

## **VERKOOPDOCUMENTATIE**

10 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

WONINGMODEL MASTEBROEK

PLAN DE TIPPE TE ZWOLLE

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Geachte belangstellende .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| U bevindt zich hier .....                                             | 3         |
| ▶ De aankoop van uw woning .....                                      | 3         |
| <b>1. Optie nemen .....</b>                                           | <b>4</b>  |
| De makelaar .....                                                     | 4         |
| <b>2. Handtekening .....</b>                                          | <b>4</b>  |
| Koop-/aannemingsovereenkomst .....                                    | 4         |
| Lengte van de bouwtijd .....                                          | 4         |
| Woningborg-garantie .....                                             | 4         |
| <b>3. Woonwensen bepalen .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| Een afspraak met uw kopersbegeleider .....                            | 5         |
| Online woningdossier: Mijn Roosdom Tijhuis .....                      | 5         |
| Een afspraak met Nobel Keuken & Bad .....                             | 5         |
| De voordelen van Nobel Keuken & Bad .....                             | 5         |
| Keukencheque .....                                                    | 6         |
| Uw keuken en sanitair via een andere leverancier .....                | 6         |
| Sluitingsdatum .....                                                  | 6         |
| Kwaliteit, mogelijkheden en randvoorwaarden bij Roosdom Tijhuis ..... | 6         |
| <b>4. Prefabricage woning .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| ▶ De prefabricage van uw woning .....                                 | 7         |
| <b>5. Start bouw brief en bezoek notaris .....</b>                    | <b>8</b>  |
| Start bouw brief .....                                                | 8         |
| Notaris .....                                                         | 8         |
| <b>6. Start bouw op locatie .....</b>                                 | <b>9</b>  |
| Termijnen .....                                                       | 9         |
| Bouwbezoek .....                                                      | 9         |
| ▶ De bouw van uw woning .....                                         | 9         |
| <b>7. Kopersbijeenkomst .....</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>8. Oplevering .....</b>                                            | <b>10</b> |
| <b>9. Veelgestelde vragen .....</b>                                   | <b>11</b> |
| <b>10. Welke beoordeling geeft u Roosdom Tijhuis? .....</b>           | <b>11</b> |

**Bijlage 1: Keuzelijst**

**Bijlage 2: Sanitair**

**Bijlage 3: Keuken**

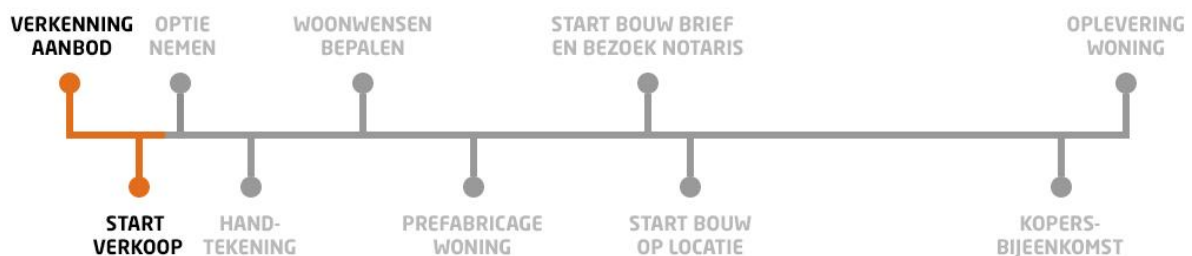
**Bijlage 4: Technische omschrijving**

## GEACHTE BELANGSTELLEND

Allereerst hartelijk bedankt voor uw interesse in ons nieuwbouwaanbod. Met het openen van deze verkoopdocumentatie is uw eerste stap richting een nieuwe woning gezet. Zowel de aankoop- als bouwperiode van een nieuwbouwwoning is een spannende tijd. Als ontwikkelaar en bouwer weten wij hoe hectisch, maar ook hoe bijzonder deze periode voor onze kopers is. Daarom zullen wij u voor, gedurende én na deze periode zo goed mogelijk begeleiden. Door de ervaringen die wij de afgelopen jaren hebben opgedaan denken wij er goed aan te doen om u over enkele belangrijke zaken te informeren, zodat eventuele misverstanden worden voorkomen. We stellen alles in het werk om u een trotse bewoner te laten worden van een prachtige Roosdom Tijhuis woning.

### U bevindt zich hier

Aan de hand van uw aankomende klantreis informeren wij u over diverse onderwerpen, op chronologische volgorde. Zowel de verkoop als uw verkenning van het aanbod is gestart. Wanneer u uw interesse wilt omzetten naar een aankoop is uw volgende stap een optie nemen bij de makelaar.



### De aankoop van uw woning

Bekijk de video via deze link:

[roosdomtijhuis.nl/aankoop](https://roosdomtijhuis.nl/aankoop)

of scan de QR-code:



## 1. OPTIE NEMEN

### De makelaar

Tijdens de verkoop- en optieperiode is de makelaar uw contactpersoon. De makelaar kan u alles vertellen over het project, de te bouwen woningen en hoe de verkoopprocedure verloopt.

Het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst vindt plaats bij de makelaar. De makelaar kan uw vragen over deze overeenkomst beantwoorden. De makelaar kan - indien gewenst en indien van toepassing – bemiddelen bij de verkoop van uw huidige woning. Ook kan hij u informatie verstrekken over mogelijke financieringsvormen.

## 2. HANDTEKENING

### Koop-/aannemingsovereenkomst

De aankoop van de woning en de daarbij behorende kavel moet schriftelijk worden vastgelegd. Hiervoor dient een koop-/aannemingsovereenkomst te worden ondertekend. Deze wordt door u en de directie van Roosdom Tijhuis getekend. Daarmee verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en Roosdom Tijhuis verplicht zich tot de bouw van uw woning en de levering van de daarbij behorende kavel. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend gaat het originele exemplaar naar de notaris om de notariële akte van de eigendomsoverdracht voor te bereiden. Daarnaast ontvangt u als koper een kopie en wordt er ook een kopie verstrekt aan Woningborg zodat zij omstreeks de start van de bouw van uw woning het Woningborg-certificaat aan u kunnen verstrekken.

De koop-/aannemingsovereenkomst bevat diverse bijlagen. Een belangrijke hiervan zijn de gemeentelijke grondvoorwaarden. Hierin staan afspraken benoemd waar u als koper aan moet voldoen. Denk bijvoorbeeld aan het in stand houden van de riolering, eventuele verplichtingen rondom de erfafscheidingen en het gebruik van achterpaden.

### Lengte van de bouwtijd

Over de bouwtijd van uw woning vindt u meer informatie in de koop-/aannemingsovereenkomst. Hierin wordt het aantal werkbare werkdagen om uw woning te realiseren vermeld.

### Woningborg-garantie

Uw woning wordt gebouwd met Woningborg-garantie. Dit betekent voor u extra zekerheid in geval van eventuele financiële problemen bij het bouwbedrijf. Bij faillissement van het bouwbedrijf staat Woningborg borg voor de afbouw van de woning of wordt u schadeloos gesteld. Daarnaast zorgt Woningborg ervoor dat garantiegebreken hersteld worden wanneer het bouwbedrijf gedurende de garantieperiode failliet gaat. U kunt meer over Woningborg vinden in het boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling" welke u ontvangt van de makelaar tijdens het tekenen van uw koop-/aannemingsovereenkomst. Na ontvangst van het garantiecertificaat ontvangt u van Woningborg de folder "Gebruik en onderhoud van uw huis", lees deze alstublieft aandachtig door.

