

23-06-2026

Het best bewaarde  
*woongeheim* van  
Dedemsvaart



**Moerheim.**

**TECHNISCHE OMSCHRIJVING**  
**30 LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN**

## Technische omschrijving voor eengezinshuizen

Het project bestaat uit **34** woningen in het bestemmingsplan **Herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim te Dedemsvaart**.

De bouw wordt gerealiseerd door **Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg B.V.**, ingeschreven onder nummer **01113** in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 24 van deze omschrijving.



## Inleiding

Voor deze woning wordt door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 versie 01-01-2026. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

## Inhoudsopgave

1. **Vorrang 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**
13. **Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**
  - 13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
  - 13.2 Trappen en (af-)timmerwerk
  - 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
  - 13.4 Afwerkstaat exterieur
14. **Plafond-, wand- en vloerafwerkingen**
  - 14.1 Beschrijving plafondaafwerking
  - 14.2 Beschrijving wandafwerking
  - 14.3 Beschrijving vloerafwerking
  - 14.4 Beschrijving tegelwerken
  - 14.5 Beschrijving overige voorzieningen
15. **Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**
16. **Beglazing en schilderwerk**
17. **Behangwerken**
18. **Waterinstallaties**
  - 18.1 Waterleidingen
19. **Sanitair**
20. **Elektrische installatie**
  - 20.1 Telecommunicatievoorzieningen
  - 20.2 Zonnepanelen
  - 20.3 Zwakstroominstallatie
21. **Verwarmings- / warmwaterinstallatie**
22. **Schoonmaken en oplevering**
23. **Enkele aandachtspunten Woningborg**
  - 23.1 Stelposten
  - 23.2 Meer- en minderwerk
  - 23.3 Oplevering
  - 23.4 Onderhoud algemeen
24. **Waarmeking**

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 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;
2. Technische omschrijving;
3. Tekeningen.

## 2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- woonkamer
- keuken
- slaapkamer 1

DE WONING VOLDOET AAN ALLE EISEN, ZOALS VERWOORD IN DE, DOOR DE GEMEENTE, VERLENDE OMGEVINGSVERGUNNING. EEN VERBLIJFSRUIMTE WIL ZEGGEN DAT DE BETREFFENDE RUIMTE VOLDOET AAN ALLE WETTELIJK EISEN VOOR EEN VERBLIJFSRUIMTE. DENK HIERBIJ AAN VENTILATIE, DAGLICHT EN BEPERKING VAN HET INSTALLATIEGELUID.

Krijtstreepmethode:

Het ontwerp en de woningindeling van enkele woningen zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, het geen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlakte in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken en slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

## 3. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer; De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouwen en woningtoezicht van de gemeente.

## 4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De kavel wordt afgewerkt met ter plaatse aanwezige grond, vrij van puin, op een niveau van ongeveer 50mm onder peil. Overtollige grond wordt afgevoerd. Het kan zijn dat bij het bestraten van uw tuin er nog extra grond afgevoerd moet worden. Op de kavels van bouwnummers 5 en 6 wordt een talud aangebracht aflopend in de richting van het water. Dit voor het beschermen van de wortels van de bestaande bomen. Koper is verantwoordelijk dat het talud in stand gehouden blijft en dat de bestaande bomen niet beschadigen.

Wanneer we de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) aantreffen in de bouwgrond, nemen we passende maatregelen om deze te bestrijden. Wij kunnen bij oplevering niet garanderen dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels van deze exoot in de bouwgrond aanwezig zijn. Bij aantreffen van de plant na oplevering adviseren we, deze op de juiste manier te bestrijden. Voor meer informatie zie [www.bestrijdingduizendknoop.nl](http://www.bestrijdingduizendknoop.nl)

NA AFLOOP VAN DE BOUW WORDT HET TERREIN SCHOONGEMAAKT EN WORDT BOUWAFVAL VERWIJDERD. TOCH BESTAAT DE KANS DAT U INCIDENTEEL NOG BOUWRESTEN TEGENKOMT. DEZE DIENT U ZELF TE VERWIJDEREN EN AF TE VOEREN.

