KADER
Leeuwarden



THUIS IN JOUW
EIGEN KADER

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

Slokker Vastgoed



Algemene technische omschrijving

KADER

16 appartementen

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INLEIDENDE BEPALINGEN

KADER – een unieke woonplek in het nieuwe Middelsee in Leeuwarden. Hier verrijzen 16 eigentijdse appartementen. Een plek waar iedereen zich thuis kan voelen, met het water en de stad altijd dichtbij. De woningen worden uitgevoerd volgens de bijgevoegde technische tekeningen en deze omschrijving. Behoudens geringe afwijkingen en eventueel wijzigingen voortvloeiend uit gewijzigd overheidsbeleid. De technische omschrijving is met zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin kunnen aan artist impressions, reclamebrochures en/of schetstekeningen geen rechten worden ontleend, ook niet qua kleurstelling e.d.

(V.O.N. (Vrij Op Naam)

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- 21% btw.

Tevens zijn in de koop-/aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
- Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
- Kosten voor bodemonderzoek(en) t.b.v. de omgevingsvergunning;
- Verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges t.b.v. de omgevingsvergunning;
- Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
- Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra);
- Kosten voor de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u door middel van een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- De aanvraag voor het aansluiten van telefoon en de bijbehorende kosten;
- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Hypotheekkosten: eventuele afsluitprovisie, hypotheekaktekosten en hypotheekrente tijdens de bouw;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- Eventuele wijzigingen in het btw tarief;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke anders dan omschreven;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen;
- Verlichtingsarmaturen tenzij expliciet aangegeven;
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand t.b.v. bestratingen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Op de woning zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Garantie- en Waarborgregeling 2024, Woningborg;
- De, op de datum van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, geldende wet- en regelgeving;
- De, op de datum van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, geldende voorschriften van de nutsbedrijven;
- De gemeentelijke verordeningen;
- De op materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen;
- De voorwaarden vermeld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen, juli 2021;

BENG 1, 2 EN 3

Naast de van toepassing zijnde voorschriften wordt de woning berekend op drie BENG-indicatoren (BENG= Bijna Energieneutrale Gebouwen) en op de TO-juli. De BENG indicatoren zijn de toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen op het gebied van energiebehoefte, energieverbruik en hernieuwbare energie. De TO-juli is een indicator die het risico op oververhitting toetst.

BENG 1= Totale energiebehoefte in kWh/m2.

BENG 2= Het primaire fossiele brandstofverbruik in kWh/m2.

BENG 3 = Het aandeel hernieuwbare energie uitgedrukt in procenten.

Bij aanpassingen aan de basiswoning, zoals opties, zal per woning een berekening worden opgesteld om te bepalen of deze wettelijke norm gehaald wordt. Hier kunnen extra kosten uit voortkomen voor rekening van de verkrijger.

WONINGBORG - BEPALINGEN

VDM Woningen biedt u de zekerheid van de Woningborg-garantie. Het Woningborg-certificaat biedt u onder andere een afbouwgarantie en dat de bouwkundige kwaliteit van uw woning tot zes jaar na oplevering gewaarborgd wordt (zie ook www.woningborg.nl). Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Tevens prevaleert tekst boven de tekeningen.

De algemene Woningborg-garantietermijn bedraagt 6 jaar. In de, bij oplevering aangeleverde, garantiekaart worden de afwijkende termijnen benoemd.

Zelfwerkzaamheden van de koper na oplevering vallen niet onder de bovengenoemde garanties, VDM Woningen is niet aansprakelijk voor zelfwerkzaamheden en gebruik van materieel van VDM Woningen.

KOMO-ATTEST

De producten van het houtskeletbouw (HSB) gedeelte worden onder KOMO attest-met-productcertificaat onder nummer 21015/26 geleverd. De buitenkozijnen met ramen, deuren en vaste panelen van hout en het isolatieglas worden geleverd onder KOMO-keur.

SCHADE EN GEVOLGSCHADE

VDM zal zorgdragen voor een goed afsluitbaar bouwterrein. Daarnaast zal VDM Woningen zorgen voor toezicht op bezoek en veiligheid tijdens werktijd, indien dit bezoek zich vooraf bij VDM Woningen kenbaar heeft gemaakt. Gedurende de bouwperiode zal er CAR-verzekering worden afgesloten.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

MEER-MINDERWERK
Tussen opdrachtgever en/of koper en VDM Woningen zal per afgesproken meer-/minderwerk het één en ander, schriftelijk, worden vastgelegd en door beide partijen voor akkoord worden ondertekend, alvorens er wordt begonnen met de omschreven werkzaamheden.

BOUWSYSTEEM VDM WONINGEN
Het binnenspouwblad, (niet) constructieve binnenwanden, woningscheidende wanden, verdiepingsvloer(en), zoldervloer en dakconstructie bestaat uit het VDM Woningen houtskeletbouwsysteem en is voorzien van een KOMO attest-met-productcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt o.g. voor kierdichting om energieverlies te voorkomen.

BOUWTERREIN
De ligging van het bouwterrein en de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening.
De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het Kadaster de exacte opmeting verrichten en de definitieve kavelgrootte vastleggen.
Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening, zoals opgenomen in de contractstukken.

UITSLUITINGEN
Het door VDM Woningen eventueel bouw- en woonrijp maken van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige groenvoorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.

UITVOERINGSDUUR EN DATUM VAN AANVANG
De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een in de aannemingsovereenkomst nader vermeld aantal werkbare werkdagen. Gerekend vanaf de datum waarop de ontgravingswerkzaamheden t.b.v. de

DIVERSEN
Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachtverlening door de verkrijger aan derden.
Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving leidend.
Tuininrichting en woninginrichting gevisualiseerd in de impressies, plattegronden, situatietekening en doorsneden zijn indicatief. Wanneer aanwezigheid van de tuininrichting en/of woninginrichting niet expliciet in de technische omschrijving wordt beschreven zijn deze niet inbegrepen.
Met het oog op indelingsvrijheid zal VDM Woningen gebruik maken van de 'krijtstreepmethode'. U kunt bij uw aanspreekpunt van VDM Woningen uw bouwbesluitberekening opvragen. Uit deze stukken blijkt welke oppervlakten worden meegenomen in de bouwbesluitberekening.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen, ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen, worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de functionaliteit, uitstraling en kwaliteit van het werk en worden door VDM Woningen kenbaar gemaakt via een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen zijn niet

Alle wijzigingen die in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

OPLEVERING

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De glasruiten, het sanitair en tegelwerk worden gereinigd opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het door de bouw veroorzaakte bouwvuil.