### 3. WOONWENSEN BEPALEN

De woning zoals u die aantreft op de bestektekening en omschrijving, noemen wij de standaard woning. Om aan uw woonwensen te voldoen zijn er diverse mogelijkheden om deze standaard woning te wijzigen en te vergroten. De beschikbare opties voor uw woning zijn omschreven in de keuzelijst (zie bijlagen). Het maken van keuzes kan soms een tijdrovend en lastig proces zijn. Daarom raden wij u aan om voor de afspraak met uw kopersbegeleider de keuzelijst goed te bestuderen zodat u alvast een helder beeld heeft van de uitgebreide mogelijkheden.

#### **Een afspraak met uw kopersbegeleider**

Nadat u heeft besloten om uw gewenste Roosdom Tijhuis woning te kopen, benaderen wij u om een afspraak te maken met uw kopersbegeleider en krijgt u toegang tot uw online woningdossier: Mijn Roosdom Tijhuis. De kopersbegeleider zal samen met u alle opties van de keuzelijst bespreken. Heeft u woonwensen die niet op de keuzelijst staan? Bespreek deze dan gerust, wellicht is het mogelijk.

Na het persoonlijke gesprek met uw kopersbegeleider worden uw wensen en keuzes uitgewerkt.

#### **Online woningdossier: Mijn Roosdom Tijhuis**

Bij Roosdom Tijhuis staat innovatie hoog in het vaandel. Niet alleen op de bouwplaats maar ook achter de schermen. Dit houdt onder andere in dat we continu bezig zijn met de optimalisatie van communicatie met onze klanten voor, tijdens en na het bouwtraject. Via Mijn Roosdom Tijhuis krijgt u toegang tot alle informatie en communicatie met betrekking tot uw aankoop. Denk hierbij aan verkoopdocumentatie, bouwtekeningen, inzage en keuze van meerwerkopties en communicatie met uw kopersbegeleider.

#### **Een afspraak met Nobel Keuken & Bad**

Naast de afspraak met uw kopersbegeleider wordt u graag ontvangen door Nobel Keuken & Bad. Nobel Keuken & Bad is onze vaste partner voor alle afbouwmaterialen. Tijdens een bezoek aan de uitgebreide showroom wordt u geadviseerd over de mogelijkheden op het gebied van uw keuken, sanitair en binnendeuren.

#### **De voordelen van Nobel Keuken & Bad**

1. Wanneer u basisaansluitingen wilt verplaatsen worden hiervoor geen extra kosten gerekend.
2. Geen gedoe, na de orderbevestiging regelt Nobel Keuken & Bad alles met Roosdom Tijhuis.
3. Uw keuken wordt vóór de oplevering kookklaar geïnstalleerd.
4. Uw badkamer en toilet zijn vanaf de oplevering klaar voor gebruik.

## **Keukencheque**

U krijgt alle tijd en ruimte om uw keuken geheel naar eigen smaak samen te stellen. Voor de aankoop van een complete keuken inclusief plaatsing bieden wij u een keukencheque aan die u kunt besteden bij Nobel Keuken & Bad.

Uw keukencheque heeft een waarde van € 4.500,- inclusief BTW.

Deze keukencheque staat op uw naam en is niet overdraagbaar aan derden. Daarnaast kunt u de keukencheque niet inwisselen voor contanten, losse apparatuur, sanitair, tegels of dergelijke producten. De levering en montage van uw keuken vindt plaats vóór oplevering van uw woning.

## **Uw keuken en sanitair via een andere leverancier**

Het is mogelijk dat u uw keuken of sanitair wilt aanschaffen bij een andere leverancier dan Nobel Keuken & Bad. Dit houdt in dat uw keuken of sanitair pas na de oplevering van uw woning kan worden geplaatst. De sanitaire ruimtes worden dan casco opgeleverd waarbij de standaard aansluitingen in de hoek worden afgedopt. Voor het sanitair is een stelpost van toepassing, meer informatie hierover vindt u in de bijlagen.

Bij de keuken is het mogelijk om de standaard aansluitingen te laten verleggen. Om deze op de juiste plaats aan te laten brengen dient u voor de sluitingsdatum een gemaatvoerde installatietekening van uw keuken aan te leveren. De kosten voor het verplaatsen van de standaard aansluitingen, het aanbrengen van eventuele extra aansluitingen en een doorvoer kunt u vinden in de keuzelijst.

## **Sluitingsdatum**

In verband met levertijden, technische aanpassingen en een soepele voortgang van het bouwproces is het van belang dat wij tijdig op de hoogte zijn van uw gewenste keuzes. Verderop in het traject ontvangt u van ons de "start bouw brief" met daarin de sluitingsdatum. Dit is de uiterlijke datum waarop al uw keuzes (inclusief badkamer, toilet, keuken en binnendeuren) ondertekend moeten zijn in uw woningdossier.

## **Kwaliteit, mogelijkheden en randvoorwaarden bij Roosdom Tijhuis**

Roosdom Tijhuis bouwt met zorg en kwaliteit. Het toegepaste bouwsysteem is zorgvuldig ontwikkeld en waarborgt een hoge kwaliteitsstandaard. Binnen dit systeem is veel mogelijk, maar niet alles.

Dit kan soms als terughoudend worden ervaren, maar hiervoor bestaan goede technische en organisatorische redenen. Bij de ontwikkeling en bouw van de woningen moet Roosdom Tijhuis zich namelijk strikt houden aan de bepalingen uit de bouwvergunning, het Bouwbesluit en de voorwaarden van Stichting Woningborg. Hierdoor zijn niet alle woonwensen uitvoerbaar. Zo zijn wijzigingen aan het exterieur (de gevels) uitgesloten, met uitzondering van de opties die in de keuzelijst zijn opgenomen.

Ook bij het interieur gelden regels. Het Bouwbesluit stelt eisen aan onder andere minimale afmetingen van ruimtes, deurbreedtes, ventilatie, vluchtwegen en daglichttoetreding. Daarnaast worden de woningen projectmatig voorbereid en gerealiseerd, wat betekent dat bepaalde onderdelen vastliggen om de voortgang en kwaliteit van het bouwproces te waarborgen. Zo liggen installaties en de positie van sanitaire voorzieningen doorgaans vast en kunnen deze niet worden aangepast. Ook kunnen sommige wensen een te grote impact hebben op de bouwtijd of technische uitvoering.

Om deze redenen zijn onder andere de volgende wijzigingen niet mogelijk:

1. Het wijzigen of verplaatsen van de meterkast, trappen, standleidingen, ventilatiekanalen of andere schachten en kokers
2. Het aanbrengen van openhaard- of aircovoorzieningen (zoals kanalen en dakdoorvoeren)

3. Extra afwerking van wanden en plafonds (zoals behang, spuitwerk of stucwerk), anders dan in de contractstukken is aangegeven
4. Het aanleveren van materialen door de koper of derden
5. Het uitvoeren van werkzaamheden door de koper of door derden

Heeft u specifieke woonwensen die niet als standaardoptie worden aangeboden? Informeer dan vooraf via de makelaar naar de mogelijkheden. Op die manier voorkomt u teleurstellingen nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend.

