



MATEBOER
BOUW



MATEBOER
PROJECTONTWIKKELING



Technische omschrijving 12 woningen 't Rozenhof Emmeloord

Het project 't Rozenhof Emmeloord bestaat uit 15 appartementen en **12 woningen**.

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

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen d.d. 27-08-2026.

Versie 1.2 | 27-08-2026

• Inhoud

Inhoud	2
Inleiding	4
Voorstellen	4
Planuitleg	5
Algemeen	5
Woningborg garantie- en waarborgregeling	5
Contractuele waarde technische omschrijving	6
Maatvoering op verkooptekeningen	6
Afwijkingen van de technische omschrijving	6
Indeling van de woning in verblijfsgebieden	6
Verdeling bouwnummers per woningtype	6
BBL	7
Technische omschrijving	8
Peil van de woning	8
Grondwerk	8
Rioleringswerken	8
Bestratingen	8
Erfgrenzen	8
Vrijstaande berging	8
Funderingen	8
Vloeren	9
Gevels en wanden	9
Daken	10
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	10
Kozijnen	10
Trappen	10
Aftimmerwerk	10
Plafond-, wand- en vloerafwerking	11
Beglazing	12
Schilderwerk	12
Keukeninrichting	12
Showrooms voor sanitair en tegelwerk	12
Installaties	13
Waterinstallatie	13
Sanitair	13
Ventilatie	13
Verwarmings- / warmwaterinstallatie	14

Elektrische installatie	15
Schoonmaken en oplevering	16
Enkele aandachtspunten Woningborg	16
Consumentendossier	17
Ruimte afwerkstaat woningen	18
Kleur- en materiaalstaat exterieur	18

• Inleiding

Voor u ligt de Technische omschrijving 12 woningen 't Rozenhof Emmeloord van uw nieuwe woning. In dit document vindt u uitgebreide informatie over de woning, zodat u precies weet wat u kunt verwachten. Samen met de verkooptekeningen en de overige verkoopstukken is dit een contractstuk.

Voor veel mensen is het aankopen van een nieuwbouwwoning een bijzondere gebeurtenis die zich niet vaak voordoet. Daarom hechten wij veel waarde aan duidelijke communicatie over de werkwijze, afspraken en uitgangspunten die van toepassing zijn op de woningen binnen dit project. Zo weet u precies wat u kunt verwachten. Wij raden u aan deze documentatie zorgvuldig door te nemen.

Allereerst stellen wij ons kort voor, vervolgens lichten we het plan toe en nemen wij u mee in de algemene uitgangspunten die gelden bij de aankoop en realisatie van uw nieuwe woning. Ten slotte worden de bouwkundige specificaties uitgebreid beschreven in de technische omschrijving. Hierin vindt u tevens de overzichten van toegepaste materialen, kleuren en afwerkingsniveaus in de kleur- en materiaalstaat.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de standaardwoning aan te passen aan uw persoonlijke woonwensen. Op die manier kunt u uw woning verder afstemmen naar uw eigen voorkeuren. Nadat de overeenkomsten zijn getekend is gelegenheid om van de basis woning, uw woning te maken. Dit kan doormiddel van de keuzelijst en bij de verschillende showrooms, hierin wordt u begeleid door onze kopersbegeleiding.

Voor deze woningen geldt Woningborg garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 volgens wordt door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd.

• Voorstellen

Mateboer Projectontwikkeling en Mateboer Bouw werken intensief samen aan de ontwikkeling en realisatie van uiteenlopende woningbouwprojecten. Mateboer Projectontwikkeling neemt hierbij de rol van ontwikkelaar op zich, terwijl Mateboer Bouw verantwoordelijk is voor de uitvoering.

Iedere bewoner is anders, en daarmee ook iedere woonwens. Juist die diversiteit vormt het uitgangspunt in onze projecten. Door onze jarenlange ervaring in zowel ontwikkeling als bouw zijn wij in staat om wensen van toekomstige bewoners zorgvuldig te vertalen naar duurzame en toekomstbestendige woningen.

Met een sterke focus op kwaliteit, leefbaarheid en vakmanschap realiseren wij woningen die aansluiten bij de behoeften van vandaag én morgen. Door klantgericht te werken en continu te blijven verbeteren, geven wij samen invulling aan eigentijdse en consumentgerichte woningbouw.

