

Technische omschrijving voor eengezinswoningen

Het project bestaat uit **4 woningen** project Rutten.

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

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen d.d. 27-03-2026
Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

Document Nr. C24012

Versie 1.3

02-06-2026





Inleiding

Voor deze woning wordt door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Inhoudsopgave

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

Ruimte afwerkstaat woningen

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Kleur- en materiaalstaat berging interieur

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

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Woonkamer en woonkeuken

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 1, 2 en 3

Verdeling bouwnummers per woningtype

- Twee onder één kap woning: bouwnummers 10 en 12.
- Twee onder één kap woning spiegel: bouwnummers 11 en 13

3. Peil van de woning

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

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

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

4. Grondwerk

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

De kruipruimte krijgt een bodemafsluiting van schoon zand.

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

Eventuele overtollige grond wordt afgevoerd.

5. Rioleringswerken

De buitenriolering is van kunststof. Het systeem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Vuil water wordt afgevoerd naar het gemeenteriool. De HWA van de bergingen wordt aangesloten op de 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 bovendaks uitmondt.

6. Bestratingen

Bestrating openbare grond wordt aangebracht zoals aangegeven op de juridische situatietekening. Het aanleggen van bestrating op de kavel is voor rekening van de koper.

7. Terreininventaris

Erfgrens

De erfgrenzen worden aangegeven door middel van een lijn op de juridische situatietekening. De hoeken van de erfgrenzen worden bij oplevering aangegeven met een piketpaaltje. Op de erfgrenzen worden geen afscheidingen geplaatst. Deze zijn na oplevering door de koper zelf te plaatsen.

8. Funderingen

De woningen worden gefundeerd op in het werk gestorte funderingspalen waarop funderingsbalken van gewapend beton zullen worden aangebracht. In de fundering komen de nodige funderingsdoorvoeren en sparingen. De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen is vrijdragend.

De vrijstaande bergingen worden gefundeerd op vrijdragende ongeïsoleerde betonvloeren zonder funderingspalen.

Aantallen en lengten van de funderingspalen volgens opgave van de constructeur. Een en ander volgens berekening en tekening van de constructeur.

9. Gevels en wanden

Binnenwanden

De als zodanig aangegeven binnenspouwbladen, stabiliteitswanden en woningscheidende wanden worden vervaardigd van prefab beton elementen volgens advies van de constructeur. De niet-dragende binnenwanden worden in gasbeton dikte 100mm uitgevoerd conform verkooptekening.

De binnenzijde van de vrijstaande bergingen is opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk.

Dilataties

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

Metselwerk

De buitengevels van de woningen wordt uitgevoerd in metselwerk zoals aangegeven op verkooptekening en omschreven in de kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt middels de onderhoudsarme doorstrijkmethodede verdiept aangebracht volgens kleur- en materiaalstaat.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden ventilatiekokers met muisdichte ventilatieroosters toegepast, opgenomen in de gevel.

Voorzieningen / verbijzonderingen in het metselwerk staan omschreven en in de kleur- en materiaalstaat.

Dilataties in metselwerk

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden op advies van de steenleverancier en/of constructeur dilatatievoegen bepaald (verticaal doorlopend). Deze voegen worden gecreëerd door stenen 'koud' tegen elkaar te metselen.

Isolatie

Voor de isolatie van de gevels van de woningen worden isolatieplaten van voldoende dikte toegepast, welke voldoet aan de geldende eisen en BENG berekening. De bergingen worden niet voorzien van isolatie.

Betonnen raamdorpelstenen

Onder de buitenkozijnen worden volgens verkooptekening prefab betonnen raamdorpelstenen aangebracht, uitvoering volgens verkooptekening en kleur- en materiaalstaat.

Betonnen spekbanden

In de gevel worden prefab betonnen spekbanden aangebracht, uitvoering volgens verkooptekening en kleur- en materiaalstaat.

Aluminium waterslagen

Onder de buitenkozijnen worden volgens verkoop tekening aluminium waterslagen met kopschotjes aangebracht, uitvoering volgens verkooptekening en kleur- en materiaalstaat.