VOLGORDE BIJ DE UITVOERING

De volgorde bij de uitvoering wordt door VDM Woningen bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen. De vooraf opgestelde planningsprognose kan door omstandigheden gedurende het bouwproces wijzigen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de planningsprognose.

LEVERING ENERGIE-/AANSLUITKOSTEN

De aansluitkosten van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van VDM Woningen.

De individuele aansluiting van de telefoon moet door de verkrijger zelf worden aangevraagd en de kosten hiervoor zijn niet voor rekening van VDM Woningen.

VDM Woningen zal bij de eigenaar/beheerder van het elektriciteitsnet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen, zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is. De verkrijger is vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Indien dit niet tijdig wordt geregeld, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

CONSTRUCTIES

De aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d., een en ander conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Ter opvang van vloeren, gevels en daken, worden daar waar nodig, stalen kolommen, balken, spanten en overige (hulp)constructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur.

Het aanbrengen van sparingen in vloerbalken en wandstijlen gebeurt alleen met goedkeuring VDM Woningen/ constructeur.

PEIL EN UITZETTEN

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer wordt aangehouden als peil. De juiste hoogte wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

GRONDWERK

Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgraven (gebiedseigen) grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrens en ontdaan van bouwvuil. De grond zal geen verdere nabewerking ondergaan. Aangezien het opgebrachte grond is, dient de verkrijger er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken. Het kan zijn dat door niveauverschil van de bestrating en/of peilhoogte van de woningen het maaiveld van aangrenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient voor eigen rekening in overleg met de aangrenzende percelen hiervoor voorzieningen te treffen.

Er is sprake van een gesloten grondbalans, met uitzondering van het benodigde zand. Overtollig of tekortkomende grond wordt niet af- en/of aangevoerd. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grondvloer. Wij adviseren daarom om alvorens de tuin wordt ingericht deze diep om te (laten) spitten, om eventuele slecht doordringbare lagen te doorbreken en eventuele drainage aan te leggen als de grondwaterstand daar aanleiding toe geeft.

TERREINVERHARDING / AFWERKING

Bij de woningen worden bestratingen, groenvoorzieningen, erfafscheidingen of andere terreininventaris aangebracht, zoals aangegeven op de situatietekening, welke voldoen aan de redelijke eisen van deugdelijkheid. De verkrijger is na oplevering onderhoudsplichtig. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud of ondeugdelijk gebruik/beschadigingen, waar VDM Woningen niet op kon anticiperen, vervalt de garantie. Overige terreininrichting, zoals weergegeven op de tekeningen en/of 3D-weergave, zijn indicatief. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor het openbare gebied en de straatinrichting. De inrichting van het stedenbouwkundig plan is gevisualiseerd, conform de laatste bij ons bekende gegevens van de gemeente.

VDM Woningen realiseert parkeervakken binnen het projectgebied, zoals aangegeven op de situatietekening.

BEPLANTING

Bij de woningen worden geen bestratingen, groenvoorzieningen, erfafscheidingen of andere terreininventaris aangebracht, m.u.v. de eventuele berging. Terreininrichting, zoals weergegeven op de tekeningen en/of 3D-weergave, zijn indicatief. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor het openbare gebied en de straatinrichting. De inrichting van het stedenbouwkundig plan is gevisualiseerd conform de laatste bij ons bekende gegevens van de gemeente.

BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van hemel- en vuilwater aangebracht, welke gescheiden wordt aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in pvc-buizen met hergebruikgarantie, de toegepaste rioleringen zijn van voldoende diameter.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 graden hitte bestand is.

Er wordt één streng drainage onder het bouwblok gelegd in drainzand en aangesloten op de riolering van het hemelwater. Desondanks is VDM Woningen niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grondvloer.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

FIETSENSTALLING/BERGING

Fietsenstalling

Er wordt een halfopen fietsenberging voor algemeen gebruik geplaatst in de collectieve tuin, voorzien van een duurzame constructie. De wanden worden uitgevoerd in een combinatie van zwart stalen hekwerk en houten latten. De fietsenberging wordt voorzien van een degelijke vloerafwerking, een onderhoudsarme constructie. De fietsenberging is toegankelijk middels een afsluitbare poort en biedt ruimte voor het veilig en overzichtelijk stallen van fietsen.

Berging

Op de positie, zoals aangegeven op de situatietekening, zal VDM Woningen, voor woning bnr. 32 en bnr. 36, een geschakelde berging realiseren in de collectieve tuin. Deze berging heeft een minimale vloeroppervlakte van 5m2.

De fundering wordt uitgevoerd met een vlakke prefab betonplaat.
De wanden zijn, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:
Vuren stijl- en regelwerk conform opgave leverancier | 19 mm geïmpregneerd vuren gladgeschaafd holrabat, o.g., voorzien van rvs-spijkers.
De zichtzijde van de gevelbekleding wordt 2x op kleur gespoten, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

Na oplevering is de verkrijger verantwoordelijk voor het deugdelijk en tijdig onderhouden van de berging en fietsenstalling. Tot dit onderhoud behoort onder meer het vrijhouden van onkruid, overmatige beplanting, vuil en andere verontreinigingen die de goede werking of toegankelijkheid daarvan kunnen belemmeren.

De wanden van de berging zijn, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:
Vuren stijl- en regelwerk conform opgave leverancier | 19 mm geïmpregneerd vuren gladgeschaafd holrabat, o.g., voorzien van rvs-spijkers.
De zichtzijde van de gevelbekleding wordt 2x op kleur gespoten, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

Het platte dak van de berging is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:
Balklaag (op afschot) | Constructieplaat | Waterkerende laag.

De hemelwaterafvoeren van de fietsenstalling en de berging worden gescheiden aangebracht en aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente.
Aan de buitenzijde van de fietsenstalling en de berging wordt een buitenlichtpunt, inclusief armatuur, toegepast.

Verder wordt er bij de berging een enkele wandcontactdoos en een lichtpunt, exclusief armatuur, op schakelaar (beide opbouw) aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BINNENRIOLERING
De woning wordt opgeleverd met een afgewerkte toiletruimte en badkamer. Het basis sanitair- en tegelwerk wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de sanitairlijst en de afwerkstaat.

Ten behoeve van de wasmachineaansluiting en, indien van toepassing, de drogeraansluiting wordt op de op tekening aangegeven positie, een kunststof afvoer en een wasmachinekraan aangebracht.
Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp-, ontstoppings-, verloop-, aansluit-/ expansiestukken, alsmede de vereiste sifons en ontluchting.