• Planuitleg

Binnen het plan 't Rozenhof ontstaan de komende periode 15 nieuwe appartementen en 12 nieuwe woningen in Emmeloord. Deze technische omschrijving is onderdeel van de 12 woningen. In deze documentatie geven wij een beeld van de 7 eengezinswoningen en 5 levensloopwoningen. Bij het project zijn de volgende partijen betrokken:

Ontwikkelaar:	Mateboer Projectontwikkeling Branderweg 15a 8042 PD Zwolle Tel: 038 – 331 50 20	Bouwer:	Mateboer Bouw Ambachtsstraat 27 8263 AJ Kampen Tel: 038 – 331 50 20
Architect:	KHV Architecten Duit 5 8305 BB Emmeloord	Showroom sanitair:	Plieger Schokkerweg 3 8042 PC, Zwolle
Showroom tegels:	De Wilde Tegels Waterweg 6 8071 RS Nunspeet		

• Algemeen

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uiteraard wilt u zekerheid hebben dat uw woning volledig en volgens afspraak wordt opgeleverd. Om u die zekerheid te bieden, valt dit project en uw woning onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Deze regeling houdt in dat wij garanderen dat uw woning voldoet aan vastgestelde bouwtechnische eisen.

Mocht uw woning onverhoopt technische gebreken vertonen, dan kunt u aanspraak maken op deze garantie. Indien de woning technische mankementen vertoont kunt u een beroep doen op de Woningborg garantie en zijn wij, indien deze mankementen onder deze garantie vallen, verplicht deze te verhelpen.



Als bewijs ontvangt u een waarborgcertificaat van Woningborg, de onafhankelijke organisatie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van deze regeling en het verstrekken van de bijbehoren waarborgen. Wanneer u een woning met Woningborg-garantie van ons koopt, profiteert u onder andere van de volgende zekerheden:

- Met het waarborgcertificaat staan wij garant voor de technische kwaliteit van uw woning;
- De tekst van zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door Woningborg. U bent verzekerd van een betrouwbare overeenkomst;
- In de informatie van Woningborg is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning;
- U krijgt een afbouwgarantie. Dit betekent dat uw woning altijd wordt afgebouwd, ook als er tijdens de bouw iets misgaat met de aannemer. In dat geval zorgt Woningborg ervoor dat een andere partij de bouw voltooit, waarbij eventuele financiële schade tot een vastgesteld maximum wordt gedekt;

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is opgenomen, blijven de regelingen, voorwaarden en voorschriften van Woningborg altijd van kracht. Mocht er sprake zijn van tegenstrijdigheden of bepalingen die voor u minder gunstig zijn, dan prevaleren de voorwaarden van Woningborg.

Contractuele waarde technische omschrijving

Bij ondertekening van de aannemingsovereenkomst geeft u aan dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen worden daarmee een verplichting tussen u en Mateboer Bouw.

Maatvoering op verkooptekeningen

De verkooptekeningen die bij de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen geldt toelichting voor:

- De maten op de verkooptekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij anders aangegeven. Het kan voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
- Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk.

Afwijkingen van de technische omschrijving

In deze technische omschrijving kan het zijn dat we merken noemen. Om uiteenlopende redenen kan het zijn dat in realisatie gekozen gaat worden voor een alternatief. Dit alternatief zal altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit zijn als het type dat in de technische omschrijving wordt genoemd.

We proberen u met deze technische omschrijving een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Mocht het onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet in lijn is met de bepalingen van de Woningborg garantie- en waarborgregeling, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

• Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Verdeling bouwnummers per woningtype

Woningtype	Bouwnummer
Eengezinwoning	Bouwnummer 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7
Levensloopwoning	Bouwnummer 8 – 9 – 10 – 11 – 12

BBL

Om helderheid te hebben over begrippen is in het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden genoemd. Begrippen als woonkamer, slaapkamer of zolder worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Hieronder per woningtype de bepalingen en de bijbehorende ruimte(s):

Eensgezinswoning

Begane grond:

- Verkeersruimte: hal;
- Verblijfsruimte: woonkamer, keuken;
- Toiletruimte: toilet;
- Technische ruimte: meterkast;

1e verdieping:

- Verkeersruimte: overloop;
- Verblijfsruimte: slaapkamer 1, 2 en 3;
- Badruimte: badkamer;

2e verdieping:

- Onbenoemde ruimte: zolder.