10. Vloeren

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

De verdiepingvloeren zijn van prefab beton met aan de plafondzijde v-naden, deze kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn en blijven in het zicht. Alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens advies van de constructeur. Het geheel wordt uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en constructeur.

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

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer volgens verkooptekening. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd vloerluik, voorzien van een luikoog. De vloeren van de bergingen hebben geen kruipruimte.

11. Daken

De dakconstructie van de woningen bestaat uit geïsoleerde dakplaten met een isolatiewaarde volgens de geldende eisen en BENG berekening. De binnenzijde van de dakconstructie wordt afgewerkt met bruinkleurige afwerkplaat. Afhankelijk van type woning en plaats van het ventilatiesysteem wordt op het dak een afvoer geplaatst. Er worden knieschotten geplaatst op de zoldervloer.

Op de schuine daken van de woningen worden PV-panelen geplaatst. Aantal en positie volgens de verkooptekening en de totale capaciteit volgens BENG berekening. Alle daken worden waar nodig voorzien van doorvoeren voor ventilatie, riolering en PV panelen.

Dakbedekking

De schuine daken worden voorzien van dakpannen volgens de kleur- en materiaalstaat, inclusief de nodige hulpstukken en de nodige dak doorvoeren voor mechanische ventilatie en ontluchting. De platte daken van de bergingen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking en een daktrim volgens kleur en materiaalstaat.

12. Ventilatievoorzieningen

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

De keuken, badkamer, toilet en wasmachine opstelplaats worden mechanisch afgezogen door de ventilatie unit, die door middel van kunststof kanalen wordt aangesloten op de afzuigventielen. De afzuigventielen worden zoveel mogelijk in het plafond geplaatst op de circa positie op de verkooptekeningen, behoudens op de zolders. Exacte positie in de plafonds is nader te bepalen door de aannemer in de voorbereidingsfase. Ten behoeve van een eventuele wasdroger wordt geen aparte afvoer naar buiten gemaakt. De mechanische ventilatie unit wordt op de circa positie volgens verkooptekening geplaatst. Het benodigde leidingwerk wordt waar nodig als opbouw in zicht aangebracht.

Er wordt éénmaal een draadloze, ingeregelde 3-standenschakelaar voor de ventilatie unit geleverd in de badkamer. Kort voor, tijdens en kort na het douchen dient de ventilator naar een hoger toerental te worden ingesteld, zodat er tijdelijk meer wordt geventileerd.

Overige ventilatievoorzieningen:

- De meterkast wordt geventileerd door ventilatieroosters aan de onder- en bovenzijde van de deur, e.e.a. conform de geldende voorschriften;
- Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte gelaten tot de dekvloer tussen de 1,8 en 3,8 cm voor het vrij draaien van de deuren en de ventilatie van de ruimtes. Rekening is gehouden met een dikte van 1,5 cm als vloerafwerking in de woning;
- De kruipruimte wordt zwak geventileerd door middel van het aanbrengen van muisdichte ventilatieroosters, waar nodig opgenomen in de gevel.

13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De buitenkozijnen -ramen en -deuren van de woningen worden vervaardigd van hout en voorzien van de benodigde draaiende delen. Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en -ramen is minimaal uitgevoerd met SKG** hang- en sluitwerk met kerntrekbeveiliging volgens de geldende wet- en regelgeving. De cilinders zijn per woning gelijksluitend. De kleuren van de kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

De binnendeurkozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig afgewerkte verdiepingshoge stalen montagekozijnen, kleur wit. In de binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgewerkte, vlakke, witte opdekdeuren afgehangen aan metalen paumelles. De deuren van badkamer en toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot en roosters. De overige binnendeursloten zijn loopsloten. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. Onder de binnendeuren worden, behoudens toilet en badkamer, geen dorpels toegepast. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte gelaten tot de dekvloer tussen de 1,8 en 3,8 cm voor het vrij draaien van de deuren en de ventilatie van de ruimtes. Rekening is gehouden met een dikte van maximaal 1,5 cm als vloerafwerking in de woning.

