



GROEN  
POORT



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Wal & De Oosterpoort

10 juni 2026



## **Technische omschrijving voor eengezinshuizen**

Het project bestaat uit **23** woningen in het bestemmingsplan **Ossehaar Fase C** te **Coevorden**.

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 garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende bijlage A, versie 01-01-2026.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan je overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

## 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:**
  - 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 plafondafwerking
  - 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**
  - 16.1 Beglazing
  - 16.2 Schilderwerk
17. **Behangwerken**
18. **Waterinstallatie**
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. **Waarmerking**

**Let op: het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je 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**

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- **slaapkamer 1**
- **slaapkamer 2**
- **slaapkamer 3**

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

### **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 bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### **4. Grondwerk**

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. Als bodemafluiting wordt schoonzand toegepast. De kavel wordt afgewerkt met ter plaatse aanwezige grond, vrij van puin, op een niveau van circa 100mm onder peil.

Overtollige grond wordt afgevoerd. Het kan zijn dat bij het bestraten van je tuin er nog extra grond afgevoerd moet worden.

NA AFLOOP VAN DE BOUW WORDT HET TERREIN SCHOONGEMAAKT EN WORDT BOUWAFVAL VERWIJDERD. TOCH BESTAAT DE KANS DAT JE INCIDENTEEL NOG BOUWRESTEN TEGENKOMT. DEZE DIEN JE 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 wordt 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**

Er worden geen bestratingen aangebracht.

Koper is zelf verantwoordelijk om bestrating aan te leggen volgens de geldende eisen van het BBL (bouwbesluit). Denk hierbij onder andere aan het maximale hoogteverschil van 20 millimeter tussen de bestrating en de toegangsdeuren.

## **7. Terreininventaris**

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

Er worden groene erfafscheidingen aangebracht. Type beplanting, hoogte en positie conform situatietekening.

Na oplevering ben je zelf verantwoordelijk voor een goede afwatering van je tuin.

Er wordt een prefab houten ongeïsoleerde buitenberging in de achtertuin geplaatst, positie volgens situatietekening. Deze wordt voorzien van:

- Een lichtpunt met schakelaar en wandcontactdoos (opbouw);
- Een betonnen bergingsvloer;
- Een houten buitendeurkozijn en houten buitendeur met draadglas;
- Een sedumdak;
- Een nestkast.

## **8. Funderingen**

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

- Fundering op staal, strokenfundering

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

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

Bij hoge grondwaterstanden kan er water in de kruipruimte onder de woning staan.

## 9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Schoonmetselwerk in de gevel van gebakken steen, volgens monster en verkooptekening;
  - Er wordt een versmalde baksteen toegepast met een lengte van ca. 240 mm.
  - Er wordt een wildverband metselwerkverband toegepast;
  - Het metselwerk wordt voorzien van een doorgestreeken voeg;
  - Isolatie met een Rc-waarde volgens BENG-berekening.
- Houten geveldelen, positie volgens verkooptekening;
  - Daar waar nodig wordt de houten gevelbekleding brandwerend uitgevoerd;

Woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en constructieve wanden:

- Kalkzandsteen, conform opgaaf constructeur.

Lichte scheidingswanden:

- Op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping gasbeton;

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

In het buitengevelmetselwerk van bouwnummer 16 en 23 (De Oosterpoort) worden nestkasten verwerkt conform de positie aangegeven op de verkooptekening.

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

## 10. Vloeren

De begane grondvloer:

- Geïsoleerde vrijdragende betonvloer, conform opgaaf constructeur.  
RC-waarde volgens BENG berekening.

De eerste- en tweede verdiepingsvloer:

- Kanaalplaatvloer

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. Positie volgens verkooptekening.

## 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 vlakke dakpannen.

Goten worden in aluminium uitgevoerd volgens geveltekeningen.