Levensloopwoning

Begane grond:

- Verkeersruimte: hal;
- Verblijfsruimte: woonkamer, woonkeuken en slaapkamer 1;
- Toiletruimte: toilet;
- Badruimte: badkamer;
- Technische ruimte: meterkast;

1e verdieping:

- Verblijfsruimte: slaapkamer 2;
- Onbenoemde ruimte: zolder, berging;

• Technische omschrijving

Peil van de woning

- A Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de cementdekvloer op de begane grondvloer van de woning.
- B De hoogte van dit peil ten opzichte van N.A.P. wordt in overleg met de gemeente Emmeloord bepaald.
- C De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

- 1 Ten behoeve van de fundering, riolering en leidingen worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.
- 2 De kruipruimte krijgt een bodemafluiting van schoon zand ca. 100 mm.
- 3 Het onbebouwde gedeelte van het perceel wordt opgehoogd met zand/grond uit de bouwput tot maaiveld;
- 4 Eventuele overtollige grond wordt afgevoerd.
- 5 Mateboer Bouw zal zorgdragen voor de aanleg van de aansluiting en de inkleding van het (semi-)openbare gebied, hierna benoemd als het binnenterrein.

Rioleringswerken

In uw woning bevinden zich diverse toestellen die (afval)water op het riool lozen. De afvoeren van die toestellen worden uitgevoerd in kunststof leidingen. De afvoerleidingen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering, daarnaast worden er stankafsluiters en beluchters geplaatst waar dat nodig is. De hemelwaterafvoeren van de woningen en vrijstaande bergingen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Bestratingen

De bestrating in het binnenterrein wordt door Mateboer Bouw aangelegd zoals aangegeven op de situatietekening. Bestrating op eigen terrein is voor de koper zelf.

Erfgrenzen

- 1 Het gezamenlijke binnenterrein wordt omsloten met een tuinmuur volgens verkooptekeningen. Het terrein is toegankelijk via de terreindeuren aan de noord- en zuidzijden en doorgang (zonder deur) aan de oostzijde.
- 2 Op de erfgrens van het kavel met het binnenterrein wordt stalen dubbelstaafs hekwerk met hederaplaaatst ca. 1800 mm hoog.
- 3 Aan de achterzijde van het kavel wordt een stalen hekwerk toegangspoort aangebracht.

Vrijstaande berging

- 1 De vrijstaande berging wordt uitgevoerd als prefab houten berging;
- 2 De vrijstaande berging wordt gefundeerd op vrijdragende ongeïsoleerde betonvloeren zonder funderingspalen;
- 3 De gevel wordt bekleed met houten gevelbekleding in natuurlijke kleur;

Funderingen

- 1 De woningen worden gefundeerd op prefab funderingspalen waarop prefab funderingsbalken van gewapend beton worden aangebracht. In de fundering komen de funderingsdoorvoeren en sparingen. De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen is vrijdragend. Een eventuele aanbouw wordt gefundeerd op prefab funderingspalen waarop ook een geïsoleerde betonvloer wordt aangebracht.
- 2 De vrijstaande bergingen behorende bij de woningen worden gefundeerd op vrijdragende ongeïsoleerde betonvloeren zonder funderingspalen.

- 3 Aantallen en lengten van de funderingspalen volgens opgave van de constructeur.

Vloeren

- 1 De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde (R_c) van $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ volgens de geldende eisen en BENG berekening. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer, dikte ca. 70 mm.
- 2 Direct achter de voordeur komt een kierdicht geïsoleerd kruipluik met verzinkt stalen omranding als toegang naar de kruipruimte van de woning.
- 3 De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer met aan de plafondzijde zichtbare v-naden. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer, dikte ca. 70 mm. De onderzijde van de verdiepingsvloeren, met uitzondering van de meterkast wordt afgewerkt met spacksputwerk. Ter plaatse van trapgaten blijven de raveelijzers in het zicht.
- 4 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. De vloer van de vrijstaande berging worden uitgevoerd als ongeïsoleerde betonplaat.
- 5 Aanbrengen van een tegelvloer of een soortgelijke vloerafwerking heeft een risico. De betonsysteemvloeren 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 vloerafwerking 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.