Trappen

De trappen in de woningen van de begane grond naar de 1^e verdieping worden uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. Van de 1^e naar de 2^{de} verdieping worden de trappen uitgevoerd als open vurenhouten trappen. Langs de trappen wordt aan de muurzijde een houten leuning aangebracht. De open zijden langs het trapgat worden voorzien van een houten spijlen traphek.

(af)timmerwerk

Ten behoeve van de doorvoer van de leidingen worden enkele verdiepingshoge leidingkokers aangebracht. Middels een lepe hoek in de trap, Deze worden op de begane grond en de 1e verdieping uitgevoerd in houten plaatmateriaal.

De verdeler van de vloerverwarming wordt voorzien van een omkasting die gegrond wordt opgeleverd. Met uitzondering van de verdeler in eventueel de techniek-, of bergruimte en zolder.

- De meterkasten worden volgens voorschrift NUTS bedrijven voorzien van houten beplating in de meterkast;
- In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

Goten en hemelwaterafvoeren (HWA)

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium. De mastgoten worden ook uitgevoerd in aluminium en worden gemonteerd op metalen beugels.

Huisnummerbordjes

Er worden huisnummerbordjes aangebracht.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Beschrijving plafondafwerking

De betonplafonds in de woningen zijn afgewerkt met wit spuitwerk, de v-naden blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast blijft onafgewerkt.

Beschrijving wandafwerking

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

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:

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

Er wordt geen behang aangebracht. Behang en overige wandafwerking dient u zelf aan te (laten) brengen.

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

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

Beschrijving vloerafwerking

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

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

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal. Rekening is gehouden met een dikte van 1,5 cm als vloerafwerking in de woning.

Beschrijving tegelwerken

De vloer in de badkamer en het toilet in recht verband betegeld met een keramische vloertegel in 1 kleur met een afmeting van 60x60 cm. Het vloertegelwerk wordt met een grijze cementvoeg afgewerkt.

De wanden van de badkamer en het toilet worden in liggend, recht verband betegeld met een keramische tegel in 1 kleur tegels met een afmeting van 30x60 cm. Het wandtegelwerk wordt met een witte voeg afgewerkt. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. De wanden in het toilet worden betegeld tot circa 120cm hoogte en daarboven wordt op de wand wit spuitwerk aangebracht.

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

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

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

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

Vensterbanken

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

15. Keukeninrichting

Een keukeninrichting is niet inbegrepen in de aanneemsom van uw woning. Uitsluitend de standaard installatie aansluitpunten volgens de 0-tekening voor de keuken worden aangebracht. Voor uw woning heeft projectleverancier Satink Keukens uit Zwolle met zorg een maatwerk projectkeukeninrichting samengesteld. U kunt gebruik maken van dit voorstel, maar u bent vrij om elders een keukeninrichting te kopen.

Bij een afwijkende keukenopstelling worden de eventuele installatie-aanpassingen verrekend. Deze aanpassingen dienen tijdens de bouw te worden meegenomen en opgenomen in het meer- minderwerk. Satink kan u hiervoor de kosten inzichtelijk maken indien u daar de keuken uitkiest. De definitieve offerte voor installatiewijzigingen ontvangt u van ons. U dient altijd tijdig een volledig gemaatvoerde, complete en duidelijke installatie tekening in te dienen bij de kopersbegeleiding, ook indien u bij een andere keukenleverancier de keuken kiest en u de installatie alvast voor oplevering voorbereid wilt hebben.

Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Een afzuigkap kan hier niet op aangesloten worden, u dient een recirculatie afzuigkap toe te passen. De keukeninrichting dient u altijd ná oplevering te plaatsen. De kosten voor de keukeninrichting rekent u rechtstreeks af met de keukenleverancier.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zullen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. De afstand houders langs de zijanten in de glasspouw worden in een donkere kleur uitgevoerd. Waar noodzakelijk wordt letselwerend, brandwerend en/of doorvalveilig glas toegepast.

