



HAASE
BOUW

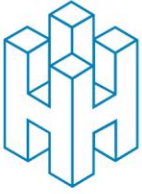


**MOLEN
HOF**
HEETEN

Technische Omschrijving



Plan	:	Nieuwbouw 28 woningen Stellingmolen Heeten
Type	:	Type Koningsspil (C): levensloopwoningen
Realisatie	:	Haase Bouw BV
Versie	:	1
Datum	:	17 juni 2026



Inleiding

Beste (potentiële) klant,

Gefeliciteerd met uw voornemen een nieuwe woning te kopen.

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project 'Nieuwbouw 28 woningen Stellingmolen' te Heeten.

Type Koningsspil (C): levensloopwoningen, kavel 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

In deze Technische Omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning.

De aannemer zorgt voor verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering.

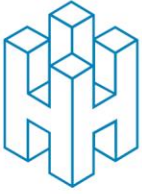
Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de tekeningen. Deze Technische Omschrijving is de basisomschrijving voor uw woning. Eventuele aanvullingen hierop worden apart met u vastgelegd. Bij verschillen tussen de verkoopcontracttekeningen en de tekst in deze Technische Omschrijving prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving.

Voor deze woning zal door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de Technische Omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

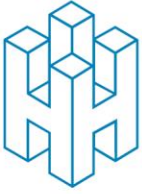


Inhoud

Technische Omschrijving	5
00 ALGEMEEN	5
01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN	5
12 GRONDWERK	7
14 BUITENRIOLERING	8
16 BEPLANTING	8
17 TERREININRICHTING	8
20 FUNDERING	9
21 BETONWERK	9
22 METSELWERKEN	9
23 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN	10
24 RUWBOUWTIMMERWERK	11
25 METAALCONSTRUCTIE	11
26 BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN	12
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	12
32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN	13
33 DAKBEDEKKINGEN	13
34 BEGLAZING	14
35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN	14
36 KITVOEGEN	15
40 STUKADOORSWERK	15
41 TEGELWERK	16
42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	16
43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK	17
44 PLAFOND – WANDSYSTEMEN	17
45 AFBOUWTIMMERWERKEN	18
46 SCHILDERWERK	18
47 BINNENINRICHTING	19
48 BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	19
50 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	19
51 BINNENRIOLERING	20
52 WATERINSTALLATIE	20



53	SANITAIR	21
60	VERWARMINGSINSTALLATIE	22
61	VENTILATIE - LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES	23
70	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	24
86	SCHOONMAAK EN OPLEVERING.....	25
88	WIJZIGINGEN	26
	Kleur- en materiaalstaat	27
	Bijlage sanitair	31



Technische Omschrijving

00 **ALGEMEEN**

Algemene omschrijving

Het project bestaat uit de nieuwbouw van 28 woningen aan de Stellingmolen te Heeten.

Algemene projectgegevens

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Raalte.

01 **VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN**

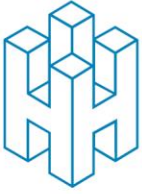
Woningborg

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.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle aanpassingen/meerwerkopdrachten met Haase Bouw B.V. 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.

Stelposten

Genoemde stelposten in deze Technische Omschrijving zijn inclusief BTW. NB: Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en/of winst en risico en/of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).



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.

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.

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.

Betalingen

Zie aannemingsovereenkomst.

Bijna Energie Neutraal Gebouw

De BENG (**B**ijna **E**nergie **N**eutraal **G**ebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energie prestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. De woning wordt gebouwd conform de BENG-eisen geldend op de datum van indiening van de omgevingsvergunning. Deze woningen hebben een voorlopig energielabel A+++ . Aanvullende meerwerkopties kunnen invloed hebben op het label van de basiswoning.

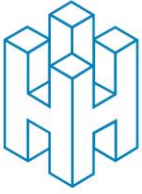
Wijzigingsmogelijkheden

Wijzigingen zijn mogelijk, maar zijn niet in deze Technische Omschrijving opgenomen.

Diversen

De op de situatietekening aangegeven erfafscheidingen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Artist Impressions en sfeerplattegronden.



Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de op de situatietekening aangegeven indelingen en inrichtingen van het openbaar gebied.

Voor de berekening van daglichttoetreding is de krijtstreepmethode toegepast.

Eventuele wijzigingen voorbehouden, bijvoorbeeld die voortvloeien uit voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.

Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bbl vallen geen rechten te ontlennen.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om op verzoek van de gemeente af te wijken van de kleuren welke genoemd zijn in de kleur- en materiaalstaat. Ook is het toegestaan in verband met levertijden andere, gelijkwaardige gevelstenen toe te passen. De ondernemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de ondernemer.

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een "Construction-All-Risk"(CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.

12

GRONDWERK

Algemeen

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingen van de woningen alsmede de leidingen en riolering.

Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk herverdeeld over de kavel. Het terrein om de woning zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten waarna het gehele terrein zal worden geëgaliseerd. Grond wordt niet los gespit of omgewoeld. Eventuele tuinaarde, compost en/of (straat)zand dient u zelf aan te brengen. De kavelhoogte wordt opgeleverd ca. 10-15cm onder bouwpeil.



Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogte van de woningen, berging of achterpaden de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient hiervoor zelf en voor eigen rekeningvoorzieningen te treffen in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen.

14 **BUITENRIOLERING**

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn onderdeel van de koopovereenkomst. De buitenriolering wordt tot aan de kavelgrens uitgevoerd in een pvc-buis klasse 34 (KOMO keur). Daar wordt de riolering aangesloten op het gemeenteriool.

Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Er wordt een gescheiden rioleringsysteem toegepast. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een infiltratiesysteem. Het leveren, aanbrengen en aansluiten van de benodigde infiltratiekratten is inbegrepen en wordt door de aannemer geplaatst zoals op tekening aangegeven.

Drainage

Drainage in de kruipruimte is niet van toepassing.

16 **BEPLANTING**

Bepanting

Bepanting is niet bij de aanneemsom inbegrepen.

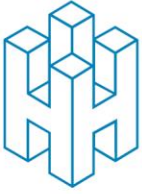
Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt een erfafscheiding met haag geplaatst.

Hekwerken zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

17 **TERREININRICHTING**

Terreininrichting

Er wordt geen terrasscherm of iets dergelijks aangebracht.



In de achtertuin van de woning wordt een houten ongeïsoleerde berging geplaatst zoals op de situatietekening aangegeven.

20 **FUNDERING**

Fundering

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

- volgens opgaaf constructeur, fundering op staal.

21 **BETONWERK**

Betonwerk

Alle gewapende betonconstructies worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor-, achter- en/of zijgevels.

De funderingsplaat van de houten berging.

22 **METSELWERKEN**

Metselwerk

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie, met een binnenspouwblad van beton, spouwisolatie en een buitenspouwblad uitgevoerd in metselwerk.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband.

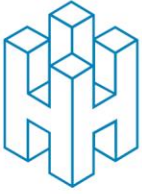
Het accent gevelmetselwerk wordt conform tekening uitgevoerd.

In de gevels worden de nodige stalen en/of betonnen lateien opgenomen.

Buitengevels:

Kleur gevelsteen en andere materialen volgens bijgevoegde kleur- en materiaalstaat.

Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'uitbloei' ontstaat op het metselwerk.



Binnenspouwbladen en dragende wanden op de tekening aangegeven:

- Begane grond: betonnen wanden;
- 1^e verdieping: betonnen wanden;

Lichte scheidingswanden:

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte gasbeton (ytong) scheidingswanden en op de zolder uitgevoerd als HSB-wanden.

Voor de isolatie van de gevels (Rc waarde volgens BENG berekening) wordt traditionele spouwisolatie toegepast en verwerkt volgens voorschriften fabrikant.

De schoonmetselwerk muren worden gevoegd, de kleur van de voeg en het soort voeg volgens kleur conform kleur- en materiaalstaat. De ondernemer behoudt het recht voor om te pointeren, in plaats van te voegen.

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

Waar nodig worden in het metselwerk dilataties opgenomen.

In het gevelmetselwerk worden betonnen raamdorpels aangebracht onder de hardhouten buitenkozijnen die niet tot peil doorlopen.

Onder alle onderdorpels van buitenkozijnen, voor zover zij niet aansluiten op het aansluitende maaiveld, worden betondorpels aangebracht. De kleur en materiaal van de betondorpels zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

In de gevels worden geen nestkasten ingemetseld. De aannemer behoudt het recht voor het aanbrengen van nestkasten tenzij dit in de vergunning wordt vermeld.

23

VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

Betonnen vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De vloer wordt gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.



De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen systeemvloeren met KOMO-certificaat. De vloeren worden gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.

Diversen

De vloeren worden voorzien van de nodige springen, raveelijzers enz.

Voor de toegang tot de kruipruimte van de woning wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer op een door de ondernemer te bepalen plaats. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik met ingelaten ring.

24

RUWBOUWTIMMERWERK

Algemeen

De afmetingen van de houten balken en dergelijke zijn afhankelijk van de constructieberekeningen en van de goedkeuring van bouwen woningtoezicht.

Al het hout voor balklagen, gordingen, sporen en dergelijke wordt geleverd onder KOMO-certificaat.

De toe te passen spaanplaat voldoet aan KOMO-klasse E1.

Dakconstructies

De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap.

Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, rockpanel geschroefd en dergelijke.

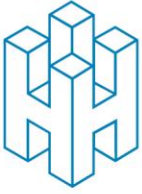
De houten bergingen worden samengesteld uit de nodige klossen, regels en dergelijke. De houten berging wordt regenwerend uitgevoerd.

25

METAALCONSTRUCTIE

Staalconstructiewerk

Waar dit nodig is wordt volgens opgave van de constructeur de nodige stalen balken en/of lateien aangebracht.



26

BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN

Bouwkundige kanaalelementen

Bouwkundige kanaalelementen zijn voor dit werk niet van toepassing.

30

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in hardhout of eventueel van een houtsoort van gelijkwaardige kwaliteit. Het materiaal wordt geleverd met KOMO – certificaat. Op de zolderverdieping wordt een Velux dakvenster geplaatst.

De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden in kunststof (o.g.) uitgevoerd.