#### 4. PREFABRICAGE WONING

Roosdom Tijhuis bouwt haar woningen met geprefabriceerde wand- vloer- en dakelementen. Dit biedt ons als bouwer en u als koper vele voordelen.

Vergeleken met het traditionele bouwproces zorgt prefabricage voor een minimale foutmarge, biedt het een hogere kwaliteit (massief beton) en is het bijzonder duurzaam. Daarnaast kunnen de kozijnen (inclusief glas- en schilderwerk) al in de betonfabriek worden gemonteerd. Omdat geprefabriceerde onderdelen vlot geplaatst kunnen worden is de woning snel wind- en waterdicht, hierdoor komt er minder vocht in de woning en kunnen de werkzaamheden in de woning direct aansluiten. Een mooi bijkomend voordeel is veel minder stof en afval op de bouwplaats, wel net zo prettig voor de bouwers, omwonenden en natuurlijk het milieu!

Zijn er dan ook nadelen? Eigenlijk niet. Prefabricage neemt wel wat productietijd in beslag waardoor het ten aanzien van traditionele bouw iets langer duurt voordat u werkzaamheden op de bouwplaats waarneemt. Maar als de wand- vloer- en dakelementen eenmaal klaar zijn, staat de basis van uw toekomstige woning binnen enkele dagen!



##### De prefabricage van uw woning

Bekijk de video via deze link:

[roosdomtijhuis.nl/prefab](https://roosdomtijhuis.nl/prefab)

of scan de QR-code:



## 5. START BOUW BRIEF EN BEZOEK NOTARIS

### **Start bouw brief**

Over de start van de bouw wordt u via een brief geïnformeerd. In deze brief leest u onder andere over de opschortende voorwaarden, wanneer u naar de notaris kunt voor de eigendomsoverdracht van uw kavel en de betaling van de termijnen.

### **Notaris**

In aanloop naar de start van de bouw moet de bij de woning behorende kavel officieel aan u worden overgedragen. Dit gebeurt door middel van het tekenen van de akte van levering, ook wel eigendomsoverdracht genoemd. Deze eigendomsoverdracht kan plaatsvinden zodra de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst, in vervulling zijn gegaan en u de bijbehorende hypotheekstukken bij de projectnotaris heeft aangeboden.

De kavel kan niet eerder worden overgedragen dan dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld en u een start bouw brief van ons heeft ontvangen. Het moment van deze overdracht is bij de aankoop van uw woning nog onbekend. Wij adviseren u daarom ervoor te zorgen dat uw hypotheekofferte lang genoeg geldig is zodat u geen eventuele extra kosten hoeft te betalen voor een verlenging van de geldigheidsduur.

Het bedrag dat u voor de kavel moet betalen is vanaf een bepaalde datum (rentedatum) rentedragend. Dit houdt in dat u na deze datum rente over de grondkosten betaalt. Wij adviseren u de akte van levering zo kort mogelijk voor deze rentedatum (zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst) bij de notaris te ondertekenen, mits aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

## 6. START BOUW OP LOCATIE

Voordat de bouw van uw woning van start kan gaan moet er nog veel worden geregeld. Zo moet het bouwterrein "bouwrijp" worden gemaakt. Dit houdt onder andere in dat de kavels worden uitgezet. Maar ook dat er tijdelijke stroom- en waterleidingen worden aangelegd ten behoeve van de bouwwerkzaamheden. Indien nodig wordt er een tijdelijke weg aangelegd die de bereikbaarheid van de bouwplaats kan vergroten.

### Start bouw handeling

Voorafgaand aan dit startmoment ontvangt u een schriftelijke uitnodiging van ons met alle informatie over deze feestelijke handeling. Tijdens deze bijeenkomst wordt het verdere bouwproces toegelicht en ontvangt u een groene bouwhelm. Deze bouwhelm bent u verplicht te dragen tijdens elk bouwbezoek.

### Termijnen

Als de bouw eenmaal begonnen is, moet ook worden gestart met het betalen van de aanneemsom. In welke termijnen dit gebeurt, kunt u vinden in de koop-/aannemingsovereenkomst. Steeds als de bouw weer een stadium is gepasseerd en daarmee één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Een kopie van de factuur kunt u - voorzien van uw handtekening - doorsturen naar de geldverstrekker, die dan voor de betaling (binnen 14 dagen) zorgt. Uw meer- en minderwerk wordt tijdens het bouwproces in rekening gebracht zoals omschreven staat in de koop-/aannemingsovereenkomst.

### Bouwbezoek

Tijdens deze bouwperiode bent u van harte welkom op de bouwplaats. U kunt dan met eigen ogen de voortgang van uw nieuwe woning bekijken en eventueel diverse zaken in- en opmeten. Zodra het mogelijk is om de bouwplaats te bezoeken wordt u hierover geïnformeerd via een nieuwsitem.



#### De bouw van uw woning

Bekijk de video via deze link:

[roosdomtijhuis.nl/bouw](https://roosdomtijhuis.nl/bouw)

of scan de QR-code:



## 7. KOPERSBIJEENKOMST

Voorafgaand aan de oplevering van uw woning ontvangt u een uitnodiging voor een kopersbijeenkomst. Tijdens dit leuke moment kunt u een kijkje nemen in uw woning. Daarnaast krijgt u de mogelijkheid om alvast kennis te maken met uw aanstaande buren onder het genot van een hapje en een drankje.

## 8. OPLEVERING

De oplevering is het mooiste moment van uw aankooptraject, u krijgt de sleutels van uw nieuwe woning! Daarom nemen wij uitgebreid de tijd om samen uw nieuwe woning op te leveren.

Ongeveer vijf weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een vooraankondiging voor de oplevering van uw woning. Hierin vermelden wij een voorlopige opleverdatum. Ongeveer twee weken voor de definitieve oplevering ontvangt u van ons een uitnodigingsbrief met daarin de definitieve datum en het tijdstip.

Samen met uw kopersbegeleider controleert u of uw woning is gerealiseerd volgens afspraak. Vindt u het prettig dat er een onafhankelijke expert meekijkt tijdens de oplevering? Dan kunt u hiervoor Vereniging Eigen Huis raadplegen.

Wanneer er gebreken worden geconstateerd tijdens de oplevering worden deze door de kopersbegeleider genoteerd in het "proces-verbaal van oplevering" van Woningborg. De projectleider draagt samen met de uitvoerder zorg voor de genoteerde opleverpunten. Ons streven is om de onvolkomenheden binnen 14 dagen te verhelpen. Het kan echter voorkomen dat in verband met weersomstandigheden en/of levertijden van materialen herstel binnen 14 dagen niet mogelijk is. In dat geval worden de opleverpunten zo spoedig mogelijk afgehandeld. Alle opleverpunten worden verholpen voor de datum die in het "proces-verbaal van oplevering" staat vermeld. Als alles in orde is, neemt de uitvoerder contact met u op. Hij neemt alle punten met u door en vraagt u het formulier "gereedmelding herstel" te ondertekenen, zodat Woningborg weet dat uw woning voldoet aan de eisen.

Na de oplevering kunt u eindelijk gaan genieten van uw nieuwe woning. Om het maximale uit uw woning te halen is het belangrijk dat u deze goed onderhoudt. Daarom geven wij u tijdens de oplevering graag handige tips en richtlijnen die u kunt gebruiken tijdens het klussen en de ingebruikname van uw woning. Deze informatie vindt u ook in Mijn Roosdom Tijhuis.