Gevels en wanden

- 1 Buitengevels
 - De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuurconstructie. Van binnen naar buiten is deze opgebouwd uit:
 - Een prefab betonnen binnenspouwblad volgens advies van de constructeur;
 - Isolatie;
 - Een luchtspouw voor ventilatie;
 - Een buitenblad bestaande uit metselwerk, een monster van het metselwerk is te zien bij de makelaar en/of aannemer. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat;
 - De benodigde dilataties worden toegepast in de prefab betonnen binnenwanden, het is mogelijk dat de dilataties na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een krimpscheur ontstaat;
 - De voeg in de buitengevel wordt met een onderhoudsarme doorstrijkmethodes verdiept aangebracht volgens kleur- en materiaalstaat;
 - De isolatiewaarde (R_c) van de spouwmuurconstructie is gemiddeld $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$;
 - Waar nodig worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van spouwmuurventilatie;
 - Onder buitenkozijnen worden de benodigde aluminium waterslagen aangebracht volgens kleur- en materiaalstaat, buitenkozijnen tot peil worden geen waterslagen onder aangebracht;
 - Ter voorkoming van scheurvorming worden de benodigde dilataties in het metselwerk opgenomen;
 - Voorziening / verbijzonderingen in het metselwerk staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat;
- 2 Binnenwanden
 - De niet-dragende binnenwanden worden in gasbeton dikte 100mm uitgevoerd volgens verkooptekening.
 - Eventuele lichte scheidingswanden op zolder worden uitgevoerd in een licht metalen frame, opgevuld met isolatie en afgewerkt met gipsplaat, ook bekend als metalstud;
- 3 Overig
 - De woning wordt voorzien van huisnummerbordje van RVS en een brievenbus;
 - Bij de levensloopwoningen wordt een prefab betonnen zitelement geplaatst naast de voordeur.

Daken

- 1 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 een bruine plaat en afdekstrips;
- 2 De schuine daken worden afgewerkt met dakpannen volgens kleur- en materiaalstaat;
- 3 Alle daken worden waar nodig voorzien van doorvoeren voor ventilatie en riolering, de exacte posities worden tijdens de voorbereidingsfase bepaald;
- 4 Ter ondersteuning van de dakconstructie worden op de zoldervloer dragende knieschotten aangebracht;
- 5 Er worden geen PV-panelen systeem geplaatst in de basis, hier is wel keuze voor in de opties;

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

- 1 Dakgoten worden uitgevoerd als aluminium mastgoot;
- 2 Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium, kleur volgens kleur- en materiaalstaat en posities volgens verkooptekeningen;
- 3 Boeidelen en het gootoverstek worden uitgevoerd in rockpanel, kleur wit.

Kozijnen

- 1 Kunststof buitenkozijnen
 - De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof volgens kleur- en materiaalstaat;
 - De kozijnen worden voorzien van draaiende delen volgens verkooptekeningen, dit gaat om de buitendeuren en draaikiepramen;
 - Het hang- en sluitwerk van de draaiende delen is uitgevoerd in minimaal SKG** met kerntrekbeveiliging;
 - Cilinders zijn per woning gelijksluitend;
 - Het dakraam bij de levensloopwoning wordt ook in kunststof uitgevoerd.
- 2 Stalen binnendeurenkozijnen
 - De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in staal, kleur wit;
 - De deuren zijn opdekdeuren, verdiepingshoog, kleur wit;
 - De kozijnen worden verdiepingshoog uitgevoerd zonder bovenlicht;
 - De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles;
 - De deurkrukken zijn van aluminium;
 - De deuren van badkamer en toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot;
 - De meterkastdeur is voorzien van kastslot;
 - De overige binnendeursloten zijn loopsloten;
 - Onder de binnendeuren worden geen dorpels toegepast, met uitzondering van toilet en badkamer;
 - De meterkastdeur is voorzien van twee ventilatieroosters;

Trappen

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

Aftimmerwerk

- 1 De lepe hoek en betimmering in de trap wordt uitgevoerd in hout multiplex of gelijkwaardig houten materiaal.
- 2 De verdeler van de vloerverwarming wordt voorzien van een omkasting. Met uitzondering van de verdeler in de techniek-, of bergruimte en zolder.