De metalen binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdekdeuren. Ter plaatse van lichte scheidingswanden zijn deze kozijnen voorzien van bovenlichten.

De bovenlichten van de meterkast, technische ruimte en trapkast worden voorzien van boardpanelen. De aannemer behoudt het recht om deze uit te voeren zonder bovenlicht.

De kozijnen in de HSB-wanden worden niet voorzien van een bovenlicht.

De metalen binnendeurkozijnen worden voorzien van afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand van de onderkant deur tot de bovenkant vloer bedraagt bij alle deuren ongeveer 35 mm in verband met de toevoer van ventilatielucht.

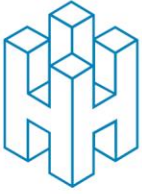
Ten behoeve van de ventilatie van de meterkast worden er in de opdekdeur zowel boven- als onderin de deur kunststof ventilatieroosters aangebracht volgens de richtlijnen van de Nutsbedrijven.

Als het niet anders staat omschreven worden er geen dorpels onder de binnendeurkozijnen aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Buitendeuren

Het hang- en sluitwerk dat wordt toegepast voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, passend in het Politie Keurmerk Veilig Wonen.



De overige buitendeuren van de woning worden voorzien van:

- veiligheidsglijlagerscharnier;
- meerpuntssluiting;
- achterdeur veiligheidsgarnituur.

De loopdeur van de houten buitenberging wordt voorzien van hang en sluitwerk volgens opgave van de fabrikant van deze bergingen.

Alle buitendeuren, inclusief houten berging worden voorzien van gelijksluitende profielcilinders.

Binnendeuren

- standaard model beslag;
- de toilet- en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot;
- de meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot;
- overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot
- deurkrukken komen op de standaardhoogte.

32

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

Trappen en balustraden

De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap compleet met leuning.

De trappen worden in de fabriek eenmaal behandeld met een dekkend grondverfsysteem in de kleur wit (voor verdere behandeling: zie het hoofdstuk Schilderwerk).

Trapleuningen worden uitgevoerd in hardhout, rond ca. 38mm. Trapleuningen worden fabrieksmatig gegrond.

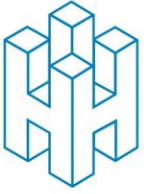
33

DAKBEDEKkingEN

Dakbedekkingen

De hellende dakvlakken worden afgedekt met pannen zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De nodige hulpstukken worden bijgeleverd. Het fabricaat van de dakpannen wordt door de ondernemer bepaald.

De verankering van de dakpannen wordt conform de voorschriften van het Bbl uitgevoerd.



De platte dakvlakken van de bergingen worden voorzien van bitumineuze dakbedekking inclusief isolatie. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een plastisol of stalen dakkap. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

34

BEGLAZING

Beglazing

De isolerende buitenbeglazing (HR++glas) is gasgevuld en wordt fabrieksmatig aangebracht (gelijk met kozijnen). U-waarde volgens BENG berekening.

De ondernemer houdt het recht om het glas op de bouwplaats te plaatsen.

De bovenlichten van de kozijnen in de lichte scheidingswanden voorzien van helder glas.

De glasopening van de houten buitenberging voorzien van gelaagd glas met matte folie.

Diversen

Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'lekstrepen' ontstaan op het glaswerk. Dit is grotendeels te voorkomen door regelmatig de ramen te wassen.

Waar de ondernemer dit nodig acht wordt veiligheidsglas toegepast. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

35

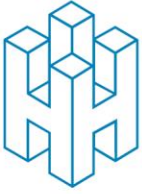
NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Natuur- en kunststeen

Op de borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden 'Bianco C' vensterbanken met een overstek van circa 25 mm en dikte van 20 mm aangebracht.

Onder raamkozijnen in betegelde wanden worden geen vensterbanken aangebracht, het wandtegelwerk wordt hier doorgezet.

T.p.v. de sanitaire ruimten komt een hardsteen dorpel.



36

KITVOEGEN

Kitvoegen

De kleurkeuze van de kitvoeg is ter beoordeling van de ondernemer. Dit zal een kleur zijn die dicht bij de kleur van het tegel- en voegwerk ligt.

Bij aansluitingen tegelwerk in de badkamer.

Bij aansluitingen tegelwerk in het toilet.

De boven- en zijkanten van de wastafels.

Rondom de/het wandcloset(ten), waarbij aan de onderzijde een opening gelaten wordt.

Rondom de waterleidingen en afvoeren in het tegelwerk.

40

STUKADOORSWERK

Plafondafwerking

Alle horizontale, betonnen plafonds van de begane grond worden voorzien van spackspuitwerk, kleur standaard wit.

De plafond v-naden van de betonvloeren blijven in het zicht.

Wanden “behangklaar” afgewerkt

Alle wanden op de begane grond (m.u.v toiletruimte), en zolder worden behangklaar en/of tegelklaar afgewerkt.

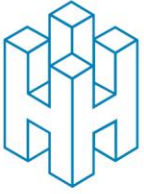
Opmerking:

Betonwanden behouden hun grijze kleur, ze worden waar nodig bijgewerkt. De wanden zijn na voorbehandeling door de verkrijger geschikt voor verdere afwerking.