## 5. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoer 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.

Het hemelwater wordt op openbaar gebied geloosd. Hiervoor wordt een uitstroomtegel in de voortuin direct aan de erfgrans geplaatst. Uit deze tegel stroomt water. Deze is niet geschikt om water in te lozen.

Waar nodig wordt een straatkolk op de kavel aan de perceelsgrens met het openbaar gebied geplaatst voor de afvoer van water.

## 6. Bestratingen

Het achterpad t.b.v. bouwnummers 1 t/m 4 en 7 t/m 10, welke zijn weergegeven op de situatietekening, wordt bestraat met:

- Grijs betontegels met opsluitbanden.

Er worden voor de rest geen bestratingen aangebracht.

Koper is zelf verantwoordelijk om bestrating aan te leggen volgens de geldende eisen van het BBL. Denk hierbij onder andere aan het maximale hoogteverschil van 0,02 meter tussen de bestrating en de toegangsdeuren.

Advies is om na oplevering een grindkoffer van minimaal 40cm breed tot aan de funderingsvoet aan te brengen rondom de stucplint.

## 7. Terreininventaris

De erfgrans worden gemarkeerd met houten paaltjes. Na oplevering is de eigenaar verantwoordelijk voor het handhaven van deze erfgrans.

Na oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor een goede afwatering van uw tuin.

### Erfafscheiding

De woningen krijgen grenzend aan openbaar gebied een haag, zoals aangegeven op de

situatietekening. Bij bouwnummers 5 en 6 wordt de haag aan de zijdelingse perceelsgrens geplant op gemeentegrond. De overige hagen op perceel van de koper. Deze haag wordt geplant in het eerst mogelijke plantseizoen na oplevering.

Aan de tussenliggende perceelsgrenzen wordt geen tuinafscheiding (zoals een haag of hekwerk) aangebracht.

Bouwnummers 31, 32, 33 en 34 krijgen een hederahekwerk op de erfgrans volgens situatietekening.

### **Bestaande bomen**

Op de percelen behorende bij bouwnummers 5 en 6 hangen de boomkronen van de bestaande bomen, gesitueerd op gemeentegrond, over het perceel van de koper. De boomkroonprojectie van deze bomen is schematisch weergegeven op de situatietekening. Deze bomen zijn eigendom van de gemeente en worden door of namens de gemeente onderhouden en beheerd. Het is niet toegestaan zonder toestemming van de gemeente takken, wortels of andere delen van de bomen te snoeien, verwijderen of anderszins aan te tasten.

## **8. Funderingen**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- Fundering op palen.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van een aantal roosters in de gevels.

Toegepaste materialen zijn conform het advies van de constructeur en / of overleg met bouw- en woningtoezicht.

Vanwege hoge grondwaterstanden kan water in de kruipruimte onder woning staan.

## **9. Gevels en wanden**

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Schoonmetselwerk in de gevel van gebakken steen en wordt verwerkt d.m.v. de doorstrijkmethode. Stenen volgens monster; Isolatie met een Rc-waarde, volgens BENG-berekening;

Woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en constructieve wanden:

- Kalkzandsteen

Lichte scheidingswanden:

Op de begane grond gasbeton (daar waar nodig wordt een kunststof opvangprofiel toegepast om de wand aan het plafond te fixeren).

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering.

In het buitengevelmetselwerk worden de benodigde dilataties (niet afgewerkt) aangebracht conform het advies van de steenleverancier.

In het buitengevelmetselwerk wordt een nestkast verwerkt conform de positie aangegeven op de verkooptekening.

De dilatatievoegen aan binnenzijde worden afgewerkt met een gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Bouwnummers 1, 5, 6, 10, 11, 16, 19, 23, 24, 28 en 29 worden voorzien van een erker.

Eventuele windveren en makelaars zijn gemaakt van aluminium.

Eventuele luiken naast de kozijnen worden uitgevoerd als sierluiken en zijn niet te bedienen.

## 10. Vloeren

Begane grondvloer:

- Geïsoleerde systeemvloer, RC-waarde volgens BENG berekening.

Eerste verdiepingsvloer:

- Systeemvloeren.

Kruipruimte:

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

## 11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning (Rc-waarde volgens BENG-berekening) bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie. De onderzijde is een onbehandelde (donkere) spaanplaat.