- 3 In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

- 1 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.
- 2 Wandafwerking
 - De wanden in de woningen worden behangklaar uitgevoerd (= zonder behang) groep 3 volgens TBA (Technisch Bureau Afbouw). De wanden zijn na oplevering geschikt voor u om te behangen;
 - De wanden waarop tegelwerk wordt aangebracht, meterkast en de knieschotten worden niet behangklaar afgewerkt;
 - Onder de kozijnen op de borstwering worden vensterbanken geplaatst, uitgevoerd in kunststeen;
 - De vensterbanken hebben ca. 20 mm overstek aan de binnenzijde;
 - In de badkamer wordt geen vensterbank geplaatst;
- 3 Vloerafwerking
 - Er wordt een dekvloer aangebracht, dikte ca. 70 mm.
 - De zandcementdekvloer is de eindafwerking bij oplevering, met uitzondering van de betegelde ruimtes die voorzien worden van vloertegels;
 - Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. Er is in het ontwerp rekening gehouden met 15 mm vloerafwerking bovenop de dekvloer, aan te brengen na oplevering.
 - Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht;
 - In de dekvloer worden leidingen opgenomen;
 - De vloerverwarming wordt in de dekvloer verwerkt;

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.

- 4 Tegelwerken en badkamer
 - De standaard tegels zijn in de sanitair brochure en projectshowroom te bezichtigen. U kunt in de showroom uw keuze kenbaar maken, u wordt in dat traject begeleid door Mateboer. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de projectshowroom. U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard tegelwerk. Afwijkingen op de basis zullen met u worden verrekend via het meer- en minderwerk. Afwijkingen van de standaard is alleen mogelijk binnen de gestelde termijn;
 - Tegelwerk wordt uitgevoerd met een keramische tegel;
 - Er wordt getegeld in recht verband;
 - De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt;
 - De afmeting van de vloertegels zijn 600x600 mm;
 - Het vloertegelwerk wordt met een grijze cementvoeg afgewerkt;
 - De afmetingen van de wandtegels zijn 300x600 mm;
 - De wandtegels worden liggend uitgevoerd;
 - 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 1500 mm hoogte, daarboven wit spuitwerk.
 - 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 kunststeen dorpels aangebracht.
 - Eventuele uitwendige hoeken van de wanden worden voorzien van een kwarttrond aluminium hoek afwerkingsprofiel in een naturel kleur.

Beglazing

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

Schilderwerk

- 1 Schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat;
- 2 De trappen, balustrades, traphekken, leuningen en trapgatbetimmeringen worden afgelakt. U kunt deze onderdelen zelf na oplevering nog te voorzien van een afwerking of gebruik maken van projectshowroom De Vries trappen voor afwijkende afwerkingen;

Keukeninrichting

Een keukeninrichting is niet inbegrepen in de aanneemsom van uw woning. De standaard installatie aansluitpunten volgens 0-tekening worden aangebracht. Voor uw woning heeft projectleverancier Satink Keukens uit Zwolle 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 een indicatie van de kosten opgeven indien u daar de keuken uitkiest. De definitieve offerte voor installatiewijzigingen ontvangt u van ons.

Indien u kiest voor een andere keukenleverancier dient u altijd tijdig een volledig gemaatvoerde, complete en duidelijke installatie tekening in te dienen bij de kopersbegeleiding, ook als 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.

Showrooms voor sanitair en tegelwerk

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet zoals omschreven in de technische omschrijving. Voor de badkamer en het toilet is voor de standaard aansluitpunten een aparte gemaatvoerde installatietekening gemaakt, de 0-tekeningen, deze tekening is leidend. De 0-tekening ontvangt u bij de makelaarsgesprekken.

Wilt u liever wat anders? Dat is mogelijk, de volgende showrooms zijn voor dit project geselecteerd:

Showroom sanitair: Plieger

Showroom tegels: De Wilde Tegels
Waterweg 6
8071 RS Nunspeet

U wordt begeleid in het traject met de showrooms. Zodra de showroom beschikbaar is wordt u hierover geïnformeerd.