Schilderwerk

De houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden 2-zijdig afgelakt. De omkasting van de verdelers van de vloerverwarming worden gegrond opgeleverd.

De trappen, balustrades, traphekken, leuning, trap treden en trapgatbetimmeringen worden afgelakt opgeleverd. In verband met de werking van de trap adviseren wij u om de trap treden niet af te schilderen, maar te voorzien van een

vloerafwerking die geschikt is om op traptreden toe te passen. Bij de projectleverancier kan tegen verrekening eventueel afwijkende afwerkingen worden gekozen.

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

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

17. Waterinstallatie

Riolering

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

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

Waterleidingen

Een koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter in de meterkast aangesloten op de diverse kranen in de badkamer, bij het fonteintje in het toilet, de toiletcombinatie(s), de wasmachinekraan en vaatwasser kraan. Tevens komt er standaard een leiding met hoekstopkraan in de keuken voor de keukenkraan. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast.

Warmwaterleiding

Een warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp naar de mengkranen in de badkamer en naar de leiding in de keuken voor de keukenkraan.

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

18. Sanitair

Het sanitair wordt standaard geleverd in het fabricaat Geberit 300 in de standaard witte kleur. De kranen zijn waterbesparend en verchromd.

Toilet

Vrij hangende wandcloset met bijbehorende kunststof witte closetzitting met wit deksel, spoelreservoir en wit bedieningspaneel. (toilet type: Geberit 300 toilet combinatie)

Fonteincombinatie Geberit 300 met fonteinkraan Grohe en met een verchromde bekersistifon. De sifon wordt aangesloten op een afvoer die wordt weggewerkt in de muur.

Badkamer

Enkele wastafelcombinatie Geberit 300 met waterbesparende Grohe wastafelmengkraan en met een verchromde bekersistifon. De sifon wordt aangesloten op een afvoer die wordt weggewerkt in de muur. Spiegel ca 60x40 cm met spiegelklemmen en planchet volgens 0-tekening badkamer.

Thermostatische douchemengkraan Grohe met een bijbehorende Grohe douche-glijstangcombinatie, douchegoot met RVS deksel (lengte ca 70 cm).

Elektrische designradiator, kleur wit.

Er wordt een toilet in de badkamer uitgevoerd met de volgende specificaties: Vrij hangende wandcloset met bijbehorende kunststof witte closetzitting met wit deksel, spoelreservoir en wit bedieningspaneel. (toilet type: Geberit 300)

Overig

Tapkraan voor de wasmachine en vaatwasser.

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

19. Elektrische installatie

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

Leidingen en wandcontactdozen worden, voor zover mogelijk, in de woning uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de leidingen en wandcontactdozen in de meterkast, bergingen en op zolder; deze worden uitgevoerd als opbouw materiaal. In de berging en op zolder worden de posities van de installatiepunten afgestemd op de installatieonderdelen. De schakelaars en wandcontactdozen worden toegepast in de woningen in de standaard witte kleur. De groepenkast heeft 7 230V groepen inclusief de kookgroep, een extra 400V groep voor de warmtepomp.

Er wordt een buitenlichtpunt aangebracht nabij de voor- en achterdeur, exclusief armatuur. Er wordt een belinstallatie gemonteerd bij de voordeur.

Er zijn bedrade aansluitingen opgenomen voor:

- warmtepomp (separate eindgroep);
- wasmachine (separate eindgroep);
- wasdroger (separate eindgroep);
- elektrische kookvoorziening (2x fornuisgroep op 1 fase);
- vaatwasser (separate eindgroep);
- combi/magnetron (separate eindgroep);
- PV installatie (separate eindgroep);

Daarnaast wordt ten behoeve van de keukenapparatuur een wandcontactdoos op een bestaande groep aangebracht voor de koelkast en een tweetal dubbele wandcontactdozen op een bestaande groep die boven het aanrechtblad geplaatst worden op circa 110 cm boven de vloer voor huishoudelijk gebruik.