## 9. VEELGESTELDE VRAGEN

### **Welke documenten moet u ondertekenen bij de aankoop van een nieuwbouwwoning?**

Naast de koop-/aanneemovereenkomst tekent u mogelijk een reserveringscontract, een financieringsovereenkomst met de bank en later een leveringsakte bij de notaris.

### **Wat zijn de opschortende voorwaarden?**

De opschortende voorwaarden staan vermeld in artikel 15 van de koop-/aannemingsovereenkomst. Daarnaast moet er 70% van het project verkocht zijn, moet de grond bouwrijp te zijn en de vergunning onherroepelijk zijn.

### **Wanneer moet de financiering rond zijn?**

De financiering van uw woning moet binnen twee maanden na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst rond zijn of twee maanden nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan.

### **Welke kosten zijn inbegrepen in de v.o.n.- prijs?**

- Bouwkosten, inclusief eventuele stijgingen in arbeids- en materiaalkosten
- Eventuele stelposten als omschreven
- Aansluitkosten voor water, verwarming, elektriciteit en riolering
- Legeskosten voor de omgevingsvergunning
- Kosten voor de architect, constructeur en adviseurs
- Notaris- en kadasterkosten met betrekking tot de eigendomsoverdracht
- Verkoopkosten
- Kosten voor het garantie- en waarborgcertificaat
- 21% BTW (eventuele wijzigingen in het btw-tarief worden doorberekend)
- Indien appartement:
- Kosten voor het oprichten van een Vereniging van Eigenaren (VvE)
- Kosten voor het verkrijgen van het appartementsrecht

### **Welke kosten zijn niet inbegrepen in de v.o.n.- prijs?**

- Kosten in verband met het aangaan van een hypothecaire lening, zoals afsluitkosten en taxatie
- Notariskosten voor het opstellen van de hypotheekakte
- Mogelijke aansluit- en inschrijfkosten van kabel- en telefoonmaatschappijen
- Eventuele aansluitkosten bij een energiebedrijf
- Optioneel meerwerk, waaronder de inrichting van de keuken als er gekozen wordt voor een externe keukenpartij
- Eventuele kosten voor grondrente
- Bouwrente over de verstreken termijnen tot aan de opleverdatum

### **Ik heb een woning gekocht na de sluitingsdatum van de woonwensen. Welke keuzes zijn er nog mogelijk?**

Dit is afhankelijk van de voortgang van het bouwproces. De meeste ruwbouwopties zijn al vastgelegd voor de prefabricage van uw woning en kunnen niet meer worden gewijzigd. Denk hierbij aan een uitbouw en wijzigingen in de gevels. Op het gebied van afbouw zijn er eventueel nog wel keuzes mogelijk, denk hierbij aan uw keuken, badkamer, toilet en binnendeuren. Raadpleeg uw kopersbegeleider voor meer informatie.

**Wanneer kan ik naar de notaris voor de overdracht?**

De eigendomsoverdracht kan plaatsvinden zodra de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en u de bijbehorende hypotheekstukken bij de projectnotaris heeft aangeboden. Het moment van deze overdracht is bij de aankoop van uw woning nog onbekend.

**Mijn hypotheekofferte verloopt, kan ik de grond al op naam krijgen?**

De kavel (grond) kan niet eerder worden overgedragen dan nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld en u van ons een startbouwbrief hebt ontvangen. Het exacte moment van overdracht is bij aankoop van uw woning nog niet bekend. Wij adviseren uw daarom ervoor te zorgen dat uw hypotheekofferte lang genoeg geldig is, zodat u geen extra kosten hoeft te maken voor een verlenging.

**Wat is grondrente?**

Voor uw woning betaalt u een vrij op naam-prijs, bestaande uit een grondtermijn (kosten voor de grond) en opstaltermijnen (kosten voor de bouw). De vrij op naam-prijs is tot een bepaalde datum prijs vast. Deze datum wordt de rentedatum genoemd en is terug te vinden in artikel 5 van de koop-/aannemingsovereenkomst. Als je om welke reden dan ook later dan deze datum de grond afneemt of naar de notaris gaat, wordt grondrente in rekening gebracht tegen het percentage dat in artikel 5 van de overeenkomst is vastgesteld.

**Waarom betaal ik rente over de aanneemsom?**

Als Roosdom Tijhuis al met de bouw van uw woning is gestart voordat de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend, betaalt u rente over de termijnen die inmiddels zijn vervallen. Ook betaalt u rente wanneer deze vervallen termijnen te laat worden voldaan. Is de bouw nog niet begonnen op het moment van koop, dan betaal je geen rente. De rentepercentages vind je in artikel 5 van de koop-/aannemingsovereenkomst.

**Wanneer ga ik betalen?**

In het termijnschema van de koop-/aanneemovereenkomst staat duidelijk aangegeven op welke momenten en welke bouwtermijnen u dient te voldoen.

**Wat is erfdienstbaarheid?**

Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond (perceel), ook al bent u niet zelf de eigenaar. Bijvoorbeeld: recht van overpad. Bij recht van overpad mag u over (een deel van) het erf van de ander lopen of mag de ander dat bij u. Een voorbeeld is het gezamenlijk gebruik van een oprit.

## 10. WELKE BEOORDELING GEEFT U ROOSDOM TIJHUIS?

Als klantgerichte bouwer hechten wij veel waarde aan uw ervaring over de bouw van uw nieuwe woning. Hiervoor zijn wij aangesloten bij de Stichting Klantgericht Bouwen, initiatiefnemer van het 100% onafhankelijke platform Bouwnu.nl. Deze stichting voert een kwaliteitsmeting uit die speciaal is ingericht voor de bouwsector.

### Hoe werkt het?

Vanaf de aankoop van uw nieuwe woning vragen wij op twee momenten om uw ervaring. U ontvangt dan een e-mail met een uitnodiging om enkele vragen te beantwoorden middels een enquête.

#### Deel 1

Uitnodiging: Twee weken na de sluitingsdatum van uw meerwerkopties.

Onderwerpen: Uw oriëntatie op het aanbod en het aankooptraject.

#### Deel 2:

Uitnodiging: Drie maand na de oplevering van uw woning.

Onderwerpen: De bouw, oplevering en garantieperiode.

### Wat gebeurt er met mijn gegevens?

Uw ingevulde antwoorden zijn alleen inzichtelijk voor enkele medewerkers van Roosdom Tijhuis. Wij gebruiken uw ervaring ter verbetering van onze bedrijfsvoering. Ook als u geen verbeterpunten heeft ontvangen wij graag uw ervaring.

Aan het einde van de vragenlijst wordt u gevraagd om Roosdom Tijhuis te beoordelen met een cijfer voor diverse onderdelen. Deze beoordeling is voor iedereen te zien op ons profiel op bouwnu.nl:

<https://bouwnu.nl/aannemer/bouwbedrijf-roosdom-tijhuis-bv-rijssen>

**Bij voorbaat hartelijk dank voor uw tijd!**

## BIJLAGE 1: KEUZELIJST

**PROJECT KEUZELIJST**

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| BLAD                | Pagina 1 van 16      |
| DATUM               | 07-09-26             |
| PROJECT             | 5832                 |
| PROJECTOMSCHRIJVING | 10 Mastebroek Zwolle |

Alle bedragen zijn voorzover niet anders vermeld inclusief 21 % BTW Alleen schriftelijk overeengekomen wijzigingen worden uitgevoerd.  
De wettelijk gestelde BTW op zonnepanelen is 0%.