Het dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen.

Goten worden in aluminium uitgevoerd, conform geveltekeningen.

Het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een plastisol afdekkap.

Platte daken van een eventuele uitbouw worden voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking met een ballastlaag. De dakrand wordt met een plastisol afdekkap afgewerkt.

Het dak van de erker wordt uitgevoerd in een plaatmateriaal en het plafond wordt verlaagd uitgevoerd.

Bouwnummers 3, 4, 8, 9, 17, 18, 20, 21, 26, 27, 30 en 31 worden voorzien van een dakkapel. Het plaatmateriaal is Rockpanel.

## 12. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie is er gekozen voor een individueel systeem met een WTW-installatie (warmte terugwininstallatie). De opstelplaats is in de berging op de begane grond.

### ***Algemene werking mechanische ventilatie (met) WTW.***

Het WTW-ventilatiesysteem zorgt voor het afzuigen van verbruikte lucht uit uw woning en tegelijkertijd toevoeren van frisse lucht. Zowel de afgezogen, als de toegevoerde lucht wordt gefilterd. De filters zorgen ervoor dat uw binnenklimaat beschermd wordt tegen stof. Ook beschermen de filters het ventilatiesysteem zelf en wordt vervuiling van de ventilatiekanalen zoveel mogelijk voorkomen. Hiernaast zorgt de WTW-unit in uw systeem dat de warmte uit afgevoerde, verbruikte lucht, gebruikt wordt voor het opwarmen van koudere buitenlucht welke toegevoerd wordt.

De ventilatietoevoer geschiedt door middel van:

Een aansluiting op de WTW-unit middels inblaasventielen, deze bevinden zich in:

- keuken/woonkamer
- slaapkamer
- technische ruimte/berging

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:

- keuken
- toiletruimte
- badruimte
- opstelplaats wasmachine
- technische ruimte/berging

De aangegeven plaatsen op tekening zijn indicatief.

De regeling geschiedt middels CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamer 1.

De regeling geschiedt middels een RF-bediening in de badkamer.

Koper dient, bij aankoop keuken, rekening te houden met een recirculatiekap.

### **13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**

#### *13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte*

##### **Buitenkozijnen:**

De kozijnen van de woning worden uitgevoerd als later te plaatsen kozijnen. De kozijnen worden voorzien van 45-graden verbinding. Eén en ander wordt uitgevoerd in:

Buitenkozijnen en ramen:

- Kunststof;

Buitendeuren/schuifpuien:

- Kunststof;

De ramen met roeden worden uitgevoerd met roeden in het glas conform geveltekening.

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag conform geveltekening.

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot de woning voldoet aan SKG \*\*®.

Alle buitendeuren van binnen naar buiten worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

De woning wordt niet voorzien van een brievenbus. U dient zelf een buitenbus aan te brengen.

##### **Binnenkozijnen & binnendeuren:**

###### Binnendeurkozijnen:

- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht.
- Het bovenlicht van het binnendeurkozijn in de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel.
- De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.
- Het binnendeurkozijn van de techniek/berging wordt overbouwd en uitgevoerd zonder bovenlicht.
- De binnendeur van de techniek/berging wordt uitgevoerd als geluidwerende deur
- De slaapkamer grenst direct aan de woonkamer/keuken. Om te voldoen aan de geluidsnormen wordt hier een geluidswerende deur toegepast.

### Binnendeuren:

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van standaard beslag:

- toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot.
- overige deuren: loopslot.

### **Stalen lateien:**

De gevel boven kozijnen wordt indien nodig opgevangen met een stalen latei of geveldrager volgens opgave constructeur.

### 13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst. De trap is voorzien van muurleuning. Het trapgat wordt met plaatmateriaal afgetimmerd. De balustrade bestaat uit een vurenhouten spijlenhek en waar nodig voorzien van een plaatmateriaal.

Hout is een natuurproduct dat onder wisselende temperaturen én vochtgehalten blijft 'werken'. Door dit werken kunnen spanningen ontstaan in de trap, met krimpnaden, windscheuren en kraken als mogelijk gevolg. Vooral tijdens wisselingen van de seizoenen kan dit merkbaar zijn.