FUNDERING
Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de fundering uitgevoerd met een fundering op prefab heipalen. De funderingsbalken worden uitgevoerd in gewapend beton. De fundering wordt uitgevoerd conform de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van de

BEGANE GROND VLOER
De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vrijdragende betonvloer, welke is voorzien van wapening. De vloer heeft een isolatiewaarde van Rc= 3,7 m2K/W. Onder deze begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubberprofiel. De betonvloer voldoet aan vlakheidsklasse 3, conform de NEN 2747.
De kruipruimte wordt voorzien van 100 mm schoonzand. De 100 mm schoonzand creëert een bodemafsluiting.

VERDIEPINGSVLOEREN
De verdiepingsvloeren zijn, van onder naar boven, als volgt opgebouwd:
Gipsplaat | Regelwerk | Balklaag| Constructieplaat 18 mm | 25 mm EPS-T-tackerplaat incl. kantstrook | 45 mm anhydrietvloer. De dekvloer voldoet aan vlakheidsklasse 3, conform de NEN 2747.

De vloer van de badkamer en/of toiletruimte is als volgt opgebouwd:
Gipsplaat | Regelwerk | Balklaag | Constructieplaat 18 mm | 8 mm isolatievilt | folie | 60 mm gewapende cementdekvloer. De cementdekvloer voldoet aan vlakheidsklasse 4, conform de NEN 2747. De dekvloer wordt voorzien van tegelwerk.

Door de “zwevende” vloerconstructie (bij toepassing anhydriet en cementdekvloeren) krijgt de vloer goede geluidwerende eigenschappen, zowel qua luchtgeluid als contactgeluid.
In de vloeren worden onder andere de elektra-, water-, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
Op de technische tekening aangegeven positie wordt een enkele wasmachineplaat geplaatst (ca. 60 x 60 cm). De wasmachineplaat wordt uitgevoerd in beton en zwevend aangebracht op vilt.

PLAFOND AFWERKING
De verdiepingsvloer wordt aan de onderzijde voorzien van gipsplaten.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De plafonds van de begane grond en de verdieping worden in de basis uitgevlakt, niveau D. Deze afwerking is geschikt voor een grof gestructureerde afwerking zoals (spuit)pleisters met korrelgrootte > 3 mm. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

GEVELS
De buitengevel is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:
Gipsplaat | Constructieplaat | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk, 38 x 244 mm, gecombineerd met isolatie, 240 mm | dampopen folie | luchtspouw | 100 mm metselwerk.
Totale dikte 444 mm. Rc minimaal 4,7 m2K/W.

De buitengevels worden voorzien van metselwerk, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk wordt, boven de kozijnen, een thermisch verzinkte stalen latei aangebracht. De latei dient ter ondersteuning en spouwafdichting. Waar nodig worden waterkerende slabben aangebracht. In de gevelafwerking zullen de nodige dilatatievoegen worden aangebracht. Dilatatievoegen worden zoveel mogelijk achter de hemelwaterafvoeren gelokaliseerd. Desondanks kan een dilatatievoeg in het gevelbeeld zichtbaar zijn. VDM Woningen is niet aansprakelijk voor eventuele kalkuitslag, algaanslag en/of uitbloeiing in het metselwerk. De spouwmuren worden geventileerd door middel

Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht.
Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.

DAKEN
De platdakconstructie is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:
Gipsplaat | Plafondregels 22 x 47 mm | Constructieve balklaag | Constructieve plaat, 18 mm| Dampdichte folie | Platdak(afschot)isolatie | 2-laagse bitumineuze dakbedekking.

Op het dakvlak worden voor bnr. 32 en bnr. 36, zoals aangegeven op de technische tekening, in de basis 2 zonnepanelen gemonteerd met een opdaksysteem. Hierbij worden de zonnepanelen bovenop de dakbedekking gemonteerd. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op de positie, zoals op tekening aangegeven. Bij de omvormer wordt een UTP-kabel aangebracht voor eventueel later aan te brengen monitoring van het PV-systeem. Het aantal zonnepanelen wordt in een later stadium bepaald d.m.v. de BENG
berekeningen. Dit kan per woningtype verschillend zijn.

Voor de overige woningen worden in de basis geen zonnepanelen aangebracht. Het achteraf plaatsen of uitbreiden van zonnepanelen na oplevering is niet mogelijk.

In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie en rioolontluchting.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BINNENWANDEN
De constructieve binnenwanden zijn als volgt opgebouwd:
Gipsplaat | Constructieplaat | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, met isolatie, 120 mm | Constructieplaat, 15 mm | Gipsplaat.

De niet-constructieve binnenwanden zijn als volgt opgebouwd:
Gipsplaat, 15 mm | Stijl- en regelwerk 44x70 mm met isolatie, 60 mm | Gipsplaat, 15 mm. Totale dikte 100 mm.

De voorzetwanden zijn als volgt opgebouwd:
Vuren regels | Gipsplaat.
De voorzetwanden worden afgewerkt, zoals aangegeven op de afwerkstaat. De positie van de voorzetwanden is aangegeven op de technische tekening.

WONINGSCHEIDENDE WAND
De woningscheidende wand is als volgt opgebouwd:
Gipsplaat | Constructieplaat | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, gecombineerd met isolatie, 120 mm | dampopen folie | Luchtspouw | Damp open folie | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, gecombineerd met isolatie, 120 mm | Dampdichte folie | Constructieplaat | Gipsplaat.

WANDAFWERKING
De wanden van de begane grond en de verdieping worden in de basis behangklaar uitgevlakt, niveau D. Deze afwerking is geschikt voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte > 3 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde)glanse bekledingen. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN
Buitenkozijnen en -deuren
De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout in de kleur, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.
De voordeur wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de geveltekeningen, voorzien van driepuntssluiting en van een verlaagde kunststof onderdorpel. Aan de binnenzijde dient door de bewoner een vloerafwerking te worden aangebracht met een totale dikte van minimaal 20 mm. De voordeur wordt voorzien van een vrijloop deurdranger.
In de sponning, van de draaiende delen in de buitenkozijnen, zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
De draairichting van de ramen en deuren wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Beglazing buitenkozijnen
De buitenkozijnen, -ramen, -deuren worden voorzien van hoogwaardig isolerende HR++ beglazing. De beglazing voldoet aan de eisen van het bouwbesluit, echter niet aan de norm van de NEN 3569 "veiligheidsglas in gebouwen". Het toepassen van veiligheidsglas, volgens deze adviesnormen, is eventueel als meerwerk leverbaar.