Installaties

Waterinstallatie

- 1 Waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof;
- 2 De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast;
- 3 De warm waterleidingen worden aangelegd vanaf de warmtepomp;
- 4 Alle waterleidingen zullen zoveel mogelijk in de afwerkvloer worden verwerkt. Als dit niet mogelijk is lopen deze leidingen in het zicht over de dekvloer. De waterleidingen worden ter plaatse van de badkamer en het toilet zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt.
- 5 Een complete koud-, en warmwaterinstallatie wordt vanaf de watermeter in de meterkast aangelegd naar:
 - Gootsteenmengkraan: koud + warm (afgedopt)
 - Vaatwasmachinekraan: koud
 - Wasmachinekraan: koud
 - Closetreservoir: koud
 - Fonteinkraan: koud
 - Wastafelmengkraan: koud + warm
 - Douchemengkraan: koud + warm

Sanitair

- 1 Algemeen
 - Sanitair wordt aangebracht op de posities volgens 0-tekeningen, de verkooptekening geeft een indicatie;
 - Een andere sanitair keuze is mogelijk. U ontvangt een offerte van Plieger 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;
 - Het sanitair wordt standaard geleverd in het fabricaat Geberit 300 in de standaard witte kleur.
- 2 Toiletruimte
 - Vrij hangend wandcloset type Geberit 300 Basic diepspoel toilet combinatie;
 - Fonteincombinatie Geberit 300 met fonteinkraan Grohe en met een bekersiston.
- 3 Badkamer
 - Vrij hangend wandcloset type Geberit 300 Basic diepspoel toilet combinatie;
 - Enkele wastafelcombinatie Geberit 300 met Grohe wastafelmengkraan en met een bekersiston;
 - Thermostatische douchemengkraan Grohe met een bijbehorende Grohe douche-glijstangcombinatie, douchedrain met chromen kleurig deksel (lengte ca 600 mm);
 - Spiegel 570x400 mm met spiegelklemmen en plinthe boven de wastafel;
 - Elektrische designradiator, kleur wit;
 - Douchehoek wordt onder afschot aangebracht met douchedrain.
- 4 Overig
 - Tapkraan voor de wasmachine en vaatwasser.

Ventilatie

- 1 Mechanisch ventilatiesysteem
 - De woningen worden voorzien van een Mechanisch Ventilatiesysteem met een natuurlijke toevoer en mechanische afvoer;
 - De natuurlijke toevoer van verse lucht komt via zelfregulerende ventilatieroosters op het glas zoals aangegeven op verkooptekening;
 - De mechanische afvoer naar buiten verloopt via kanalen met afzuigpunten in de keuken, badkamer, het toilet en bij de wasmachine-opstelplaat volgens verkooptekening, de posities van deze afzuigpunten zijn indicatief weergegeven. Tijdens de voorbereidingsfase worden de posities definitief bepaald;

- De MV-box hangt op zolder aan de muur volgens verkooptekening, deze positie is indicatief. Tijdens de voorbereidingsfase wordt de positie definitief bepaald;
- In de woon- en hoofdslaapkamer worden CO2 sensoren aangebracht, deze meten en sturen de ventilatiebehoefte;
- In de badkamer wordt een draadloze RF schakelaar aangebracht waarmee de ventilatie handmatig tijdelijk verhoogd kan worden voor tijdens het douchen;

2 Overige

- Voor ventilatie tussen binnenruimtes wordt onder de binnendeuren een vrije ruimte gelaten tot de dekvloer tussen de 18 en 38 mm. Er is rekening gehouden met een dikte van 15 mm als vloerafwerking bovenop de dekvloer;
- De kruipruimte wordt zwak geventileerd door middel van het aanbrengen van muisdichte ventilatieroosters, waar nodig opgenomen in de gevel.