Bouwnummer 16 en 23 (De Oosterpoort) beschikken over een risaliet. Dit vooruitspringende deel van de gevel wordt uitgevoerd in metselwerk. Ter plaatse van het dak wordt een HSB-constructie aangebracht, waarbij de zijwangen worden voorzien van vezelcement beplating. Tussen de beplating zullen naden zichtbaar zijn. Het platte dak wordt afgewerkt met een bitumendakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een plastisol afdekkap.

## **12. Ventilatievoorzieningen**

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een mechanisch ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer.

Op de volgende plaatsen zal de lucht mechanisch worden afgezogen door middel van afzuigventielen:

- keuken/woonkamer
- toiletruimte
- badruimte
- opstelplaats wasmachine (zolder)

De aangegeven plaatsen op tekening zijn indicatief.

Ventilatieroosters in de ramen zorgen voor de toevoer van verse lucht.

De ventilatieregeling vindt plaats op basis van CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer en via een standenschakelaar in de badkamer.

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de deur.

Houd bij de aankoop van de keuken rekening 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 een 45-graden verbinding. Eén en ander wordt uitgevoerd in:

Buitenkozijnen en ramen:

- Kunststof;
- Houten buitendeurkozijn t.p.v. de buitenbergingen.

Buitendeuren:

- Kunststof;
- Houten buitendeur met draadglas t.p.v. de buitenbergingen.

Raamopeningen worden voorzien van draaikiëpbeslag volgens geveltekening.

Ramen worden voorzien van ventilatieroosters (in het glas) volgens geveltekening. De aangegeven posities op de geveltekening zijn indicatief.

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. Dit moet je zelf aanbrengen na de oplevering.

#### **Binnenkozijnen**

Binnendeurkozijnen:

- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht.

- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen in de meterkast en trapkast worden voorzien van een dicht paneel.
- Indien nodig wordt de meterkastdeur voorzien van ventilatieroosters volgens de eisen van de NUTS bedrijven.

#### 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

Het metselwerk boven de kozijnen wordt (waar 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 en voor de toegang van de tweede verdieping een open vurenhouten trap. De trap is voorzien van een muurleuning. Lepe (schuine) hoeken, evenals het trapgat, worden met plaatmateriaal afgetimmerd. De balustrade bestaat uit een vurenhouten spijlenhek en waar nodig voorzien van plaatmateriaal.

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

Het kraken zal normaal gesproken (bij normaal gebruik van de trap) één jaar na 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 door koper 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, dan kan dit gevolgen hebben voor de garantie.

De woning is niet voorzien van plinten en stofdorrels.

Buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd.

#### 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

#### 13.4 Afwerkstaat exterieur

#### Materialen

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Metselwerk gevels ( <i>bwnr. 20 &amp; 21</i> )	Baksteen wildverband	Bruin (conform monster)
Metselwerk gevels ( <i>bwnr. 18 &amp; 19</i> )	Baksteen wildverband	Beige (conform monster)
Metselwerk gevels ( <i>bwnr. 16 &amp; 17, 22 &amp; 23</i> )	Baksteen wildverband	Rood (conform monster)
Metselwerk accenten	2 cm uitkragend	Conform geveltekening
Houten gevelbekleding	Vuren	Bruin
Buitenkozijnen	Kunststof	Kwartsgrijs - houtnerf
Draaiende delen	Kunststof	Kwartsgrijs - houtnerf
Binnenzijde buitenkozijnen	Kunststof	Wit

Voordeur	Kunststof	Kwartsgrijs - houtnerf
Raamdorpels - waterslagen	Aluminium	Kwartsgrijs
Goten	Aluminium	Kwartsgrijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Kwartsgrijs
Boeidelen	Aluminium	Kwartsgrijs
Windveren	Aluminium	Kwartsgrijs
Lateien en geveldraggers, 'Bruin' metselwerk	Thermisch verzinkt staal	Beigegrijs
Lateien en geveldraggers, 'Beige' metselwerk	Thermisch verzinkt staal	Grijsbeige
Lateien en geveldraggers, 'Rood' metselwerk	Thermisch verzinkt staal	Signaalbruin
Dakrand, afdekkap platte daken	Plastisol	Ral 7039
Dakbedekking hellende daken	Keramische vlakke pan	Antraciet
Zijwangen Raisalit	Vezelcement	Rood
Buitenberging deur en kozijn (bwnr. 16 t/m 23)	Hout	Ral 7039