Binnenkozijnen en -deuren
De stalen binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte montagekozijnen, zonder bovenlicht. De meterkast zal worden voorzien van een houten kozijn.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur Alpine wit. De hoogte is 2315 mm en de standaardbreedte is 880 mm. Wanneer een afwijkende maatvoering wordt toegepast, zal dit uit bijgeleverde contracttekeningen blijken. De minimale hoogte is bij overige gebruiksfuncties 2115 mm.

Ter plaatse van binnendeuren (met uitzondering van de deuren van de toiletruimte en de badruimte) worden geen dorpels aangebracht.

De meterkast wordt uigevoerd als hardhouten kozijn met houten deur in de kleur, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. En wordt voorzien van een slot en de voorgeschreven ventilatieroosters.

WATERSLAGEN EN DORPELS

Onder de deuren van de toiletruimte en de badruimte worden kunststenen dorpels aangebracht. De overige binnendeuren zijn dorpelvrij.

Aan de buitenzijde van de buitenkozijnen, bij gemetselde borstweringen, worden gemetselde raamdorpels aangebracht.

HANG- EN SLUITWERK

De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, conform SKG 'weerstandklasse 2' (SKG**). Tevens zorgen deze meerpuntssluitingen voor een kierdichte sluiting van deuren en ramen. Alle cilinders van de buitendeuren zijn gelijksluitend, tenzij anders aangegeven.

De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang - en sluitwerk van solide kwaliteit, in een lichtmetalen uitvoering. De badruimte- en toiletdeur zijn standaard voorzien van een vrij-/bezetsluiting.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

AFBOUW TIMMERWERK

De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met kantstukken van plaatmateriaal, welke iets doorsteekt ten opzichte van de wand. Dit plaatmateriaal wordt wit gegrond uitgevoerd met de nagels/spijkers in het zicht.
De dagkantafwerking van de buitenkozijnen wordt aan de binnenkant aan de onderzijde doorgezet.
Er worden in basis geen vloerplinten in de woning geleverd of aangebracht. De verkrijger kan deze zelf afstemmen op de uiteindelijke vloerafwerkingskeuze. Eventuele afwijkingen hiervan zijn aangegeven in de kleur- en materiaalstaat
De trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal. Dit plaatmateriaal wordt wit afgelakt uitgevoerd.
De standleidingen worden, waar nodig, afgetimmerd en wit gegrond, behoudens in de kast- en techniekruimten.

TRAPPEN EN AFTIMMERWERK

De portiek trap is een houten, dichte, trap. Langs het trapgat en op de trapboom langs de openzijde van de trap worden de nodige balustraden en spijlen traphekken aangebracht. De traptreden zijn voorzien van een antislipstrip.
Aan de muurzijde wordt een houten, rechthoekige, trapleuning gemonteerd. De trapleuning wordt bevestigd met rvs-leuningdragers.

Rondom het trapgat, ter hoogte van de verdiepingsvloer wordt houten aftimmering aangebracht, wit afgelakt. De volgende onderdelen worden wit afgelakt:

- balustraden
- treden
- stootborden
- hekwerken
- trapbomen
- leuningen

HEMELWATER AFVOEREN

De hemelwaterafvoeren van de woning worden (deels) tussen het metselwerk verwerkt en voorzien van een aluminium afdekkap.

BUITENSCHILDERWERK

De diverse bouwkundige onderdelen, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat, worden fabrieksmatig aan de buitenzijde voorzien van een tweelaagse grondlak. De onderdelen worden, op de bouw, aan de buitenzijde voorzien van een definitieve verflaag, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

BINNENSCHILDERWERK

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat en/of afwerkstaat.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

KEUKEN INRICHTING

Voor deze woning is een complete uitgebreide projectkeuken samengesteld. U kunt hier optioneel gebruik van maken. Indien u hier gebruik van maakt, dan wordt deze na oplevering door de keukenleverancier geplaatst. Het exacte moment van plaatsing dient te worden afgestemd met de keukenleverancier. Het moment van plaatsen kan VDM Woningen niet garanderen. Uiteraard is het ook mogelijk om een eigen keuken te (laten) plaatsen.

In beide gevallen wordt de woning zonder keuken opgeleverd en niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw woning kan een keuken worden geplaatst.

De keukenopstelling, zoals aangegeven op de tekening, is indicatief en geeft alleen de aansluitpunten voor de installaties weer. U dient rekening te houden met de extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve keukentekening, voor een nader te bepalen sluitingsdatum, bij VDM Woningen in te dienen. Dit zodat VDM Woningen uw gekozen keukeninrichting met bijbehorende installatiewerk kan verwerken in de prefab elementen. Mocht u na de sluitingsdatum géén definitieve keukentekening bij VDM Woningen hebben aangeleverd, dan zal het basis installatiewerk afgedopt aangebracht worden. Plaatsing, van een door derden te leveren keuken, dient plaats te vinden na oplevering van de woning.

Op de technische tekening aangegeven posities van keukenkasten en/of eilanden wordt géén vloerverwarming aangebracht.
In de keuken wordt geen voorziening aangebracht t.b.v. het afzuigen van kookdampen. In het ontwerp is in de basis uitgegaan van een recirculatie afzuigkap. De recirculatie afzuigkap zal de afgevoerde lucht door middel van een filter terug in de woning brengen.

Let op: het aangebrachte afzuigpunt in de keuken is niet geschikt voor het aansluiten van een afzuigkap/wasemkap. Deze is voor de mechanische ventilatie.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer door middel van zelfregulerende afsluitbare ventilatieroosters in de kozijnen/ramen in de gevel en een mechanische afvoer door middel van een mechanische ventilatie (MV) box. Om een goede ventilatie te bewerkstelligen adviseren wij u de zelfregulerende roosters, welke in de buitenkozijnen zijn geplaatst, open te laten staan. De MV-box wordt op, de op technische tekening aangegeven positie, geplaatst.

De MV-box wordt gestuurd door middel van CO_2-sensoren, welke zijn gepositioneerd in de woonkamer en hoofdslaapkamer.
Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger. Vanaf de MV-box worden kanalen inclusief hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren). De afvoerrozetten worden in kunststof uitgevoerd, in de kleur wit. Bovendaks worden er, zoals aangegeven op de technische tekeningen, dakdoorvoeren geplaatst (zwart). Let op: het afzuigpunt in de keuken is niet geschikt voor het aansluiten van een wasemkap.