Wanden boven de wandtegels in toilet (minimaal 1200+) voorzien van spackspuitwerk.

De uitwendige hoeken worden, daar waar nodig, voorzien van een hoekbeschermer.

Knieschotten op zolder blijven onafgewerkt.



41

TEGELWERK

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toilet en badkamer:

- Motto Basic Line Vloertegel 300X300mm, grijs mat

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toilet en badkamer:

- Motto Basic Line Wandtegel 250X330mm, wit glans. De tegels worden staand verwerkt.

Verwerking tegelwerk

Toiletruimte tot minimaal 1200+.

Badkamerruimte tot plafondhoogte.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De inbouwreservoirs van de toiletten worden betegeld met wandtegels.

Diversen

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels ongeveer één tegeldikte verlaagd aangebracht. De verlaagde douchehoek wordt standaard voorzien van aluminium rondprofielen.

Indien op de systeemvloeren door of namens de verkrijger een tegelvloer, grindvloer of iets dergelijks wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op krimp-scheuren te verkleinen.

De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van PVC rondprofielen.

42

DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Cementdekvloeren

Op de begane grond van de woningen wordt een zandcementvloer aangebracht. Dikte 70mm.

Op de zolder wordt een zandcementvloer aangebracht. Dikte 70mm.



Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bbl, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De hoogte van de bovenkant van de aluminium dorpel onder de buitendeurkozijnen tot de bovenkant van de vloer bedraagt maximaal 35 mm. We gaan ervan uit dat door de verkrijger vloerbedekking of een andere vloerafwerking wordt aangebracht met een minimale dikte van 15 mm zodat de hoogte van de bovenkant van deze dorpels tot de bovenkant van de afgewerkte vloer maximaal 20 mm zal bedragen, zoals de eisen van het Bbl.

De zandcementvloeren worden uitgevoerd als vlakheidsklasse 4.

In de vloeren lopen diverse water-, vloerverwarming en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkers enz.

Ter plaatse van de badkamer wordt een vloeropstorting aangebracht waarin de aan- en afvoerleidingen worden verwerkt.

De vloer achter de knieschotten blijft onafgewerkt.

De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten van egaliseren of iets dergelijks niet voor rekening van de ondernemer.

43 **METAAL- EN KUNSTSTOFWERK**

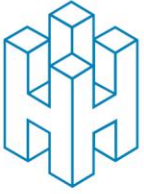
Omrandingen

Een omranding van thermisch verzinkt hoekstaal wordt gemonteerd bij het kruipluik op de begane grond.

44 **PLAFOND - WANDSYSTEMEN**

Wandsystemen

De knieschotten worden samengesteld uit regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht. In de knieschotten worden inspectieluiken (de ondernemer behoudt het recht om geen inspectieluiken aan te brengen) aangebracht zoals aangegeven op de tekening.



45

AFBOUWTIMMERWERKEN

Afbouwtimmerwerk

De trapgatranden worden afgewerkt met een multiplex aftimmering.

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmering in de dagkanten t.b.v. overgang spouwlat/stucwerk indien van toepassing.

Eventuele koven worden afgewerkt met multiplex of MDF.

De meterkast wordt voorzien van een meterbord op rachelwerk.

Er worden geen vloer- en plafondplinten aangebracht.

Er wordt geen betimmering rondom de binnen kozijnen aangebracht.

De lepe hoeken (indien van toepassing) worden afgewerkt met een multiplex aftimmering.

De werktuigbouwkundige leidingen (ventilatie en loodgieter) op de zolder worden niet afgetimmerd en zijn als opbouw uitgevoerd.

46

SCHILDERWERK

Algemeen

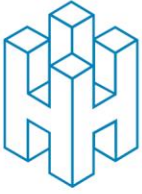
Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als er is gekozen voor donkere kleuren, is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie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

Kleurenschema

Conform de kleur- en materiaalstaat.

Buitenschilderwerk

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren en buitenbetimmeringen (indien aanwezig) worden fabrieksmatig afgelakt. Indien de ondernemer daar voorkeur aan geeft worden de kozijnen, ramen en deuren zo nodig bijgewerkt en eenmaal afgeschilderd met een dekkend verfsysteem op de bouwplaats.



Binnen schilderwerk

Al het houtwerk/aftimmerwerk aan de binnenkant van de woning wordt gegrond opgeleverd.

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op de bouw niet behandeld.

Betimmering langs de buitenkozijnen (aan de binnenzijde) wordt gegrond opgeleverd.

De trappen, inclusief treden en trapbomen, alsmede de leuningen worden gegrond opgeleverd.

In het zicht komend hout- en plaatwerk in de trapkast (indien aanwezig) onder de verdiepingstrap wordt niet geschilderd.

De dakplaten (in de kleur groen / bruin) en in het zicht komend houtwerk van de kapconstructie blijven onbehandeld.

Voor zover niet anders omschreven worden in het zicht komende leidingen niet geschilderd.

47 **BINNENINRICHTING**

Binneninrichting

De keukeninrichting valt buiten de opdracht.

Diversen

Losse kasten zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

48 **BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING**

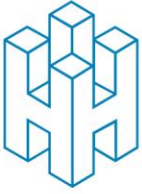
Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

Behangwerk, vloerbedekking en stoffering zijn niet bij aanneemsom inbegrepen.