Verwarmings- / warmwaterinstallatie

- 1 De centrale verwarmingsinstallatie, gepositioneerd op zolder volgens de indicatieve positie op verkooptekening, wordt aangesloten op een bodemwarmte warmtepomp. De geïntegreerde boiler in de warmtepomp bevat 150 liter voor de levensloopwoning en 200 liter voor de eengezinswoning voor warm water. Uitgangspunt voor het ontwerp van de centrale verwarmingsinstallatie is lage temperatuurverwarming via vloerverwarming als hoofdverwarming. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator.
- 2 De installatie wordt per verblijfsruimte geregeld via een ruimte regeling op het master/slave principe, die wordt geplaatst in de betreffende verblijfsruimte volgens verkooptekening. De vloerverwarmingsleidingen worden aangesloten op de verdeler(s) volgens verkooptekening. De zolderverdieping wordt standaard niet voorzien van (vloer)verwarming.
- 3 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.
- 4 De installatie is berekend volgens de norm ISSO 51 2023, waarbij de volgende vertrektemperaturen worden behaald en gehandhaafd:

• woonkamer / keuken	22 °C;
• slaapkamers	20 °C;
• badkamer	22 °C;
• entree	18 °C;
• toilet	18 °C;
• zolder onbenoemd:	onverwarmd (geen verwarmingsvoorziening)
• overige ruimten:	onverwarmd (geen verwarmingsvoorziening)
- 5 De warmtepomp heeft ook mogelijkheid tot koeling, dit gaat middels 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 pakweg 7 graden te koelen. Daarvoor is de aanvoertemperatuur van vloerkoeling niet laag genoeg.
- 6 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.

De regeling die alle warmtepompen aan boord hebben werkt weersafhankelijk. Middels een buitenvoeler en een in te stellen stooklijn wordt weersafhankelijk verwarmingswater geproduceerd. Een ruimtebediening kan toegepast worden voor stooklijn correctie op basis van de ruimtetemperatuur. Een ruimtebediening is geen (schakelende) thermostaat maar een ruimtecompensatie-voeler met een instelbare compensatiefactor. De temperatuur in de woonkamer/keuken wordt gereguleerd door de ruimtebediening. 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). De warmtepomp houdt de vloerverwarming in de woonkamer- en keukenvloer (buffer) weersafhankelijk op 'stooklijn' temperatuur.

Elke verblijfsruimte krijgt de warmte die daar nodig is, zoals bedoeld in de door Woningborg gestelde eisen. Wanneer in bijvoorbeeld een slaapkamer de temperatuur te laag wordt ten opzichte van de ingestelde temperatuur, dan regelt de thermostaat dat er extra warmte wordt toegevoegd. In dat geval wordt, onafhankelijk of de warmtepomp draait, warmte geleverd vanuit de vloerverwarming in de woonkamer- en keukenvloer. Doordat de cv pomp continu draait nivelleert de vloertemperatuur naar een gemiddelde temperatuur (tussen aanvoer en retour) waarmee andere groepen verwarmd kunnen worden. Hierdoor koelt de buffer af waardoor de warmtepomp weer aan zal gaan indien de circulerende watertemperatuur onder de ingestelde temperatuur van de ruimtebediening komt. Net als bij iedere weersafhankelijke regeling bepaalt de afname van warmte (of koeling) dus het startmoment voor de warmtepomp. Alle groepen hebben op die manier communicatie met de warmtepomp. Verwarmen / koelen wordt bepaald door de regeling van de warmtepomp op basis van buitentemperatuur en de binnentemperatuur op de ruimtebediening. Ten behoeve van seizoenverschillen kan het start-koelen en het stop-verwarmen overlappend worden ingesteld. In de tussenzonzone bepaalt de ruimtetemperatuur van de ruimtebediening of de warmtepomp in verwarmings- of koelmodus staat.

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.