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

Voor de installatie van het Centraal Antenne Systeem en/of UTP worden loze leidingen met een einddoos toegepast vanuit de meterkast volgens verkooptekening. De dozen worden op circa 30 cm boven de vloer gemonteerd. Let op dat u zelf voor internet, televisie en/of vaste telefoonaansluiting tijdig een contract afsluit bij een leverancier.

Rookmelders

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

PV zonnepanelen

Op de schuine daken van de woningen worden PV-zonnepanelen toegepast voor de benodigde opwekking van stroom volgens de BENG berekening, de verkooptekening geeft een indicatie van de positie. De benodigde omvormer wordt geplaatst volgens verkooptekening in de woning, positie ter indicatie.

20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De installatie is berekend op de ISSO 51, waarbij de volgende vertrektemperaturen kunnen worden behaald bij een buitentemperatuur van -10 °C:

- woonkamer / keuken 20 °C;
- slaapkamers 20 °C;
- badkamer 22 °C;
- entree/hal 15 °C;
- overige ruimten onverwarmd.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt aangesloten op een lucht / water warmtepomp van voldoende capaciteit volgens verkooptekening, inclusief passieve topkoelfunctie. Deze warmtepomp heeft een opstelling in uw woning op zolder en een buitenunit aan de kopgevel van de woning. De basisopstelling bevat een geïntegreerde boiler van 300 liter voor warm tapwater. Uitgangspunt voor het ontwerp van de centrale verwarmingsinstallatie is lage temperatuurverwarming via vloerverwarming als hoofdverwarming. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator.

Middels een buitenvoeler en een stooklijn wordt weersafhankelijk verwarmingswater geproduceerd.

De temperatuur in de woonkamer/keuken wordt gereguleerd door de hoofdthermostaat. De overige verblijfsruimten worden voorzien van naregeling met een eigen thermostaat volgens verkooptekening.

De warmtepomp levert op basis van de buitentemperatuur (weersafhankelijk) genoeg warmte in de winter (en koude in de zomer).

Om aan de minimale systeeminhoud te voldoen is er een 60 liter buffervat in de binnenunit van de warmtepomp aanwezig voor de vloerverwarming.

Elke verblijfsruimte krijgt de warmte die daar nodig is, zoals bedoeld in de door Woningborg gestelde eisen.

Verwarmen / koelen wordt bepaald door instellingen op de regeling van de warmtepomp, met eventuele compensatie van de binnentemperatuur op de hoofdthermostaat.

De koeling is een vloerkoeling. De leidingen van de vloerverwarming worden gevuld met water met een temperatuur van > 18°C waardoor de vloer de ruimte afkoelt.

Als het water in de buizen van een vloerverwarmingssysteem te koud is, ontstaat er condensatievorming op de vloer.

Om dit te vermijden, mag de aanvoertemperatuur (afhankelijk van de omstandigheden) niet onder 18°C zakken.

Het is een vorm van topkoeling waarbij hoge warmtepieken in een woning vermeden worden. Het is niet mogelijk om, zoals bij airconditioning, een kamer in korte tijd enkele graden te koelen. Daarvoor is de aanvoertemperatuur van vloerkoeling niet laag genoeg.

Om het meeste rendement te halen uit vloerkoeling worden de leidingen gelegd op een afstand van hart op hart 10 cm.

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

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

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden bouwschoon opgeleverd.

22. Enkele aandachtspunten Woningborg

Stelposten

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

- geen stelposten

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus onder andere het Bouwbesluit en ook de voorwaarden van Woningborg.

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

U dient er rekening mee te houden dat meerwerk, de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenoemde vooroplevering / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

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

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

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

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

Bevestigingen in vloeren en wanden

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

23. Consumentendossier

Ter zake van de oplevering van de woning wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een consumenten opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat bij oplevering van de woning de onderstaande genoemde stukken aangemerkt worden als het consumenten opleverdossier behorende bij de onderhavige woning:

- de contractstukken;
- de onderhouds- en gebruiksrichtlijnen; en
- het energielabel.