**KEUZELIJST Ruwbouw**

**ALGEMEEN**

Voor een aantal ruwbouwopties geldt dat eerst nádat u uw ruwbouwopties heeft bepaald de bouwvergunning voor de ruwbouwoptie(s) kan worden aangevraagd. Deze ruwbouwopties kunnen wij daarom enkel aanbieden onder de voorwaarde dat de benodigde bouwvergunning wordt verleend en onherroepelijk is geworden.

- 0000 Koper geeft wel / geen\* toestemming voor het doorgeven van adres-, telefoon of e-mail gegevens aan toekomstige buurtbewoners.  
-Doorhalen wat niet van toepassing is.
- 0003 De capaciteit van de warmtepomp en de diepte van de bodembron worden bepaald op basis van de gekozen opties.  
Dit houdt in, dat wanneer je in de na de oplevering plannen hebt om de woning te vergroten/uit te breiden, de huidige capaciteit van de warmtepomp en/of de diepte van de bron mogelijk niet toereikend zal zijn om je woning optimaal te verwarmen.  
Het vergroten van deze capaciteit valt NIET binnen ons optiepakket!
- 0017 Een erker (palenfundering) 3250mm breed in de voorgevel i.p.v. de standaard kozijnen. De erker wordt voorzien van een gipsplaten plafond. E.e.a. uitvoeren zoals op de tekening staat aangegeven.

Deze optie is niet mogelijk voor kavel 7.

€ 16.470,00

- 0020 Het aanbrengen van een mantelbuis met een diameter van 110mm door de funderingsbalk. Zo hoog mogelijk in de balk.

€ 140,00

**Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis BV**

BEZOEKADRES RIJSSEN Jutestraat 8 TELEFOON 0548 51 80 24 BEZOEKADRES CAPELLE A/D IJSSEL Rivium Westlaan 42 TELEFOON 010 288 83 33

POSTADRES Postbus 237 7460 AE RIJSSEN E-MAIL [info@roosdomtijhuis.nl](mailto:info@roosdomtijhuis.nl) WEBSITE [www.roosdomtijhuis.nl](http://www.roosdomtijhuis.nl) KVK NR 06068391

BIC RABONL2U IBAN NL93RABO0340752300

## BERGINGEN

- 0105A Vrijstaande berging 3000 x 3200 mm met aangebouwde carport 3200 x 4740 mm. Opgetrokken uit halfsteens metselwerk, gefundeerd op stroken, houtenbalklaag, welke bitumineus gedekt wordt en voorzien van een standaard geïsoleerde deur, volgens bijgevoegde tekening.

Deze optie is alleen mogelijk voor kavel 39 en 40.

€ 27.500,00

- 0121 De basisberging wordt geïsoleerd met een geïsoleerde betonnen dakvloer en een geïsoleerde vrijdragende begane grondvloer. De wanden worden uitgevoerd als spouwmuur, net als de woning. De onderzijde van de systeembvloer wordt afgewerkt met structuurspuitwerk. De basis bergingsdeur (kanteldeur) wordt vervangen door dubbele geïsoleerde bergingsdeuren, met een loopdeur aan de woningzijde. Indien er een kruipruimte aanwezig is, wordt de vloer voorzien van een kruipluik. De meerprijs is gebaseerd op een afmeting van 3500x6450 mm.

Deze optie is niet mogelijk voor kavel 7, 39 en 40.

€ 5.695,00

- 0121A De vrijstaande basisberging wordt geïsoleerd met een geïsoleerde betonnen dakvloer en een geïsoleerde vrijdragende begane grondvloer. De wanden worden uitgevoerd als spouwmuur, net als de woning. De onderzijde van de systeembvloer wordt afgewerkt met structuurspuitwerk. De basis bergingsdeur (kanteldeur) wordt vervangen door dubbele geïsoleerde bergingsdeuren, met een loopdeur aan de woningzijde. Indien er een kruipruimte aanwezig is, wordt de vloer voorzien van een kruipluik. De meerprijs is gebaseerd op een afmeting van 3500x6450 mm.

Deze optie is van toepassing voor kavel 7.

€ 5.695,00

- 0143 De basisberging wordt geïsoleerd met een geïsoleerde betonnen dakvloer en een geïsoleerde vrijdragende begane grondvloer. De wanden worden uitgevoerd als spouwmuur, net als de woning. De onderzijde van de systeembvloer krijgt een structuurspuitwerk. De berging wordt voorzien van een geïsoleerde houtskeletbouw scheidingswand met een standaard (Svedex) kozijn zonder bovenlicht en standaard binnendeur. Tussen de keuken en de berging komt een dichte deur met deurdranger en driepuntsluiting. De kleur van de deur en het kozijn is RAL 9010. De kanteldeur van de berging wordt vervangen door een deur met glas en ventilatioerooster. Indien er een kruipruimte aanwezig is, wordt de vloer voorzien van een kruipluik. Beide ruimtes krijgen een lichtpunt en een dubbel wandcontactdoos. De meerprijs is exclusief de optie voor verlenging van de woning met 2400 mm. (Meerprijs is gebaseerd op afmetingen 3500x6450 mm)

Deze optie is niet mogelijk voor kavel 7, 39 en 40.

€ 10.995,00

- 0145 De basisberging wordt geïsoleerd met een geïsoleerde betonnen dakvloer en een geïsoleerde vrijdragende begane grondvloer. De wanden worden uitgevoerd als spouwmuur, net als de woning. De onderzijde van de systeembloer krijgt structuurspuitwerk. De berging wordt voorzien van een gasbetonwand met een standaard (Svedex) kozijn met bovenlicht en een vlakke opdekdeur. De wand is evt. te verplaatsen. Hierdoor wordt de berging opgedeeld in een hobbyruimte en een berging. Tussen de keuken en de hobbyruimte wordt een opening in de wand gemaakt, zoals aangegeven op de tekening. De opening loopt niet door tot het plafond; er bevindt zich een stalen latei onder de verdiepingsvloer. De garage-kanteldeur wordt vervangen door een kozijn met een deur voorzien van glas. De hobbyruimte krijgt tuindeuren en hetzelfde verwarmingssysteem als de woning, een lichtpunt en twee dubbele wandcontactdozen. In de berging wordt een apart ventilatiesysteem geplaatst. De meerprijs is exclusief de optie om de woning met 2400 mm te verlengen. (De meerprijs is gebaseerd op afmetingen van 3500x6450 mm.)

Deze optie is niet mogelijk voor kavel 7, 39 en 40.

€ 22.060,00

#### LUIFELS EN BERGINGEN

- 0205 Aangebouwde carport ca. (bergingbreedte 3500 x 5000 mm) voor aangebouwde berging, incl. 1 stalen kolom op ca. 1000 mm uit voorzijde carport. De boeien worden samengesteld van red-cedar, deze worden dekkend geschilderd. De houten balken van de carport en de dakplaten blijven in het zicht en worden niet geschilderd. De plaats van het buitenlichtpunt bij de voordeur wordt niet gewijzigd, wanneer lichtpunt wel verplaatst, dan aangeven op tekening.