50 **DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

Algemeen

Langs de druipeinden van de dakvlakken worden goten van zink aangebracht. Deze zijn voorzien van afvoeren. De kleur van de hemelwaterafvoeren is zoals omschreven in de kleur - en materiaalstaat.



Hemelwaterafvoeren uitgevoerd in pvc en voorzien van een bladvanger.

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de infiltratie.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering, deze zullen het water bovengronds afvoeren.

51 **BINNENRIOLERING**

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc-buis tot aan de kavelgrens. Daar wordt de riolering aangesloten op het gemeenteriool.

Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Aansluiting binnenriolering

De onder hoofdstuk 53 omschreven closetcombinaties, fonteintjes, wastafels en vloersifons.

De spoelbakaansluiting in de keuken.

De wasmachineaansluiting op de zolder.

Warmtepomp/hydrotop en WTW op zolder.

De op tekening aangegeven leidingen van de riolering zijn ter indicatie.

52 **WATERINSTALLATIE**

Algemeen

Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de aanneemsom inbegrepen. De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn inbegrepen in de koopovereenkomst.

Verloop van kanalen, leidingen en posities van koven wordt in nader overleg met de installateur bepaald.

Koudwaterinstallatie

Het leidingwerk wordt uitgevoerd volgens voorschrift van het water leverend bedrijf.



De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd volgens voorschriften van het water leverend bedrijf. Het onder hoofdstuk 53 genoemde sanitair en kranen worden aangesloten op de koud waterleidingen.

Warmwaterinstallatie

De onder hoofdstuk 53 genoemde mengkranen worden aangesloten op de warmwaterleidingen.

Warmwatertoestel

De woningen wordt verwarmd door middel van een lucht/water warmtepomp op zolder met hydrotop indak systeem welke in het hellend dak is geplaatst.

Het is belangrijk om uw warmtapwater comfort wens goed af te stemmen met de uitgezochte sanitaire verbruikstoestellen, en uw eventuele beoogde gelijktijdige gebruiken hierbij. Bij een warmtepompinstallatie heeft gelijktijdig gebruik een grote invloed op de tijdsduur voor het verbruik van warmtapwater, maar ook voor de levensduur en verbruikskosten van de warmtepomp. Zie ook onderstaande tabel:

- Indicatie taphoeveelheden met tijdsduur en opwarmtijd warmwater **200** ltr boiler
- *incl. toepassing elektrisch element:*

Warmwater	Temperatuur	Tijdsduur	Opwarmtijd <i>(incl. elektrisch element)</i>
○ 6 l/min	38°C	46 min	66 min
○ 8 l/min	38°C	35 min	66 min
○ 10 l/min	38°C	28 min	66 min
○ 12 l/min	38°C	24 min	66 min
○ 14 l/min	38°C	20 min	66 min
○ 16 l/min	38°C	18 min	66 min
○ 18 l/min	38°C	16 min	66 min
○ 20 l/min	38°C	15 min	66 min
○ 22 l/min	38°C	13 min	66 min
○ 24 l/min	38°C	12 min	66 min

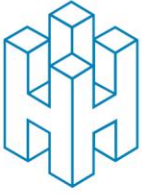
53

SANITAIR

Sanitair

Het sanitair wordt standaard uitgevoerd volgens de bijgevoegde specificatie (zie pagina 31).

De in de bijgevoegde documentatie omschreven handdouches zijn waterbesparende handdouches.



De in de bijgevoegde documentatie omschreven closetcombinaties hebben een reservoir van 6 liter en zijn voorzien van een spaarknop.

De in de bijgevoegde documentatie omschreven wastafelkranen zijn voorzien van volumestroom begrenzers of waterbesparende perlatoren, KIWA keur, klasse Z met een maximaal debiet van 9 liter per minuut.

Diversen

Ten behoeve van de aansluiting van de wasmachine wordt een kraan met slangwartel aangebracht bij de opstelplaats van de wasmachine.

60

VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemeen

Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De aanleg- en aansluitkosten van de verwarmingsinstallatie zijn inbegrepen in de koopovereenkomst.

De berekening van de capaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en gebouwen'. De te behalen en te handhaven temperatuur bedraagt tenminste, indien de te verwarmen ruimte betreft:

- verblijfsgebied in de zin van het Bbl dat niet ingedeeld is in verblijf-, verkeer- en/of berg ruimten: 22° C;
- verblijfsruimten in de zin van het Bbl, zoals woonkamer, overige kamers en keukens: 22° C;
- verkeersruimten in de zin van het Bbl, zoals gang, hal, trap en overloop: 18° C; douche- en/of badruimte: 22° C.
- onbenoemde ruimte in de zin van het Bbl, zoals zolder onverwarmd.

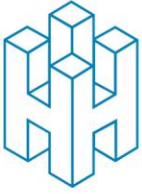
Warmtebron

De woning wordt verwarmd door middel van een lucht/water warmtepomp op zolder met hydrotop indak systeem in het hellende dak.

De woning wordt voorzien van een 200L warmwaterboiler + buffer t.b.v. de warmwatervoorziening.

De temperatuur in de woonkamer / keuken wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer / keuken.

