk	Toilet/badkamer v&b, meterkast RVS kastslot en overige ruimte loopslot	

HERENENMEESTERS.NL