De toevoer van de ventilatielucht in de toiletruimte, de badkamer en overige vertrekken wordt gerealiseerd door middel van de openingen onder de binnendeuren. Om ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor het afstemmen van de ventilatiecapaciteit wordt er een timerschakelaar toegepast. De regeling is draadloos en wordt los bijgeleverd (bij voorkeur in de badruimte door verkrijger te plaatsen).

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

WATER-INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het water zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van VDM Woningen.

WATERLEIDINGEN

De koudtapwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter, geplaatst in de meterkast. De leiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Per ruimte worden koud- en warmwatertappunten aangesloten, zoals aangegeven op de afwerkstaat en de technische tekeningen.

Indien de keuken en/of badruimte casco wordt opgeleverd, zullen de koud- en warmwatertappunten afgedopt worden aangebracht d.m.v. een muurplaat, e.e.a. conform de cascoverklaring.

Het boilervat wordt op de op tekening aangegeven positie geplaatst.

TEGELWERKEN

Wanden en vloeren die voorzien worden van tegelwerk, worden in de hoeken voorzien van kimbanden. De vloer en wanden t.p.v. de douchehoek worden t.b.v. een goede afdichting voorzien van een waterdicht doek. De tegels worden aangebracht op de gehele vloer van de toiletruimte en de badkamer. De wanden van de toiletruimte worden tot het plafond betegeld. De wanden van de badruimte worden tot 1200 mm boven vloerpeil betegeld. Daarboven wordt de wand behangklaar uitgevlakt, niveau D. Deze afwerking is geschikt voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte > 3 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde)glanse bekledingen. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat. Alle hoeken worden voorzien van een siliconenkitvoeg.

SANITAIR

De woning wordt standaard voorzien van sanitair conform de sanitairlijst. De opstelling, zoals aangegeven op de tekening, is indicatief en geeft de mogelijke aansluitpunten voor de installaties weer. U dient rekening te houden met extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve sanitairtekening, voor een nader te bepalen sluitingsdatum bij VDM Woningen, in te dienen. Dit zodat VDM Woningen uw gekozen inrichting kan verwerken in de prefab elementen. Mocht u na de sluitingsdatum geen definitieve sanitairtekening bij VDM Woningen hebben aangeleverd, dan zal het basis installatiewerk afgedopt aangebracht worden op de locatie, zoals aangegeven op de technische tekening. Plaatsing, van door derden te leveren sanitair, dient plaats te vinden na oplevering van de woning.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten voor een 3x 25 ampère aansluiting en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van een compleet geaarde huisinstallatie en is goedgekeurd door het elektriciteitsbedrijf.

De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van VDM Woningen.

De meterkast is voorzien van de benodigde elektriciteitsgroepen. Daarnaast wordt er ook een mantelbuis aangebracht vanaf de meterkast naar de voordeur t.b.v. toekomstig aan te leggen elektra buiten de woning. Verder wordt in de keuken een 3-fasen Perilex aansluiting aangebracht voor het koken. De keukenleverancier dient rekening te houden met de juiste wijze van aansluiten. Op de afwerkstaat is per ruimte aangegeven welke aansluitingen worden gerealiseerd.

De installatie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

De wandcontactdozen (allen met randaarde) en schakelaars zijn inbouw, met uitzondering van de onafgewerkte ruimten, zoals de berging. Hier zijn de schakelaars en wandcontactdozen opbouw. Eventuele afwijkingen zijn aangegeven op de afwerkstaat. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit. Loze leidingen, indien aanwezig, zijn voorzien van een controledraad en zijn éénzijdig afgewerkt met een nette afdekplaat.

De standaard hoogte van het schakelmateriaal en wandcontactdozen t.o.v. de afgewerkte vloer is:

Schakelaars: +1000 mm
Wandcontactdozen: +200 mm (in de verblijfsruimten)
Wandcontactdozen: +1000 mm (naast schakelaars)
Wandcontactdozen: divers (in de keuken)
DATA en eventueel CAI: +200 mm
Wandlichtpunt: +2200 mm

Mocht het schakelmateriaal op afwijkende hoogtes geplaatst worden dan zal dit op tekening worden aangegeven.

Er worden optische geschakelde rookmelders aangesloten op het lichtnet en onderling verbonden met een 230V voeding en 9V back-up batterij. Aantal en locatie volgens de voorschriften.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

DATA VOORZIENING

De woning wordt voorzien van één bekabelde en afgemonteerde leiding voor data in de woonkamer.

De woning wordt standaard niet voorzien van een afgemonteerde leiding voor CAI.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt, voor de opwekking van warmte voor de verwarming en het warm tapwater, voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. De warmtepomp heeft een geïntegreerd boilervat van 180 liter.

De binnenunit wordt in de techniekkast geplaatst. Wijzigingen van de positie is niet mogelijk, tenzij dit nadrukkelijk anders is vermeld.

De buitenunit wordt, op de op tekening aangegeven positie, op het platte dak geplaatst. Wijzigingen van de positie is niet mogelijk, tenzij dit nadrukkelijk anders is vermeld. De buitenunit zal gedurende de dag maximaal 45 dB en gedurende de nacht maximaal 40 dB produceren op de perceelgrens.

De woning wordt voorzien van luchtwarming in alle verblijfsruimtes. De badkamer wordt voorzien van een handdoekradiator, zoals aangegeven op de sanitairlijst.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De woning is in basis voorzien van koeling in de verblijfsruimtes d.m.v. ingeblazen (gekoelde/ontvochtigde) lucht.
Alle verblijfsruimtes en de badkamer kunnen per vertrek ingesteld worden, met een aparte thermostaat per ruimte.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg- garantienormen.
De voorziening van het warme tapwater verloopt via de warmtepomp.
Onderstaande temperaturen dienen minimaal gerealiseerd te worden bij een buitentemperatuur van -10 °C, bij een windsnelheid van 5 m/s, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:

18 °C Hal*;
18 °C Toiletruimte;
22 °C Woonkamer;
22 °C Keuken;
20 °C Slaapkamers;
22 °C Badruimte(s);
18 °C Bijkeuken
Overige ruimten onverwarmd;

*Indien het temperatuurverschil t.o.v. een aangrenzende verblijfsruimte groter is dan 2 °C wordt hier 20 °C aangehouden.
Bij vloerverwarming dien je een juiste vloerafwerking te kiezen. Deze dient bestand te zijn tegen een oppervlaktetemperatuur van ± 35 °C (op basis van 22 °C ontwerptemperatuur). Tevens mag de afwerkvloer een maximale R-waarde hebben van 0,07 m2 K/W.