Het kraken zal normaalgesproken (bij normaal gebruik van de trap) na één jaar na de oplevering merkbaar minder worden en daarna nagenoeg verdwijnen. Kraken kan helaas nooit helemaal worden uitgesloten!

De trap wordt tijdens de bouwperiode voorzien van grondverf maar zal later afgewerkt moeten worden met een geschikte lak of bekleding (denk ook aan antislip).

We adviseren hier vanwege de werking minimaal één jaar mee te wachten. Mocht je dit wel eerder doen kan dit gevolgen hebben voor de garantie.

De woning is niet voorzien van plinten en stofdorpels.

Buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd.

De trap loopt deels door in de toiletruimte. De schuine zijde wordt afgewerkt met een gipsplaat voorzien van spackspuitwerk.

### 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een uitstroomtegel.

### 13.4 Afwerkstaat exterieur

#### **Materialen per bouwnummer:**

**[Afwerkstaat bouwnummers: 2, 5, 7, 10, 11, 16, 19, 25, 29,34]**

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Gevelplint voorzijde	Stucwerk – cementgebonden	Grijs
Gevelplint overige zijden	Baksteen	Zwart
Voeg (plint metselwerk)	Cement	Zwart
Gevels opgaand werk	Baksteen	Brons
Gevels rollagen	Baksteen	Brons
Voeg (opgaand werk)	Cement	Antraciet

Voeg (rollagen)	Cement	Antraciet
Gevels speklagen	Baksteen	Wit
Voeg (speklagen)	Cement	Wit
Buitenkozijnen	Kunststof	Cremewit
Ramen	Kunststof	Zwart/grijs
Buitendeuren	Kunststof	Zwart/grijs
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Wit
Roeden	Kunststof	Zwart/grijs
Raamdorpels	Beton	Grijs
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Naturel
Goten	Aluminium	Grijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Grijs
Windveer	Aluminium	Cremewit
Makelaar	Aluminium	Cremewit
Hellende daken	Keramische dakpan	Leikleur
Dakrand, afdekkap plat dak	Plastisol	Cremewit
Zetwerk (hoeken) erker (Bouwnummers 5,10,11,16,19,29)	Kunststof	Cremewit
Daktrim erker (Bouwnummers 5,10,11,16,19,29)	Plastisol	Cremewit
Boei erker (Bouwnummers 5,10,11,16,19,29)	Rockpanel	Cremewit
Luiken (Bouwnummers 2, 5,7,10,11,25,29)	Aluminium	Zwart/grijs

[Afwerkstaat bouwnummers: 1, 6, 22, 24, 28, 33]

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Gevelplint voorzijde	Stucwerk – cementgebonden	Grijs
Gevelplint overige zijden	Baksteen	Zwart
Voeg (plint metselwerk)	Cement	Zwart
Gevels opgaand werk	Baksteen	Roodbruin
Gevels rollagen	Baksteen	Roodbruin
Voeg (opgaand werk)	Cement	Antraciet
Voeg (rollagen)	Cement	Antraciet
Gevels speklagen	Baksteen	Wit
Voeg (speklagen)	Cement	Wit
Buitenkozijnen	Kunststof	Cremewit
Ramen	Kunststof	Zwart/grijs
Buitendeuren	Kunststof	Zwart/grijs
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Wit
Roeden	Kunststof	Zwart/grijs
Raamdorpels	Beton	Grijs
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Naturel
Goten	Aluminium	Grijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Grijs
Windveer	Aluminium	Cremewit
Hellende daken	Keramische dakpan	Leikleur
Dakrand, afdekkap plat dak	Plastisol	Cremewit
Zetwerk erker (Bouwnummers 1,6,24,28)	Kunststof	Cremewit
Daktrim erker (Bouwnummers 1,6,24,28)	Plastisol	Cremewit
Boei erker (Bouwnummers 1,6,24,28)	Rockpanel	Cremewit
Luiken (Bouwnummers 22,28,33)	Aluminium	Zwart/grijs

[Afwerkstaat bouwnummers: 3, 4, 8, 9, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 27, 30, 31 & 32]