De temperatuur van de slaapkamer1 wordt geregeld door middel van een thermostaat in slaapkamer 1.



De temperatuur van de badkamer wordt geregeld door middel van een eigen thermostaat in de badkamer.

Leidingen en radiatoren

In de badkamer wordt ter ondersteuning een elektrische radiator geplaatst. De afmeting van de radiator wordt bepaald door de installateur. De plek zoals aangegeven op de verkooptekening is ter indicatie

Vloerverwarming

Voor het verwarmen van de woning wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming op de begane grond.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de installateur.

Leidingen

Voor het leidingwerk wordt een kunststof leidingsysteem toegepast.

Het leidingverloop wordt door de ondernemer vastgesteld.

Opmerking: De vloeren worden ter plaatse van de kunststofleidingen in de afwerkvloer verwarmd. Het is erg belangrijk dat u een vloerbedekking kiest die geschikt is voor vloerverwarming zoals bijvoorbeeld keramische tegels, woonbeton, natuursteen, linoleum of PVC. In ieder geval moet het een materiaal zijn dat slecht warmte isoleert en goede warmtegeleiding heeft. De vloerverwarming in uw woning heeft een zodanige capaciteit dat de vloerbedekking een maximale warmteweerstand mag hebben van $R=0,05 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Parket en laminaatvloeren (met een aluminium onderlaag) remmen het verwarmingsvermogen dusdanig veel dat er warmteklachten kunnen ontstaan.

De verdelers van de vloerverwarming worden geplaatst zoals op tekening aangegeven. De verdeler in de trapkast wordt niet omtimmerd. Verdelers in verblijfsruimten worden wel omtimmerd.

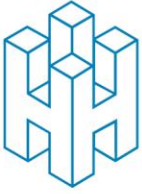
61

VENTILATIE - LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES

Algemeen

De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. Het balansventilatiesysteem is CO₂ geregeld en de CO₂-sensor/bedieningsmodule wordt gemonteerd in de woonkamer. Tevens wordt er een batterij RF bediening geleverd t.b.v. de badkamer.

Voor de luchtafvoer uit de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine en de luchttoevoer in de woon- en slaapvertrekken worden



de nodige ventilatiekanalen aangebracht. Het leidingverloop van deze ventilatiekanalen is nog niet bekend en wordt nader door de ondernemer bepaald.

De unit voor de balansventilatie wordt op zolder geplaatst, kanalen op zolder zijn opbouw.

De 3-standen schakelaar van het balansventilatiesysteem wordt in de badkamer geplaatst.

Het op tekening aangegeven verloop van de balansventilatie en aan- en afzuig punten zijn ter indicatie.

70

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Algemeen

Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de aanneemsom inbegrepen. De aanleg- en aansluitkosten van de elektrotechnische installatie zijn inbegrepen in de koopovereenkomst.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens Bbl en NEN Normen verder dienen alle voorschriften van fabrikanten in acht worden genomen.

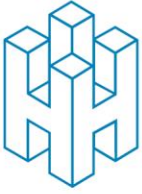
Leidingen worden -voor zover mogelijk- weggewerkt in de wanden en de vloeren.

De leidingen in de berging worden als opbouw, in het zicht gemonteerd.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat op tekening aangegeven.

De lichtschakelaars worden ongeveer op deurkrukhoogte geplaatst, de wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer aangebracht met uitzondering van de wandcontactdozen in combinatie met een lichtschakelaar.

In de hal, en op zolder worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allen aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.



Al het schakelmateriaal is van de fabrikant Busch Jaeger, Balance SI kleur wit RAL9010 (o.g.) en wordt uitgevoerd volgens het dubbeldoos systeem.

Aan de bergingen van kavel 05, 06, 07, 14, 15, 17, 20 en 21 wordt een verlichtingsarmatuur geleverd en gemonteerd, t.b.v. de verlichting van het achterpad. Verder worden er geen verlichtingsarmaturen geleverd en gemonteerd.

Het is belangrijk dat de keukentekening tijdig in ons bezit is i.v.m. de aansluitpunten.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit beldrukker, trafo en bel.

Voor zowel de wasmachine als de wasdroger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

PV-panelen

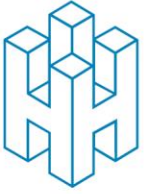
De woning wordt voorzien van PV-panelen op het dak welke gaan bijdragen aan de elektravoorziening in de woning. De positie van de PV-panelen is indicatief op de tekening aangegeven. Het aantal panelen wordt bepaald n.a.v. de BENG-berekening en is mede afhankelijk van het aantal Wattpiek per paneel. De meeste woningen krijgen twee panelen, een enkele één of drie panelen. De omvormer is geschikt voor het aantal toegepaste panelen. Onder de omvormer wordt een werkschakelaar gemonteerd. De PV-panelen en omvormer worden op een nader te bepalen positie gemonteerd.