Deze optie is niet mogelijk voor kavel 7, 39 en 40.

€ 10.845,00

- 0208 Loodslabbe t.b.v. later te bouwen carport/uitbouw. (à € 115,00 m<sup>2</sup>) Hoogte lood carport als hoogte lood aangebouwde berging (garage). Hoogte lood uitbouw op gelijke hoogte als de door Roosdom Tijhuis te realiseren uitbouwen.

Deze optie is niet mogelijk voor kavel 7, 39 en 40.

€ 115,00

#### VERLENGINGEN

- 0302 Er is door u als koper geen verlenging van de woning gekozen. U bent zich er als koper van bewust dat bij een verlenging van een naast gelegen woning, een gedeelte van de muur van de uitbouw op uw grond gebouwd gaat worden. Dit is de erfdienstbaarheid van overbouw zoals op de verkoopsituatie is aangegeven.

- 0305 Verlenging van de woning (begane grond) met 1200 mm over de gehele breedte van de woning. Hierdoor wordt een ruime woonkamer/woonkeuken gecreëerd. De verlenging wordt uitgevoerd met een geïsoleerde begane grondvloer en dakvloer met isolatie, dakbedekking en geïsoleerde spouwmuur. Lichtpunten en wandcontactdozen conform tekening.

U bent zich er als koper van bewust dat bij een verlenging van 2400mm van de naast gelegen woning, een gedeelte van de muur van de uitbouw op uw grond gebouwd gaat worden. Dit is de erfdienstbaarheid van overbouw zoals op de verkoopsituatie is aangegeven.

Met het kiezen van deze optie adviseren wij om één extra pv paneel als optie te kiezen (mits voldoende ruimte). Daarmee wordt met zekerheid voldaan aan het halen van de Beng 2=0. (Dit is geen wettelijke eis)

“Let op”, indien u gebruik maakt van een hypotheek met extra financieringsruimte kan het niet kiezen van extra PV panelen bij deze optie, invloed hebben op uw financiering. De ondernemer wijst alle verantwoordelijkheid in deze af”.

€ 19.450,00

- 0310 Verlenging van de woning (begane grond) met 2400 mm over de gehele breedte van de woning. Hierdoor wordt een ruime woonkamer/woonkeuken gecreëerd. Verlenging inclusief geïsoleerde begane grondvloer en dakvloer met isolatie, dakbedekking en geïsoleerde spouwmuur. Lichtpunten en wandcontactdozen conform tekening.

Met het kiezen van deze optie adviseren wij om twee extra pv panelen als optie te kiezen (mits voldoende ruimte). Daarmee wordt met zekerheid voldaan aan het halen van de Beng 2=0. (Dit is geen wettelijke eis)

“Let op”, indien u gebruik maakt van een hypotheek met extra financieringsruimte kan het niet kiezen van extra PV panelen bij deze optie, invloed hebben op uw financiering. De ondernemer wijst alle verantwoordelijkheid in deze af”.

€ 26.450,00

#### DIVERSE OPTIES

- 0520 De badkamermuur verplaatsen volgens tekening. € 535,00
- 0541 Het vergroten van de hal. Hierdoor wordt de deur naar de woonkamer opgeschoven, zodat de trapkast in de hal komt. € 465,00

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 0548 | <p>Dakkapel met overstek, binnenwerkse maat ca. 2850 mm breed, op de achter- of voorzijde van de woning. Het kozijn is voorzien van 3 delen waarvan 2 draaikiepramen. Het plafond wordt afgewerkt met gipsplaten, de binnenbekleding van de zijwanden bestaat uit multiplex. Deze worden niet afgewerkt. Inclusief vensterbank. De ruimte blijft een onbenoemde ruimte. (Bij stadsverwarming komt er een ventilatierooster in het glas)</p> <p>Let op: Indien er zonnepanelen op het dak liggen en deze moeten worden verplaatst, dan kan het zijn dat er extra panelen bij moeten komen om de BENG norm te behalen.</p> <p>Met het kiezen van deze optie adviseren wij om één extra pv paneel als optie te kiezen (mits voldoende ruimte). Daarmee wordt met zekerheid voldaan aan het halen van de Beng 2=0. (Dit is geen wettelijke eis)</p> <p>“Let op”, indien u gebruik maakt van een hypotheek met extra financieringsruimte kan het niet kiezen van extra PV panelen bij deze optie, invloed hebben op uw financiering. De ondernemer wijst alle verantwoordelijkheid in deze af”.</p> |             |
|      | Deze optie is niet mogelijk voor kavel 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | € 14.290,00 |
| 0570 | <p>Een ongeïsoleerde scheidingswand op zolder bestaande uit regelwerk dat aan weerszijden bekleed is met ca. 12 mm dikke gipsvezelplaat.</p> <p>Variant 1: zolderkamer en grote overloop/bergzolder.</p> <p>De scheidingswand is incl. binnendeurkozijn zonder bovenlicht en extra lichtpunt met schakelaar en een extra dubbelwandcontactdoos.</p> <p>De zolderverdieping blijft in de zin van het bouwbesluit een onbenoemde ruimte. Ook de geluidseisen, daglichttoetreding, ventilatie, verwarming etc. blijven gebaseerd op de eisen die aan een onbenoemde ruimte worden gesteld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | € 3.770,00  |
| 0571 | <p>Een geïsoleerde scheidingswand op zolder bestaande uit regelwerk en isolatie dat aan weerszijden bekleed is met ca. 12 mm dikke gipsvezelplaat.</p> <p>Variant 1: zolderkamer en grote voorzolder/bergruimte</p> <p>De scheidingswand is incl. binnendeurkozijn zonder bovenlicht, extra lichtpunt met schakelaar en een extra dubbel wandkontaktdoos.</p> <p>De zolder blijft in de zin van het bouwbesluit een onbenoemde ruimte. Ook de geluidseisen, daglichttoetreding, ventilatie etc. blijven gebaseerd op de eisen die aan een onbenoemde ruimte worden gesteld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | € 4.520,00  |
| 0598 | <p>Het omwisselen van de woonkamer en keuken. Hierdoor zal de luchtafvoer en luchtaanvoer in de keuken en woonkamer niet conform verkooptekening uitgevoerd worden. Het leidingverloop van deze ventilatiekanalen is nog niet bekend en wordt nader bepaald.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 3.860,00  |

#### DUURZAME OPTIES

|      |                                                                                                                 |            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1071 | Het leveren en monteren van 1 zonnepaneel. De geleverde omvormer wordt afgestemd op het totaal aantal panelen.  | € 520,00   |
| 1072 | Het leveren en monteren van 2 zonnepanelen. De geleverde omvormer wordt afgestemd op het totaal aantal panelen. | € 1.040,00 |

|      |                                                                                                                 |            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1073 | Het leveren en monteren van 3 zonnepanelen. De geleverde omvormer wordt afgestemd op het totaal aantal panelen. | € 1.560,00 |
| 1074 | Het leveren en monteren van 4 zonnepanelen. De geleverde omvormer wordt afgestemd op het totaal aantal panelen. | € 2.080,00 |
| 1075 | Het leveren en monteren van 5 zonnepanelen. De geleverde omvormer wordt afgestemd op het totaal aantal panelen. | € 2.600,00 |
| 1076 | Het leveren en monteren van 6 zonnepanelen. De geleverde omvormer wordt afgestemd op het totaal aantal panelen. | € 3.120,00 |