Elektrische installatie

- 1 De elektrische installatie inclusief aarding wordt geheel uitgevoerd volgens de geldende eisen en voorschriften van het nutsbedrijf.
- 2 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.
- 3 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, op zolder en in de techniekruimte; deze worden uitgevoerd als opbouw materiaal. De schakelaars en wandcontactdozen worden toegepast in de woningen in de standaard witte kleur.
- 4 De 3-fase groepenkast bestaat uit:
 - 1 hoofdschakelaar
 - 3 groepen voor wandcontactdozen / verlichting algemeen en toestellen
 - 1 groep voor de wasmachine;
 - 1 groep voor de wasdroger;
 - 1 groep voor de vaatwasser;
 - 1 groep voor de combimagnetron/-oven;
 - 1 kookgroep voor elektrisch koken
 - 1 eindgroep voor de warmtepomp
 - Beltransformator
- 5 Er wordt een buitenlichtpunt volgens verkooptekeningen aangebracht nabij de voor- en achterdeur. Bij de voordeur inclusief armatuur volgens kleur- en materiaalstaat. En er wordt een belinstallatie gemonteerd bij de voordeur;
- 6 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 1250 mm boven de vloer voor huishoudelijk gebruik, de 0-tekening is hierin leidend;
- 7 De wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers en eetkamer/keuken worden op circa 300 mm boven de vloer geplaatst, in de overige ruimten op circa 1050 mm boven de vloer. Waar mogelijk worden de wandcontactdozen op circa 1050 mm hoogte zoveel mogelijk gecombineerd met schakelaars waar deze op dezelfde positie staan aangegeven op de verkooptekening. Wandlichtpunten worden standaard gemonteerd op circa 1750 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven op de verkooptekening;

- 8 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 300 mm boven de vloer gemonteerd.
- 9 Let op dat u zelf voor internet, televisie en/of vaste telefoonaansluiting tijdig een contract afsluit bij een leverancier.
- 10 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. Rookmelders zijn op verkooptekening indicatief aangegeven, de exacte positie wordt tijdens de voorbereiding bepaald;
- 11 Op de schuine daken van de woningen worden geen PV-zonnepanelen toegepast in de basis, dit is niet nodig voor het behalen van de benodigde BENG-prestaties. Mocht u interesse hebben in PV-panelen kan dat alsnog via opties door u gekozen worden.

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.

Enkele aandachtspunten Woningborg

- 1 Stelposten
 - Er zijn geen stelposten opgenomen in het project.
- 2 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 garantievoorzwaarden, waaronder bijvoorbeeld het Bouwbesluit.
 - 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.
- 3 Oplevering
 - Bij de oplevering van de woning 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.
- 4 Onderhoud algemeen
 - Wij willen u verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.
 - Om 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 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.
 - 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 krimpnaden 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.

5 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.

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;
- het energielabel.

Kampen, 27-08-2026

Ruimte afwerkstaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
woonkamer / keuken	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
toilet	vloertegels 600x600 mm	wandtegels 300x600 mm liggend recht getegeld tot ca 1500 mm hoogte, daarboven wit spuitwerk	wit spuitwerk
hal	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
overloop	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
badkamer	Vloertegels 600x600 mm	wandtegels 300x600 mm liggend recht getegeld	wit spuitwerk
slaapkamers met vlak plafond	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk
slaapkamer met schuin plafond (levensloopwoning)	dekvloer	behangklaar	bruin kleurige vlakke plaat naadafwerking
zolder	dekvloer (geen dekvloer achter knieschot)	onafgewerkt	bruin kleurige vlakke plaat naadafwerking
technische ruimte	dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt
meterkast	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
vrijstaande berging hout	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt

Kleur- en materiaalstaat exterieur

onderdeel	Materiaal	Kleur	opmerking
BUITENGEVEL			
metselwerk type 1 licht	baksteen, waalformaat	geel, beige, bruin	wildverband
voegwerk type 1 licht	doorstrijkmortel	licht grijs	
verbijzonderingen metselwerk type 1 licht		lichtbruin	staand metselwerk/ rollaag
Metselwerk type 2 donker	baksteen, waalformaat	beige, bruin	wildverband
voegwerk type 2 donker	doorstrijkmortel	grijs	
kozijnen	kunststof	grijsbeige	
draaiende delen	kunststof	grijsbeige	
waterslagen	aluminium	grijsbeige	
DAKEN			
hellend dak	dakpan, keramisch	zwart	
hemelwaterafvoer	aluminium	grijs	rond
boeidelen en gootoverstek	rockpanel	wit	

OVERIG

verlichtingsarmatuur voordeur	metaal	zilver	
huisnummer	metaal	geborsteld RVS	
brievenbus	metaal	geborsteld RVS	
Deur en kozijn berging	hout	wit	
gevelbekleding vrijstaande berging	hout, verticaal	naturel	
hekwerk met hedera erfscheiding	metaal	zwart	
Poort achtertuin	metaal	zwart	