Diversen

Voor de aansluiting van telefoon/internet een data aansluiting aangebracht in de woonkamer. In de hoofdslaapkamer wordt een loze leiding naar de meterkast aangebracht. De aanvraag- en aansluitkosten voor telefoon/internet zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

Schoonmaken/oplevering

Ongeveer vijf weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een voorlopige opleverdatum. Circa twee weken voor oplevering ontvangt u de definitieve uitnodiging met daarin de exacte datum, het tijdstip en de benodigde informatie omtrent de oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing



worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

88

WIJZIGINGEN

Wijzigingen

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 garantievoorwaarden, dus ook aan het Bbl. Die kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Project : **Nieuwbouw 28 woningen Stellingmolen Heeten**

Opdrachtgever : **Junco B.V.**

Architect : **Palazzo bv**

Versie : **1**

Datum : **7-4-2026**

ONDERDEEL EXTERIEUR
MATERIAAL
TYPE
KLEUR/AFWERKING
GEVELS

Gevels type Lits (A), Koningsspil (C), Kruilier (D), Roede (E3, bnr. 27 en 28)	Baksteen	Waaiformaat, wildverband, Kloosterwaard Nunspeet	Grijs wit engobe
Voeg gevels type Lits (A), Koningsspil (C), Kruilier (D), Roede (E3, bnr. 27 en 28)	Mortel op kleur	Plat terugliggend geborsteld	Donkergrijs, Remix 250
Gevelaccenten type Lits (A), Koningsspil (C), Kruilier (D), Roede (E3, bnr. 27 en 28)	Baksteen	Waaiformaat, wildverband, Kloosterwaard Hilversum Metselwerk kaders om voordeur 15mm uitkragend in tegelverband	Donkergrijs, wit zwart ges.
Voeg gevelaccenten type Lits (A), Koningsspil (C), Kruilier (D), Roede (E3, bnr. 27 en 28)	Mortel op kleur	Plat terugliggend geborsteld	Donkergrijs, Remix 250
Gevels type De Vang (B), Roede (E1, E2, bnr. 1, 2, 25 en 26)	Baksteen	Waaiformaat, wildverband, EN1172	Rood paars crème/zwart ges.
Voeg gevels type De Vang (B), Roede (E1, E2, bnr. 1, 2, 25 en 26)	Mortel op kleur	Plat terugliggend geborsteld	Zwart, Remix 400
Gevelaccenten type De Vang (B), Roede (E1, E2, bnr. 1, 2, 25 en 26)	Baksteen	Waaiformaat, wildverband, EN1121 (Merlot) Metselwerk kaders om voordeur 15mm uitkragend in tegelverband	Mangaan

Voeg gevelaccenten type De Vang (B), Roede (E1, E2, bnr. 1, 2, 25 en 26)	Mortel op kleur	Voegspijker diep	Zwart, Remix 400
Spekband	Prefab schoonbeton	Naturel	Grijs

GEVELOPENINGEN

Kozijnen	Hardhout		Kwartsgrijs, RAL 7039, bi-bu
Voordeur	Hardhout		Kiezelgrijs, RAL 7032, bi-bu
Draaiende delen	Hardhout		Kwartsgrijs, RAL 7039, bi-bu
Tuindeur	Hardhout		Kwartsgrijs, RAL 7039, bi-bu
Kanteldeur type Kruilier (D) en Roede (E)	Metaal	Verticale belijning	Zijdegrijs, RAL 7044
Enkele bergingsdeur	Hardhout		Kwartsgrijs, RAL 7039, bi-bu
Lateien en geveldragers	Verzinkt staal	Naturel	
Waterslagen	Prefab schoonbeton	Naturel	Grijs
Afdekkers	Prefab schoonbeton	Naturel	Grijs

Daken

Hellende daken	Keramische dakpan	Nibra H-10 matzwart Engobe	Matzwart
Goten	Zink	Mastgoot op beugels	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Rond	Naturel
Boeidelen	Rockpanel	Geschoefd	Helderwit, RAL 9010
Dakkapel zijwangen	Rockpanel	Geschoefd	Kwartsgrijs, RAL 7039
Dakkapel dakrand afdekkap	Plastisol		Gitzwart, RAL 9005
Dakkapel kozijnen	Hardhout		Kwartsgrijs, RAL 7039, bi-bu
Dakkapel draaiende delen	Hardhout		Kwartsgrijs, RAL 7039, bi-bu

Bergingen			
Gevels	Houten verticale gevelbekleding	Rabatdelen	Naturel
Platte dak	EPDM of bituminieus		Lichtgrijs
Afdekkap	Plastisol		Gitzwart, RAL 9005
Kozijn	Hardhout		Kwartsgrijs, RAL 7039
Deur	Hardhout	Glasopening gelaagd glas met matte folie	Betongrijs, RAL 7023
Hemelwaterafvoeren	PVC	Rond	Grijs
Ventilatieroosters	Aluminium		Blank aluminium
Waterslag boven deur	Aluminium	Gepoedercoat	Kwartsgrijs, RAL 7039
Dakrand vaste berging	Plastisol		Gitzwart, RAL 9005

Overig			
Trappen	Hout		Wit geground
Huisnummers	Staal	Gepoedercoat	Gitzwart, RAL 9005
Brievenbussen	Staal	Gepoedercoat	Gitzwart, RAL 9005

ONDERDEEL INTERIEUR	MATERIAAL	TYPE	KLEUR/AFWERKING
VLOERAFWERKING			
Vloeren	Cement dekvloer		Grijs
Vloer badkamer en toilet	Vloertegels	20x20cm	Antraciet