### Voorzieningen

Onderdeel	Voorziening
Zijgevel	Aansluitpunt voor buitenlamp
	Beldrukker
Achtergevel	Aansluitpunt voor buitenlamp
Achtertuint	Houten buitenberging

## 14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### 14.1 Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van spackspuitwerk in fijne structuur (m.u.v. de meterkast, trapkast en buitenberging).

De plafonds zijn voorzien van V-naden.

Het dakbeschoot en de knieschotten worden niet afgewerkt. De exacte positie van de knieschotten wordt in overleg met de kapleverancier en constructeur nader bepaald. Daar waar mogelijk wordt deze voorzien van een afneembaar paneel, op aanwijfs constructeur.

### 14.2 Beschrijving wandafwerking

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

DE WANDEN WORDEN BEHANGKLAAR OPGELEVERD. JE DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOOR JE 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, buitenberging en achter de knieschotten, worden voorzien van een zandcement dekvloer van ca. 70mm dik. In de ruimtes met vloerverwarming worden deze voorzien van een wapeningsnet, of vezels.

VOLGENS HET BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING MAG DE DREMPEL VAN DE VOORDEUR NIET HOGER ZIJN DAN 20MM BOVEN DE AFGEWERKTE VLOER. TIJDENS DE BOUW HOUDEN WE EEN HOOGTE AAN VAN ONGEVEER 35MM. DIT DOEN WE OM RUIMTE TE BIEDEN VOOR DE VLOERAFWERKING DIE JE ZELF NOG AANBRENGT. WE GAAN ERVANUIT DAT JOUW VLOERAFWERKING MINIMAAL 15MM DIK IS ZODAT DE HOOGTE DIE OVERBLIJFT MAXIMAAL 20MM ZAL ZIJN.

HOUD ER WEL REKENING MEE DAT EEN VLOERAFWERKING DIKKER DAN 15MM GEVOLGEN KAN HEBBEN VOOR HET OPENEN VAN DE VOORDEUR. OVERWEEG IN DAT GEVAL EVENTUEEL EEN EXTRA GROTE INLOOPMAT ACHTER DE VOORDEUR 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 DIEN JE ZELF AAN TE (LATEN) BRENGEN.

#### **14.4 Beschrijving tegelwerken**

##### ***Vloertegels***

###### **Toiletruimte:**

- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk

###### **Badruimte:**

- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk
- 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

###### **Badruimte:**

- Tegels tot plafond
- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk

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 (marmarcomposiet);
- Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet.

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 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. volgens de verkooptekeningen.

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

## **16. Beglazing en schilderwerk**

### *16.1 Beglazing*

De beglazing is HR++ dubbele beglazing. Er wordt een droog beglazingssysteem toegepast volgens 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 ONTSTAAN 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, m.u.v. de meterkast en trapkast. Hier wordt een dicht paneel toegepast.

### *16.2 Schilderwerk*

Binnen schilderwerk is niet van toepassing.

Buiten schilderwerk is alleen van toepassing bij het kozijn en de deur van de buitenberging

MET BETREKKING TOT HET NOODZAKELIJKE ONDERHOUD WORD JE VERWEZEN NAAR DE DOOR WONINGBORG, SAMEN MET HET CERTIFICAAT TOEGEZONDEN FOLDER 'ALLES OVER JOUW WONING, AANKOOP, OPLEVERING, GEBRUIK EN ONDERHOUD'. MET NAME ALS DE ARCHITECT HEEFT GEKOZEN VOOR DONKERE KLEUREN IS HET OPVOLGEN VAN DE VOORGESCHREVEN ONDERHOUDSFREQUENTIE ZEER BELANGRIJK.