#### **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2811 | Tuindeuren (geïsoleerde deuren) in combinatie met een kozijn tot aan de vloer (peilkozijn) in plaats van de standaard achtergevel indeling. Kleur van het kozijn en de deuren wordt uitgevoerd volgens kleur- en materialenschema.                                                                                                                                                                                                                               | € 3.075,00 |
| 2814 | Het laten vervallen van een stalen binnendeurkozijn met standaard vlakke opdekdeur en standaard klink t.p.v. ....<br>De kopkanten van de muren zijn geschikt voor een nastelkozijn en onafgewerkt.<br><br>Let op:<br>Onder de deuren dient i.v.m. ventilatie voldoende ruimte te zijn (min. 20mm) na de vloerafwerking.<br>Het kan zijn dat er geluidwerende deuren nodig zijn i.v.m. eisen vanuit het bouwbesluit. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de koper. | € -185,00  |
| 2816 | De deur van badkamer 500mm verplaatsen als aangegeven op tekening, incl. verplaatsen van de schakelaars.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 635,00   |
| 2817 | Draairichting binnendeur aanpassen als aangegeven op tekening.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | € 75,00    |
| 2832 | Tuindeuren (geïsoleerde deuren) met zijramen tot op de vloer in het midden van de achtergevel in plaats van alle standaard achtergevel kozijnen. Kleur van het kozijn en de deuren wordt uitgevoerd volgens kleur- en materialenschema.                                                                                                                                                                                                                          | € 2.125,00 |
| 2835 | Extra kozijn met dichte deur tussen (bij)keuken en berging. De deur wordt voorzien van een deurdranger en een drie-puntsluiting.<br>Kleur van deur en kozijn RAL 9010.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | € 2.930,00 |
| 2837 | Houten schuifpui in de achtergevel in plaats van de standaard achtergevel kozijnen. Kleur van het kozijn en schuifpui uitgevoerd in de kleur WIT. Een andere kleur is geen optie en de schuifpui is alleen aan de binnenzijde te bedienen en af te sluiten.                                                                                                                                                                                                      | € 2.365,00 |

- 2850 Velux tuimeldakraam op zolder, type MK08, (0068) afmeting 780 x 1400 mm. voorzien van 3-laags beglazing. Het dakraam wordt rondom afgetimmerd, de betimmering wordt niet geschilderd. (Deze toepassen bij kaphelling tot 45 graden)
- “Let op: Als u kiest voor de optie dakraam, dan wordt deze geplaatst op een afstand van de rioolontluchting die kleiner kan zijn dan de afstand die in het BBL (voorheen het Bouwbesluit) wordt voorgeschreven voor gebruiksruidten. Een dergelijke afwijking is in dit geval toegestaan omdat het dakraam of de dakkapel wordt geplaatst op zolder in een ruimte die niet als verblijfsruimte (slaapkamer, kantoor of hobbykamer) wordt verkocht. Wij wijzen erop dat de kortere afstand tot de rioolontluchting in sommige gevallen kan leiden tot het binnendringen van rioollucht, met mogelijke geurhinder als gevolg. Verder wijzen wij erop dat de zolder hierdoor na verkoop ook niet tot officiële verblijfsruimte kan worden verbouwd. Door de keuze voor deze optie, aanvaardt u dit. De aannemer is hiervoor niet aansprakelijk, aangezien deze situatie voortkomt uit de positionering van de ontluuchting en de indeling van de ruimte. Bij eventuele toekomstige geurhinder of wens om de ruimte toch als gebruiksruidte te gaan inzetten, kan van de aannemer geen aanpassing van de positie van het dakraam, de dakkapel of de ontluuchting worden gevorderd.”
- € 1.760,00
- 2851 Velux tuimeldakraam op op zolder, type UK08, (0068) afmeting 1340x1400 mm. voorzien van 3-laags beglazing. Het dakraam wordt rondom afgetimmerd, de betimmering wordt niet geschilderd. (Deze toepassen bij kaphelling tot 45 graden)
- “Let op: Als u kiest voor de optie dakraam, dan wordt deze geplaatst op een afstand van de rioolontluchting die kleiner kan zijn dan de afstand die in het BBL (voorheen het Bouwbesluit) wordt voorgeschreven voor gebruiksruidten. Een dergelijke afwijking is in dit geval toegestaan omdat het dakraam of de dakkapel wordt geplaatst op zolder in een ruimte die niet als verblijfsruimte (slaapkamer, kantoor of hobbykamer) wordt verkocht. Wij wijzen erop dat de kortere afstand tot de rioolontluchting in sommige gevallen kan leiden tot het binnendringen van rioollucht, met mogelijke geurhinder als gevolg. Verder wijzen wij erop dat de zolder hierdoor na verkoop ook niet tot officiële verblijfsruimte kan worden verbouwd. Door de keuze voor deze optie, aanvaardt u dit. De aannemer is hiervoor niet aansprakelijk, aangezien deze situatie voortkomt uit de positionering van de ontluuchting en de indeling van de ruimte. Bij eventuele toekomstige geurhinder of wens om de ruimte toch als gebruiksruidte te gaan inzetten, kan van de aannemer geen aanpassing van de positie van het dakraam, de dakkapel of de ontluuchting worden gevorderd.”
- € 2.180,00

#### **GARAGEKANTEl-, SECTIONAAL- EN OPENSlaANDE DEUREN**

- 3001 Houten kozijn met openslaande geïsoleerde deuren in de berging welke voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2 i.p.v. de standaard garage kanteledeur. De deuren worden voorzien van meerpuntsluiting met 2 schoten en een dagschoot, krukbediende meranti tongstijl en een balkslot met hendel. Deuren worden binnen en buiten dekkend afgelakt in de kleur als bestaande kleur garage kanteledeur. Iedere deur wordt voorzien van een ventilatierooster.
- € 2.945,00

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3002 | Houten kozijn met openslaande geïsoleerde deuren in de berging i.p.v. de standaard garage kanteldeur. Iedere deur wordt voorzien van een glasopening voorzien van HR++ glas (blank). De deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2. De deuren worden voorzien van meerpuntsluiting met 2 schoten en een dagschoot. Deuren worden binnen en buiten dekkend afgelakt in de kleur als bestaande kleur garage kanteldeur. Iedere deur wordt voorzien van een ventilatierooster. | € 3.140,00 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

#### **VERWARMINGSINSTALLATIE**

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6089 | Het vergroten van de boiler van 200 liter naar 240 liter.<br>Bij een boiler van 200 en 240 liter altijd een kozijn met bovenlicht i.v.m. montage / demontage boiler.                                                                                                                                               | € 495,00   |
| 6094 | De zolder voorzien van vloerverwarming/koeling incl. een extra ruimte thermostaat.<br>Het afgiftesysteem op de zolderverdieping wordt voorzien van slangen die via de verdelergroep aangesloten is op de warmtepomp voor verwarmen en koelen. De verlegafstand tussen de slangen wordt als hoofdverwarming gelegd. | € 3.280,00 |