Voor een goed werkende installatie is het advies om geen nachtverlaging toe te passen. Alle verblijfsruimtes zijn voorzien van individuele ruimteregeling.
De door Woningborg gegarandeerde warm water temperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

AFWERKSTAAT

AFWERKSTAAT					
APP. BEGANE GROND					
Ruimte	**Vloer**	**Wand**	**Plafond**	**Temperatuur**	**Aansluitingen/ bijzonderheden**
Meterkast	Vlakke dichte meterkastplaat	Buitenzijde wit afgelakt, binnenzijde voorzien van OSB	Onafgewerkte platen	Niet verwarmd	1 x dubbele wandcontactdoos (opbouw)
Woonkamer	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt buiten 1 x rookmelder (gekoppeld) 1 x UTP bedraad 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO_2-sensor 1000 mm + peil 1 x bel/video deur-intercomsysteem 1 x aansluitpunt elektrische deurdranger
Keuken	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	2 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 2 x dubbele wandcontactdoos 2 x dubbele wandcontactdoos 1200 mm + peil boven keukenblad 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 x enkele wandcontactdoos 2250 mm + peil t.b.v. afzuigkap 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. oven 1 x Perilex t.b.v. koken (3-fasen) 2 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x afgedopte riolering t.b.v. gootsteen 1 x afgedopte wateraansluiting (warm + koud) t.b.v. gootsteen 1 x beluchte vaatwasserkraan
Techniekruimte	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt, waar mogelijk, niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	Niet verwarmd	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. droger 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1 x omvormer zonnepanelen 1 x UTP bedraad 1 x aansluitingen t.b.v. warmtepomp 1 x beluchte wasmachinekraan met keerklep (koud) t.b.v. wasmachine 1 x afgedopte riolering t.b.v. wasmachine
Badruimte begane grond	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt wand 1 x enkele wandcontactdoos 1 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x enkele wcd t.b.v. design radiator
Slaapkamer 1	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt buiten 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO_2-sensor 1000 mm + peil

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

AFWERKSTAAT

Slaapkamer 2	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D* 22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 2 x dubbele wandcontactdoos 1 x thermostaat 1600 mm + peil
Terras				1 x lichtpunt buiten excl. armatuur

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

AFWERKSTAAT

APP VERDIEPING Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Temperatuur	Aansluitingen/ bijzonderheden
Meterkast	Vlakke dichte meterkastplaat	Buitenzijde wit afgelakt, binnenzijde voorzien van OSB	Onafgewerkte platen	Niet verwarmd	1 x dubbele wandcontactdoos (opbouw)
Woonkamer	Anhydrieten dekvloer, conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt buiten 1 x rookmelder (gekoppeld) 1 x UTP bedraad 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO_2-sensor 1000 mm + peil 1 x bel/video deur-intercomsysteem 1 x aansluitpunt elektrische deurdranger
Keuken	Anhydrieten dekvloer, conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	2 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 2 x dubbele wandcontactdoos 2 x dubbele wandcontactdoos 1200 mm + peil boven keukenblad 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 x enkele wandcontactdoos 2250 mm + peil t.b.v. afzuigkap 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. oven 1 x Perilex t.b.v. koken (3-fasen) 2 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x afgedopte riolering t.b.v. gootsteen 1 x afgedopte wateraansluiting (warm + koud) t.b.v. gootsteen 1 x beluchte vaatwasserkraan
Techniekruimte	Anhydrieten dekvloer, conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt, waar mogelijk, niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	Niet verwarmd	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. droger 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1 x omvormer zonnepanelen 1 x UTP bedraad 1 x aansluitingen t.b.v. warmtepomp 1 x beluchte wasmachinekraan met keerklep (koud) t.b.v. wasmachine 1 x afgedopte riolering t.b.v. wasmachine
Badruimte 1e verdieping	Anhydrieten dekvloer, conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt wand 1 x enkele wandcontactdoos 1 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x enkele wcd t.b.v. design radiator
Slaapkamer 1	Anhydrieten dekvloer, conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D*	22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt buiten 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO_2-sensor 1000 mm + peil

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

AFWERKSTAAT

Slaapkamer 2	Anhydrieten dekvloer, conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Uitgevlakt niveau D* 22 °C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 2 x dubbele wandcontactdoos 1 x thermostaat 1600 mm + peil

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

AFWERKSTAAT

Balkon					1 x lichtpunt buiten excl. armatuur

ALGEMENE RUIMTE Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Temperatuur	Aansluitingen/ bijzonderheden
Hoofd Entree					1 x lichtpunt incl. armatuur voorzien van lichtsensor en bewegingssensor 1 x bel/video tableau installatie 1 x aansluitpunt elektrische deurdranger
Portiek	Vloerafwerking	Scanbehang afgewerkt met sauswerk o.g.	Spuitwerk brander crystal o.g.	Niet verwarmd	1 x rookmelder (gekoppeld) 1 x lichtpunt incl. armatuur voorzien van lichtsensor en bewegingssensor
Portiek 1e Verdieping	Vloerafwerking	Scanbehang afgewerkt met sauswerk o.g.	Spuitwerk brander crystal o.g.	Niet verwarmd	1 x rookmelder (gekoppeld) 2 x lichtpunt incl. armatuur voorzien van lichtsensor en bewegingssensor
Portiek 2e Verdieping	Vloerafwerking	Scanbehang afgewerkt met sauswerk o.g.	Spuitwerk brander crystal o.g.	Niet verwarmd	1 x rookmelder (gekoppeld) 2 x lichtpunt incl. armatuur voorzien van lichtsensor en bewegingssensor
Portiek 3e Verdieping	Vloerafwerking	Scanbehang afgewerkt met sauswerk o.g.	Spuitwerk brander crystal o.g.	Niet verwarmd	1 x rookmelder (gekoppeld) 2 x lichtpunt incl. armatuur voorzien van lichtsensor en bewegingssensor