WANDAFWERKING			
Wanden	Behangklaar		
Wanden toilet	Wandtegels tot 1200mm hoog, daarboven spuitwerk	20x25cm	Wit
Wanden badkamer	Wandtegels tot plafond	20x25cm	Wit
Wanden trapkast	Onafgewerkt		

PLAFONDAFWERKING			
Plafonds	Spuitwerk		
Plafonds zolder	Onafgewerkt		

KOZIJNEN / DRAAIENDE DELEN			
Binnendeurkozijnen	Staal		Wit
Binnendeuren	Hout		Wit
Bovenlichten	Blank glas	M.u.v. meterkast, technische ruimte en trapkast	
Binnendeuren	Hout	Opdekdeuren	Wit

Toiletcombinatie

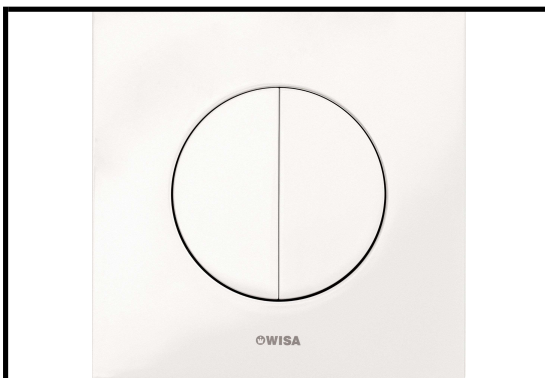
Inbouwreservoir

Merk	Wisa
Type	XS
Kleur	
Artikelnr	8050452981



Bedieningspaneel

Merk	Wisa
Type	
Kleur	
Artikelnr	onderdeel inbouwreservoir



Wandcloset

Merk	Villeroy & Boch
Type	O'Novo
Kleur	Wit
Artikelnr	56601001



Deksel

Merk	Villeroy & Boch
Type	O'Novo
Kleur	Wit
Artikelnr	9M406101



Fonteincombinatie

Wastafel

Merk	Villeroy & Boch
Type	O'Novo
Kleur	Wit
Artikelnr	43403L01



Kraan

Merk	Grohe
Type	Costa S
Kleur	Chroom
Artikelnr	20405001



Sifon

Merk	Viega
Type	5754
Kleur	Chroom
Artikelnr	102845



Manchet

Merk	Wavin
Type	40x35
Kleur	Rubber zwart
Artikelnr	3199004000



Hoekstopkraan

Merk	Schell
Type	Comfort stopkraan
Kleur	Chroom
Artikelnr	49170695



Wastafelcombinatie

Wastafel

Merk	Villeroy & Boch
Type	O'Novo
Kleur	Wit
Artikelnr	4A406001



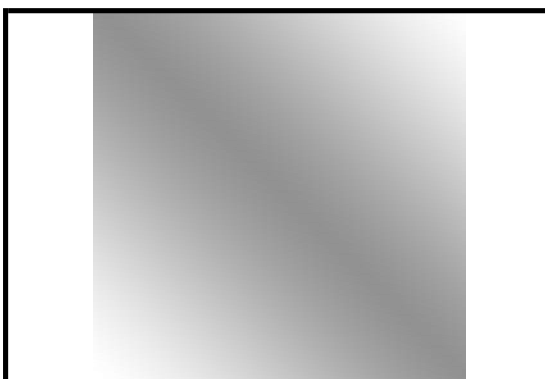
Mengkraan

Merk	Grohe
Type	Costa L
Kleur	Chroom
Artikelnr	21337001



Spiegel

Merk	Swallow
Vorm	Vierkant
Afmeting	60x60 cm
Artikelnr	60X60



Sifon

Merk	Viega
Type	5754
Kleur	Chroom
Artikelnr	102845



Douchecombinatie

Douchemengkraan

Merk	Grohe
Type	Grohtherm 1000
Kleur	Chroom
Artikelnr	34820005



Glijstang

Merk	Grohe
Type	Tempesta Cube 600mm
Kleur	Chroom
Artikelnr	34820005



Afvoerput

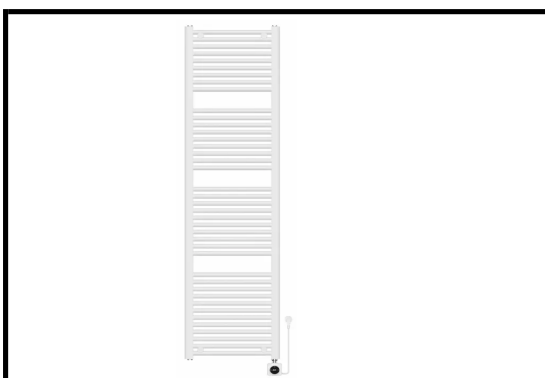
Merk	Aquaberg
Type	4016
Kleur rooster	RVS
Artikelnr	4016146A



Badkamerradiator

Elektrische radiator

Merk	Sani-comfort
Type	decorradiator
Kleur	Wit
	met Wi-Fi



Let op: voor alle producten geldt o.g. (of gelijkwaardig)