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Gevelplint voorzijde	Stucwerk – cementgebonden	Grijs
Gevelplint overige zijden	Baksteen	Zwart
Voeg (plint metselwerk)	Cement	Zwart
Gevels opgaand werk	Baksteen	Paars rood
Gevels rollagen	Baksteen	Paars rood
Voeg (opgaand werk)	Cement	Lichtgrijs
Voeg (rollagen)	Cement	Lichtgrijs
Gevels speklagen	Baksteen	Wit
Voeg (speklagen)	Cement	Wit
Buitenkozijnen	Kunststof	Cremewit
Ramen	Kunststof	Zwart/grijs
Buitendeuren	Kunststof	Zwart/grijs
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Wit
Roeden	Kunststof	Zwart/grijs
Raamdorpels	Beton	Grijs
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Naturel
Goten	Aluminium	Grijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Grijs
Windveer	Aluminium	Cremewit
Hellende daken	Keramische dakpan	Zwartbruin
Dakrand, afdekkap plat dak	Plastisol	Cremewit
Daktrim dakkapel (Bouwnummers 3,4,8,9,17,18,20,21,26,27,30 &31)	Plastisol	Cremewit
Dakkapel gevelbekleding voorzijde en dakrand (Bouwnummers 3,4,8,9,17,18,20,21,26,27,30 &31)	Rockpanel	Cremewit
Dakkapel gevelbekleding zijwangen (Bouwnummers 3,4,8,9,17,18,20,21,26,27,30 &31)	Rockpanel	Zwart/grijs
Zetwerk erker (Bouwnummers 23)	Kunststof	Cremewit
Daktrim erker (Bouwnummers 23)	Plastisol	Cremewit
Boei erker (Bouwnummers 23)	Rockpanel	Cremewit

## Voorzieningen

Onderdeel	Voorziening
Zijgevel	Aansluitpunt voor buitenlamp Beldrukker
Achtergevel	Aansluitpunt voor buitenlamp

## 14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### 14.1 Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds op de begane grond worden voorzien van spackspuitwerk in fijne structuur (m.u.v. de meterkast).

De plafonds zijn voorzien van V-naden.

Het dakbeschot en de knieschotten worden niet afgewerkt. De exacte positie van de knieschotten wordt in overleg met kapleverancier en constructeur nader bepaald.

Het plafond van de eventuele erker wordt uitgevoerd in een gipsplaat voorzien van spackspuitwerk.

## 14.2 Beschrijving wandafwerking

Alle niet betegelde binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, m.u.v. de meterkast, tot de plintzone. Wij gaan ervan uit dat u na oplevering zelf een plint aanbrengt met een hoogte van minimaal 50mm.

DE WANDEN WORDEN BEHANGKLAAR OPGELEVERD. U DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOOR U KUNT BEHANGEN EERST VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN MOET VERRICHTEN. HET GAAT HIERBIJ OM HET VERWIJDEREN VAN KLEINE ONEFFENHEDEN, VULLEN VAN KLEINE GATEN, STOFVRIJ MAKEN EN VOORBEHANDELEN VAN STERK ZUIGENDE ONDERGRONDEN. BEHANGKLAAR IS NIET ZONDER MEER GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN.

De dilatatievoegen in de binnenwanden worden afgewerkt met dilatatie-glasweefsel.

## 14.3 Beschrijving vloerafwerking

Alle vloeren, m.u.v. de meterkast en achter de knieschotten worden voorzien van een zand-cement dekvloer van ca. 70mm dik. In de ruimtes met vloerverwarming worden deze voorzien van een wapeningsnet, of vezels.

### DREMPELHOOGTE BIJ DE VOORDEUR

VOLGENS HET BOUWBESLUIT MAG DE DREMPEL VAN DE VOORDEUR NIET HOGER ZIJN DAN 20 MM BOVEN DE AFGEWERKTE VLOER. TIJDENS DE BOUW HOUDEN WE EEN HOOGTE VAN ONGEVEER 35 MM AAN. DIT DOEN WE OM RUIMTE TE BIEDEN VOOR DE VLOERAFWERKING DIE U ZELF NOG AANBRENGT.