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

KLEUR EN MATERIAALSTAAT				
GEVELS				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Opgaand metselwerk & rollagen	Steen	Metselwerk	Gemetseld / halfsteensverband	Rood genuanceerd
Voegwerk opgaand metselwerk & rollagen	Prefab mortel	Iets verdiept	Licht verdiept, in proefvlak op muur te beoordelen	Donker grijs/Antraciet
Opgaand metselwerk accentvlakken	Steen	Metselwerk	Koppenverband, iets terugliggend conform details	Rood genuanceerd
Voegwerk opgaand metselwerk accentvlakken	Prefab mortel	Iets verdiept	Licht verdiept, in proefvlak op muur te beoordelen	Donker grijs/Antraciet
Opgaand metselwerk kaders	Steen	Metselwerk	Koppenverband, iets uitstekend conform details	Rood genuanceerd
Voegwerk opgaand metselwerk	Prefab mortel	Iets verdiept	Licht verdiept, in proefvlak op muur te beoordelen	Donker grijs/Antraciet
Kantplank	Vezelcementplaat		Grijs	
Tuinmuren & rollagen	Steen	Metselwerk	Gemetseld / halfsteensverband	Rood genuanceerd
Voegwerk opgaand metselwerk	Prefab mortel	Iets verdiept	Licht verdiept, in proefvlak op muur te beoordelen	Donker grijs/Antraciet
Hemelwaterafvoer	PVC en aluminium	Rond, 80 mm	RAL-8002	Verwerkt in gevels, deels v.v. aluminium kap, conform details
Gevellateien	Staal		RAL-8002	Thvz + 1-laag poedercoat
Huisnummer (standaard)	Aluminium		Wit, zwarte cijfers	Standaard type huisnummer bordje
Balustrade, Balkon	Glas		Handleuning U-profiel RAL-9002	Glasprofiel U-line, kleur Ral-9002
Muurafdekkers, Balkon	Aluminium	Zetwerk	RAL- 9002	
Betonlatei	Beton		Wit gepigmenteerd	Prefab betonnen sierlatei
KOZIJNEN				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Entreedeur (buitenzijde)	Hout	Geïsoleerde deur	RAL- 9002	Afgelakt
Entreedeur (binnenzijde)	Hout	Geïsoleerde deur		Gegrond (fabrieksmatig)
Buitenkozijnen (buitenzijde)	Hout		RAL- 9002	Afgelakt
Buitenkozijnen (binnenzijde)	Hout			Gegrond (fabrieksmatig)
Draaiende delen (buitenzijde)	Hout		RAL- 9002	Afgelakt
Draaiende delen (binnenzijde)	Hout			Gegrond (fabrieksmatig)
Peilkozijnen begane grond (buitenzijde)	Hout		RAL- 9002	Afgelakt
Peilkozijnen begane grond (binnenzijde)	Hout			Gegrond (fabrieksmatig)
Ventilatieroosters (buitenzijde)		Zelfregulerend	RAL- 7022 Ombergrijs	
Ventilatieroosters (binnenzijde)		Zelfregulerend	RAL- 7022 Ombergrijs	
Beglazing	Glas	HR++		
Waterslagen (achtergevel)	Aluminium		RAL- 9002	
Postkast hoofd entree	Staal		RAL- 9002	Verwerkt in hoofd entree pui (inbouw)
DAK				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Muurafdekkers, Dakrand		Zetwerk	RAL-8002	
Dakbedekking plat	Bitumineus			
Luifel	Aluminium		RAL- 9002	
Dakoverstek / Boeidelen / Plafond- en wand, Balkon		Plaatmateriaal	Carat Ivory 8090	
BERGING				
ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Hemelwaterafvoer	PVC	Rond, 80 mm	Standaard kleur grijs
Deur (buitenzijde)	Hout	Stomp	Standaard zwart leverancier
Deur (binnenzijde)	Hout	Stomp	Standaard zwart leverancier
Kozijn (buitenzijde)	Hout		Standaard zwart leverancier
Kozijn (binnenzijde)	Hout		Standaard zwart leverancier
Beglazing	Glas		Satijn/mat

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Gevelbekleding	Hout	Vuren	Horizontaal	Gewolmaniseerd vurenhout in de kleur standaard zwart vlg. leverancier
Dakrandafwerking	Aluminium	Trim	Standaard zwart leverancier	
Fietsenstalling			Zwart gecoat stalen hoofdframe, met 3 zijden vurenhouten latwerk en één zijde met zwart dubbelstaafmathekwerk	Fietsenstalling met fietsplaatsen en v.v. één algemene poort met sleutelslot
BINNEN **ONDERDEEL**	**MATERIAAL**	**Type**	**Afwerking**	**Bijzonderheden**
Binnendeuren	Svedex	Opdek	Alpine Wit	Afgelakt (fabrieksmatig)
Binnenkozijnen	Staal	Montagekozijn	Wit (fabrieksmatig)	Afgelakt (fabrieksmatig)
Dagkantafwerking buitenkozijnen	Hout	Plaatmateriaal	Wit	Gegrond (fabrieksmatig)
Vensterbank	Hout	Plaatmateriaal	Wit	Gegrond (fabrieksmatig)
Plinten t.b.v. portiek	Hout	Plaatmateriaal	Wit	Afgelakt (fabrieksmatig) (portiek)
Aftimmeringen binnenkozijnen	Hout	Plaatmateriaal	Wit	Gegrond (fabrieksmatig)
Overige aftimmeringen	Hout	Plaatmateriaal	Wit	Gegrond (fabrieksmatig)
Trapbomen trap naar verdieping	Hout		Transpartant afgelakt	Afgelakt (fabrieksmatig) (portiek)
Traptreden trap naar verdieping	Hout		Transpartant afgelakt	Afgelakt (fabrieksmatig) (portiek)
Stootborden trap naar verdieping	Hout		Transpartant afgelakt	Afgelakt (fabrieksmatig) (portiek)
Trapleuning (portiek)	Hout		Transpartant afgelakt, naturel	Afgelakt (fabrieksmatig) (portiek)
Traphek/balustrade (portiek)			Transpartant afgelakt, naturel	Afgelakt (fabrieksmatig) (portiek)
Meterkast deuren (portiek)	Hout		Wit	Afgelakt (portiek)

Werknummer: 25525
Datum: 26-11-2026

ALGEMENE BEPALINGEN

Aankoop
Wanneer u besloten heeft om een woning uit dit plan te kopen, wordt dit in een koop- /aannemingsovereenkomst vastgelegd. Na ondertekening van de overeenkomst wordt deze naar de notaris gezonden, die dan zorgdraagt voor de notariële akte van eigendomsoverdracht.

Financiering
De koopsom van de woning is “vrij op naam”, hetgeen inhoudt dat de prijs inclusief BTW en notariskosten van de overdrachtsakte is. Indien u voor de betaling van de woning een hypotheek afsluit zijn de volgende kosten niet in de prijs van de woning begrepen.