Kampen, 27 maart 2026

Ruimte afwerkstaat woningen

| Ruimte afwerkstaat woningen | | | |
|-------------------------------|---|--|--|
| Ruimte | Vloer | Wand | Plafond |
| Woonkamer / keuken / eetkamer | Dekvloer | Behangklaar klasse 3 | Wit spuitwerk |
| Toilet | Vloertegels 60x60 cm (grijs of donkergrijs) | Wandtegels 30x60 cm (mat wit of glans wit) liggend recht getegeld tot ca 120cm hoogte, daarboven wit spuitwerk | Wit spuitwerk |
| Hal | Dekvloer | Behangklaar klasse 3 | Wit spuitwerk |
| Overloop | Dekvloer | Behangklaar klasse 3 | Wit spuitwerk |
| Badkamer | Vloertegels 60x60 cm (grijs of donkergrijs) | Wandtegels 30x60 cm (mat wit of glans wit) liggend recht getegeld | Wit spuitwerk |
| Slaapkamers | Dekvloer | Behangklaar klasse 3 | Wit spuitwerk |
| Zolder | Dekvloer (geen dekvloer achter knieschot) | Onafgewerkt | bruinkleurige afwerkplaat zonder afwerkprofiel |
| Meterkast | Onafgewerkt | Onafgewerkt | Onafgewerkt |

Kleur- en materiaalstaat exterieur

| Kleur- en materiaalstaat exterieur | | | |
|--|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Onderdeel | Materiaal | Kleur | Opmerking |
| BUITENGEVEL | | | |
| Metselwerk type 1 (licht) | Baksteen, waalformaat | Geel genuanceerd | Wildverband |
| Voegwerk metselwerk type 1 | Doorstrijkvoegwerk, normaal verdiept | Witgrijs | |
| Voegwerk verspringend metselwerk type 1 | Doorstrijkvoegwerk, ondiep verdiept | Witgrijs | |
| Metselwerk type 2 (donker) | Baksteen, waalformaat | Donker grijs | Wildverband |
| Voegwerk type 2 | Doorstrijkvoegwerk, normaal verdiept. | Antracietgrijs | |
| Voegwerk verspringend metselwerk type 2 | Doorstrijkvoegwerk, ondiep verdiept | Antracietgrijs | |
| Spekbanden | Beton | Naturel | |
| KOZIJNEN | | | |
| Kozijnen (voor deur) | Hout | Buiten: grijsbeige | |
| Voor deur | Hout | Buiten: beigegrijs | geen brievenbus |
| Kozijnen (overig) | Hout | Buiten: grijsbeige | |
| Draaiende delen | Hout | Buiten: grijsbeige | |
| Waterslagen | Aluminium | Kleur als metselwerk | |
| Raamdorpelsteen | Beton | Naturel | |
| Beglazing | HR++ dubbele beglazing | Helder | donkerkleurige afstandhouders |

| | | | |
|---------------------------|-----------------|---------------------|----------|
| Dorpels buitendeuren | DTS (kunststof) | Zwart | |
| Vensterbank (binnen) | Kunststeen | Wit | |
| Lateien | Staal | Grijsbeige | |
| | | | |
| DAKEN | | | |
| Hellend dak | Holle dakpan | Zwart edel-engobe | |
| Boeidelen en gootoverstek | Rockpanel | Wit | |
| Goten | Aluminium | | mastgoot |
| Hemelwaterafvoeren | Aluminium | | |
| PV-panelen | Op-dak systeem | All-black | |
| | | | |
| Losstaande berging | | | |
| Kozijnen | Hout | Als kozijnen woning | |
| Deuren | Hout, glas | Als kozijnen woning | |
| Bekleding | Hout, verticaal | Onafgewerkt | |
| Daktrim | Aluminium | Naturel | |
| | | | |
| OVERIG | | | |
| Brievenbus door bewoners | | | |