WE GAAN ERVAN UIT DAT UW VLOERAFWERKING MINIMAAL 15 MM DIK IS ZODAT DE HOOGTE DIE OVERBLIJFT MAXIMAAL 20MM ZAL ZIJN.

HOUD ER WEL REKENING MEE DAT EEN VLOERAFWERKING DIKKER DAN 15 MM GEVOLGEN KAN HEBBEN VOOR HET OPENEN VAN DE VOORDEUR. OVERWEEG IN DAT GEVAL EEN EXTRA GROTE INLOOPMAT ACHTER DE DEUR TE PLAATSEN.

IN DE DEKVLOEREN LOPEN DIVERSE LEIDINGEN, ZOALS VERWARMING, ELEKTRA EN WATER. OM DIE REDEN IS HET NIET RAADZAAM TE BOREN IN DE CEMENTDEKVLOER.

BIJ TOEPASSING VAN EEN HARDE VLOER ZOALS NATUURSTEEN, ZEIL OF PLAVUIZEN IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIENT U ZELF AAN (TE LATEN) BRENGEN

## 14.4 Beschrijving tegelwerken

### Vloertegels

#### Toiletruimte:

- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk levensloopbestendige woningen

#### Badruimte:

- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document levensloopbestendige woningen
- In verband met afschot komen er kleinere tegels in de douchehoek

### Wandtegels

#### Toiletruimte:

- Tegels tot ca. 1200mm boven de vloer

Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document levensloopbestendige woningen

*Badruimte:*

- Tegels tot plafond
- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document levensloopbestendige woningen

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met kunststof hoekstrips.  
De voegen van wand- en vloertegels zijn niet strokend met elkaar.

#### 14.5 Beschrijving overige voorzieningen

*Vensterbanken:*

- Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik en een overstek van  $\pm 50$ mm, type Bianco C (marmercomposiet);

*Dorpels:*

Onder de deuren van de natte ruimten worden hard/kunststeen dorpels toegepast.

### 15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd.

Na de oplevering van de woning kan een keuken van derden worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra. E.e.a. conform de verkooptekeningen.

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een duidelijke keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

### 16. Beglazing en schilderwerk

*Beglazing*

HR++ dubbele beglazing. Er wordt een droog beglazingssysteem toegepast conform BENG.

**GEEN PLAKFOLIE AANBRENGEN OP GLAS: HET GEVAAR IS, DAT OP HET GEDEELTE WAAR DE FOLIE ZIT, DE ZONNEWARMTE MEER GEABSORBEERD WORDT, DAN IN DE OMGEVING. DAARDOOR ONTSTAAT SPANNINGEN IN HET GLAS, EN KAN DE AFDICHTING LEK RAKEN OF DE RUIT BARSTEN. BIJ EEN LEKKE AFDICHTING ONTSTAAT CONDENS TUSSEN DE TWEE GLASLAGEN. DOOR HET PLAKKEN VAN FOLIE VERVALT DE (FABRIEKS-) GARANTIE.**

Enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnenkozijnen, met uitzondering van de meterkast, hier wordt een dicht bovenpaneel toegepast.

*Schilderwerk*

Binnen- en buitenschilderwerk is niet van toepassing.

**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

Zie omschrijving 14.2 wandafwerking

## 18. Waterinstallatie

### 18.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- keukenmengkraan (koud- en warmwater)
- vaatwasser in de keuken (koudwater)
- toilet begane grond (koudwater)
- fonteinkraan in toilet begane grond (koudwater)
- toilet in badkamer (koudwater)
- wastafel in badkamer (koud- en warmwater)
- douchemengkraan in badkamer (koud- en warmwater)
- wasautomaat (koudwater)
- aanvoer warmtepomp/boiler (koudwater)

Nb. Afgedopte wateraansluitingen worden niet voorzien van een kraan.

De watervoorziening voldoet aan de NEN 1006.

## 19. Sanitair

Het sanitair dat toegepast wordt is van Villeroy & Boch in een witte uitvoering, gemonteerd en aangesloten met de nodige stankafsluiters op de riolering. Zie de keuzelijst meer- en minderwerk 14 levensloopbestendige woningen voor een overzicht van toe te passen sanitair.