Renteverlies tijdens de bouw
Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst, aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Financieringskosten
Dit zijn de kosten die verbonden zijn aan het afsluiten van een hypotheek en de notariskosten voor de hypotheekakte.

Individuele woonwensen
Tijdens het voorbereidingstraject is er de mogelijkheid om, aan de hand van een optielijst, de woning aan uw persoonlijke wensen aan te passen. VDM Woningen bouwt projectmatig, persoonlijke wensen welke niet op de optielijst zijn omschreven kunnen niet altijd worden ingewilligd. De individuele woonwensen moeten in een vroegtijdig stadium en passend in het bouwproces meegenomen worden. U dient uw keuze dan ook vóór de afgesproken sluitingsdata bij ons door hebben gegeven. Wijzigingen en/of meer en minderwerk worden alleen uitgevoerd als deze door de ondernemer schriftelijk zijn bevestigd en door de koper voor akkoord zijn getekend.

Betalingen
In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de betalingstermijnen vastgelegd. Deze hebben betrekking op de woning en de overeengekomen wijzigingen en/ of aanvullingen aan de woning. Zodra een termijn is verstreken ontvangt u een factuur.

Eigendomsoverdracht
Is de notaris in het bezit van de koop-/aannemingsovereenkomst en eventueel de hypotheekstukken, dan zal hij u uitnodigen voor het notarieel transport. Bij notarieel transport worden de transportakte en eventueel de hypotheekakte getekend. Voorafgaande aan het transport krijgt u hiervan een concept toegestuurd en een afrekening. Bij het notarieel transport moeten ook eventueel vervallen bouwtermijnen conform de koop-/aannemingsovereenkomst worden betaald.
De notaris zal niet eerder transporteren dan wanneer de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeschreven. Tevens zal de notaris alle verschuldigde rente tot op de dag van notarieel transport verrekenen.

Verzekering
Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico’s van brand- en stormschade. De aannemer heeft voor de bouw een CAR-verzekering afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer (tot de oplevering). Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen zorg te dragen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Van toepassing zijnde bouwvoorschriften
De woningen worden gebouwd in overeenstemming met de eisen van de gemeentelijke bouwverordening, het besluit bouwwerken leefomgeving en de voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven voor water, elektriciteit en riolering. Voor de verschillende bouwonderdelen zijn de in Nederland geldende voorschriften en normbladen van toepassing.

Oplevering
Wanneer uw woning gereed is voor oplevering ontvangt u een uitnodiging. Bij de oplevering zullen beide partijen aanwezig zijn en worden eventuele klachten, tekortkomingen en of gebreken in een opleveringsrapport vastgelegd.

Opleverpunten welke na het moment van oplevering worden vastgesteld door de koper zijn in vele gevallen moeilijk te honoreren, laat u dan ook tijdens de oplevering bijstaan door een erkend deskundige van Vereniging Eigen Huis. Opleverpunten worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. De onderhoudstermijn, de termijn waar binnen klachten verholpen dienen te worden, is drie maanden. Wanneer u voldoet aan de financiële verplichtingen ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw woning.

Na het moment van sleutel overdracht bent u verantwoordelijk voor de woning. U dient uw woning vanaf de dag van oplevering zelf te verzekeren. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Onderhoudstermijn
Binnen de onderhoudstermijn, van drie maanden worden de gebreken verholpen.
Mocht u binnen de drie maanden een nieuw gebrek constateren dient u dit te melden. De klacht mag niet voortkomen uit verkeerd gebruik, eigen werkzaamheden (door derden) na oplevering of werking van de casco elementen.
U dient VDM Woningen altijd de gelegenheid te geven om het gebrek op te lossen. Wanneer u zelf het gebrek verhelpt kunt u de gemaakte kosten niet op VDM Woningen verhalen.

Werking casco elementen
Na de bouw kan er bouwvocht in uw woning aanwezig zijn. Dit komt doordat de ‘natte’ bouwmaterialen moeten drogen. Het duurt vaak een jaar voordat al het bouwvocht uit uw woning is verdwenen. Scheurvorming is in de genoemde tijdsperiode onvermijdelijk. De meeste scheurvorming betreft normale droog- en/ of verhardingskrimpscheuren. Dergelijke scheurvorming valt buiten de garantie. Uw woning is grotendeels uit natuurlijke materialen opgebouwd (namelijk hout en gips); onder invloed van temperatuurverschillen en met name wisselende vochtgehaltes (o.a. afhankelijk van uw leefwijze) gaan deze materialen enigszins werken.

Het is raadzaam om niet eerder dan nadat de situatie nagenoeg stabiel is (na 1 jaar), eventuele herstelwerkzaamheden te verrichten.

ALGEMENE BEPALINGEN

Garanties
De woningen worden gebouwd onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. Woningborg is onderdeel van de Woningborg Groep met meer dan 40 jaar ervaring in het verstrekken van garanties op nieuwbouw koopwoningen. Woningborg garandeert de kwaliteit en afbouw van de woning aan de koper, met uitzondering van onderdelen welke niet door de aannemer worden uitgevoerd. Na ontvangst van de ondertekende koop- aannemingsovereenkomst, wordt het bijbehorende waarborgcertificaat door Woningborg afgegeven.

Bij woningen geleverd met een waarborgcertificaat van Woningborg gelden tevens onverkort, ongeacht hetgeen in deze technische informatie is bepaald, de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden 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 steeds de bovengenoemde bepaling van Woningborg.

Voor het VDM-systeem is een KOMO-attest-met-productcertificaat onder nummer 21015/20 afgegeven. Tevens voldoet het VDM-systeem aan de kwaliteitseisen van de VHSB (Vereniging van Hout- Skelet Bouwers). Daarenboven gelden op de desbetreffende onderdelen garanties dan wel keurmerken van o.a. S.G.T. (Stichting Garantiefonds voor Timmerwerken), S.K.H. (Stichting Keuringsbureau voor Hout) en KOMO, dan wel garanties van de fabrikant overeenkomstig genoemde keurmerken.

Situatie, bouw- en huisnummers
De situering van de woningen is op de situatietekening aangegeven conform de ons ter hand gestelde gegevens van de gemeente. Aan de op de situatie aangegeven groen- en algemene voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend. Eventueel aangegeven kaveloppervlakten moeten als indicatief worden beschouwd. Pas na inmeten van het kadaster, na afloop van de bouw, wordt de oppervlakte definitief bepaald. Aan afwijkende maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Tijdens de bouw en bij verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de huisnummers zullen tijdig voor de oplevering door de gemeente worden vastgesteld.