## **17. Behangwerken**

Zie omschrijving 14.2 wandafwerking.

## **18. Waterinstallatie**

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 bevroering.

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 op zolder (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- minderwerk voor een overzicht van toe te passen sanitair.

## **20. Elektrische installatie**

De woningen worden aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie voldoet aan de NEN1010 en wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de volgende groepen:

- diverse algemene groepen
- wasmachine
- droger
- vaatwasser
- oven of magnetron
- PV-panelen
- 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. recirculatiekap
- 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
- één loze boilerleiding

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 wandlichtpunt in badkamer: 1800 mm
- wandcontactdoos in badruimte in veilige zone volgens NEN 1010
- aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm
- aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

De inbouwwandcontactdozen en schakelaars worden afgewerkt met een witte kunststof frontplaat.

Naast de voordeur wordt een RVS deurbelddrukker met rozet geplaatst.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- hal
- overloop
- zolder

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren, m.u.v. leidingen op zolder, buitenberging en achter knieschotten welke zijn uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw).

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 leidingen met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld een mediasysteem in de navolgende ruimte(n):

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

De leidingen zijn voorzien van controledraad.

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer is 300 mm.

DE AANVRAAGKOSTEN VOOR MEDIA ZIJN VOOR REKENING VAN DE KOPER.

#### *20.2 Zonnepanelen*

Er worden 6 zonnepanelen op het dak geplaatst (PV-panelen), conform BENG-berekening (A+++ label).

De te verwachten positie is weergegeven op de verkooptekening. De exacte positie is nader te bepalen door de installateur.

#### *20.3 Zwakstroominstallatie*

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie en een RVS deurbelddrukker met rozet.

### **21. Verwarmings-/warmwaterinstallatie**

Voor de verwarming wordt er een warmtepomp (water/water) geïnstalleerd op de zolderverdieping. Deze wordt aangesloten op het elektrische net. Het systeem bestaat uit een warmtepomp met een boiler van ca. 176 liter. De warmtepomp wordt aangesloten op een gesloten bron.

De woning zal worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Het verwarmingssysteem wordt voorzien van één hoofdthermostaat. Deze hoofdthermostaat hangt in de woonkamer/keuken. De slaapkamers worden uitgerust met afzonderlijke kamerthermostaten. Middels deze afzonderlijke thermostaten is de temperatuur in de slaapkamers terug te regelen.

in de badkamer zal in combinatie met de vloerverwarming een elektrische radiator geplaatst worden in verband met het garanderen van de capaciteit in de badkamer.

De woning kan door middel van het vloerverwarmingssysteem de vloer passief 'verkoelen'. Dit betekent een paar graden koeler dan de omgevingstemperatuur van de woning. De badkamer wordt niet gekoeld i.v.m. condensvorming op de tegels. Het is niet mogelijk om gelijktijdig ruimtes te laten koelen en andere te laten verwarmen.

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
-	verkeersruimte	18 °C
-	badruimte	22 °C
-	toilet	18 °C
-	berging	onverwarmd
-	2 <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.

## **22. Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers 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*

Je dient er rekening mee te houden dat niet al je wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit kan ook gelden voor eventuele door jou gewenste meerwerkopties.

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

Je 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.

### *23.3 Oplevering*

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

### *23.4 Onderhoud algemeen*

Om je volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat je 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 je in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

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

#### **24. Waarmaking**

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

- Verkooptekening Oosterpoort bnr. 16, 17, 22 en 23;
- Verkooptekening Wal bnr. 18 en 19;
- Verkooptekening Wal bnr. 20 en 21.

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer 5 t/m 12 in het op pagina 2 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg:

Plaats: .....

Datum: .....

\_\_\_\_\_

Jij als koper:

Plaats: .....

Datum: .....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_