## 20. Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de volgende groepen:

- Diverse algemene groepen
- Wasmachine
- Droger
- Vaatwasser
- Oven of magnetron
- Pv panelen (indien van toepassing)
- 2 fasen perilex aansluiting (t.b.v. elektrisch koken)
- Warmtepomp

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

Basisaansluitingen in de keuken:

- twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht
- enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatieafzuigkap
- perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken
- vaatwasser-aansluiting (enkele wandcontactdoos op aparte groep)

- enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi/magnetron;

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 1050 mm
- algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de woning: 300 mm
- wandcontactdoos t.b.v. kooktoestel: 600 mm
- wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm
- wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- aansluiting wandlichtpunten in: 1800 mm
- wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm
- aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

De inbouwwandcontactdozen en schakelaars worden afgewerkt met een kunststof frontplaat, kleur wit.

Naast de voordeur wordt een RVS deurbeldrukker met rozet geplaatst.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- hal
- zolder

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in wanden & vloeren m.u.v. leidingen in berging/techniekrimte & achter knieschotten welke zijn uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw). Op zolder kan het voorkomen dat leidingen als opbouw worden uitgevoerd. De zolder blijft een onbenoemde ruimte.

#### 20.1 Telecommunicatievoorzieningen

De woning wordt niet voorzien van een telecommunicatie/media-aansluiting, wel worden mantelbuizen t.b.v. de invoer in de meterkast aangebracht.

Verder is de woning voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld media systeem in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer (1 stuk)
- slaapkamer 1 (1 stuk)

De leidingen zijn voorzien van controledraad.

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

DE AANVRAAGKOSTEN VOOR MEDIA ZIJN VOOR REKENING VAN DE KOPER

#### 20.2 Zonnepanelen

Bij bouwnummers 1 t/m 10 worden op het dak zonnepanelen geplaatst (PV panelen), conform BENG berekening. De exacte positie is nader te bepalen in overleg met de installateur.

#### 20.3 Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie.

## 21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor de verwarming wordt er een warmtepomp (lucht/water) geïnstalleerd op de zolderverdieping. Deze wordt aangesloten op het elektrische net. Het systeem bestaat uit een warmtepomp met boilervat. Daarnaast heeft het systeem een buitenunit.

De woning zal worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Tevens zal i.c.m. de vloerverwarming in de badkamer een elektrische radiator geplaatst worden in verband met het garanderen van de capaciteit in de badkamer.

De woning kan middels het vloerverwarmingssysteem ook 'comfort gekoeld' worden. Comfortkoeling betekent een paar graden koeler dan de omgevingstemperatuur van de woning.

De hierna genoemde temperaturen kunnen worden bereikt en behouden worden tot een buitentemperatuur van -10 °C bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

-	Verblijfsruimten woonkamer / keuken	22 °C
-	Verblijfsruimten slaapkamers	20 °C
-	badruimte	22 °C
-	toilet	18 °C
-	berging	onverwarmd
-	1 <sup>e</sup> verdieping	onverwarmd

Er wordt geen vloerverwarming gelegd ter plaatse van de douchehoek en opstelplaats keukenopstelling.

Deze warmwatervoorziening is beperkt geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN. DE WARMTEGELEIDING VAN DE VLOERAFWERKING MAG MAXIMAAL 0.1 M<sup>2</sup>K/W BEDRAGEN (R WAARDE).NACHTVERLAGING IS NIET AAN TE BEVELEN, OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG.

DE TEMPERATUURSREGELING GESCHIEDT DOOR RUIMTETHERMOSTATEN IN DE VERBLIJFSRUIMTEN WELKE ONAFHANKELIJK VAN ELKAAR FUNCTIONEREN

## 22. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers 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

### 23.1 Stelposten

Niet van toepassing

### 23.2 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 Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient 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.

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

### 23.4 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.

## 24. **Waarmerking**

Waarmerking van de technische omschrijving en tekening(en) met bladnummer(s)

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer \_\_\_\_\_ in het op pagina 2 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg:

De verkrijger(s):

Plaats: .....

Plaats: .....

Datum: .....

Datum: .....

-----

-----

-----