#### **KEUZELIJST Afbouw**

#### **TRAPPEN EN BALUSTRADEN**

|      |                                                                                                                                                                                                       |          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 3200 | Daar de vurenhouten trappen reeds voor het stellen van de binnenwanden worden aangebracht is het wijzigen van deze trappen in hardhouten trappen i.v.m. onvermijdelijke beschadigingen niet mogelijk. |          |
| 3207 | I.p.v. de open vurenhouten zoldertrap een dichte vurenhouten zoldertrap toepassen. Hierbij wordt ook de onderzijde van de trap afgeschilderd.                                                         | € 750,00 |

#### **STUCADOORS- EN STUCWERK**

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4001 | In verband met onvermijdelijke beschadigingen, krimpscheurtjes, etc. is het niet mogelijk om door Roosdom Tijhuis spuitwerk, sierpleisterwerk, etc. op wanden te laten aanbrengen. Indien men toch spuitwerk, sierpleisterwerk, etc. op de wanden wenst moet dit door de koper na oplevering worden aangebracht. De kans op beschadigingen is kleiner. De kans op krimpscheuren blijft echter wel aanwezig. |  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

- 4002 U heeft aangevraagd het spuitwerk tegen de onderzijde betonnen verdiepingsvloer laten vervallen. Het uitvlakken, beschadigingen bijwerken etc. van onderzijde vloeren komt hiermee dan ook te vervallen.

Zoals uitgelegd kunnen we niet 100% garanderen dat deze optie, meegaand in de bouwstroom, in de praktijk ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. U kunt dit dan niet bij ons reclameren.

LET OP: Met deze optie komt ook het spuitwerk boven de tegels in het toilet te vervallen!

LET OP: Wanneer de aangebouwde berging geïsoleerd is, komt het spuitwerk hier ook te vervallen.

- 4003 U heeft aangevraagd het spuitwerk tegen de onderzijde betonnen zoldervloer laten vervallen. Het uitvlakken, beschadigingen bijwerken etc. van onderzijde vloeren komt hiermee dan ook te vervallen.

Zoals uitgelegd kunnen we niet 100% garanderen dat deze optie, meegaand in de bouwstroom, in de praktijk ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. U kunt dit dan niet bij ons reclameren.

#### **KOUD- EN WARMWATERINSTALLATIE**

- |      |                                                                                                                                                                                                                                        |   |          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|
| 5201 | Buitenputje t.b.v. buitenkraan.                                                                                                                                                                                                        | € | 425,00   |
| 5207 | Geëmailleerde plaatstalen uitstortgootsteen excl. rooster in de berging met koud- en warmwaterkraan en stopkraan.<br>-Deze optie kan alleen i.c.m. optie 0117 (kruipluik) =                                                            | € | 1.365,00 |
| 5218 | Buitenkraan (vorstbestendige) met een stopkraan en aftapper in de meterkast. De buitenkraan moet geplaatst worden op spouwmuur. (intekenen op de tekening)                                                                             | € | 805,00   |
| 5224 | Een extra water aansluiting met kraan en afvoer.<br>De hoogte van de waterkraan op ca. 900mm. De hoogte van de afvoer op ca. 750mm.<br>Let op deze optie toevoegen in combinatie met optie 7051 een extra aansluiting op aparte groep. | € | 575,00   |

#### **VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE**

- |      |                                                                                                                                            |   |        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 6105 | Extra WTW inblaaspunt op zolder. Buizen zullen in het zicht blijven. Hiermee voldoet de ruimte nog niet per definitie aan het bouwbesluit. | € | 490,00 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

- |      |                                                                                                                                                                                                                                    |   |        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 7001 | De dubbelwandcontactdozen op de verdieping en zolder horizontaal naast elkaar onder 1 afdekraam. Conform dubbelwandcontactdozen begane grond.<br>-LET OP: Waar aanwezig blijft opbouwschakelmateriaal in de standaard uitvoering = | € | 475,00 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7002  | In plaats van het standaard schakelmateriaal, het schakelmateriaal in de hele woning uitvoeren met Busch en Jäger Future Linear in de kleur: studiowit glanzend / studiowit mat / zwart mat / crème glanzend / aluzilver mat / antraciet glanzend.<br>Wanneer u kiest voor de kleur studiowit Mat / crème glanzend dan kan dit alleen in combinatie met optie 7001.<br>Daar waar opbouwdozen worden toegepast (bijv. zolder, berging) blijft het schakelmateriaal standaard wit. | € 1.045,00 |
| 7003  | Extra enkelwandcontactdoos met randaarde op aparte groep.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | € 260,00   |
| 7004  | Verplaatsen wandcontactdoos horizontaal over de wand (met uitzondering van wandcontactdozen in de keuken)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | € 75,00    |
| 7006  | Extra enkelwandcontactdoos met randaarde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | € 160,00   |
| 7007  | Extra dubbelwandcontactdoos met randaarde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | € 170,00   |
| 7013  | Geschakeld opbouw waterdicht dubbelwandcontactdoos op de buitengevel.<br>Hoogte 300 mm + P.<br>-LET OP: schakelaar in de meterkast plaatsen -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | € 315,00   |
| 7016  | Wisselschakelaar i.p.v. éénpolige schakelaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | € 160,00   |
| 7017  | Extra binnenlichtpunt met schakelaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 190,00   |
| 7018  | Extra binnenlichtpunt op reeds bestaande schakelaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | € 115,00   |
| 7019  | Extra buitenlichtpunt op reeds bestaande schakelaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | € 160,00   |
| 7021  | Een comfortschakelaar i.p.v. de standaard schakelaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 220,00   |
| 7024  | Lichtpunt (centraaldoos) verplaatsen in het plafond. Maat aangeven op tekening.<br>Opmerking: het kan zijn dat het lichtpunt niet op de aangegeven plaats gezet mag worden i.v.m. voorschriften vloeren leverancier. Het lichtpunt zal dan zo dicht mogelijk bij de aangegeven plaats aangebracht worden.                                                                                                                                                                        | € 165,00   |
| 7024Z | Het lichtpunt in de wand verplaatsen naar de nok. De leidingen van het lichtpunt worden als opbouwleidingen gemaakt en komen in het zicht. De exacte plek kan afwijken van de plek op de tekening.                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 135,00   |
| 7025  | Extra buitenlichtpunt met schakelaar, lichtpunt op 2000 mm + P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | € 200,00   |
| 7027  | Extra aansluitpunt t.b.v. zonnescherf op de buitengevel MET jaloezieschakelaar.<br>Hoogte op de buitengevel op ca. 2600 mm+ P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | € 335,00   |
| 7027A | Extra aansluitpunt t.b.v. zonnescherf op de buitengevel ZONDER jaloezieschakelaar. Hoogte op de buitengevel op ca. 2600 mm+ P.<br>Vanuit een centraaldoos zal de bedrading worden voorzien van spanning.                                                                                                                                                                                                                                                                         | € 255,00   |
| 7027B | Extra aansluitpunt t.b.v. screen MET jaloezieschakelaar. De bedrade leiding komt uit in de bovenhoek van het kozijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | € 355,00   |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------|
| 7027C | Extra aansluitpunt t.b.v. screen ZONDER schakelaar. De bedrade leiding komt uit in de bovenhoek van het kozijn.<br>Vanuit een centraaldoos zal de bedrading worden voorzien van spanning.                                                                                                                        | € | 255,00   |
| 7027D | Extra aansluitpunt t.b.v. screen naast stopcontact ZONDER schakelaar<br>De bedrade leiding komt uit in de bovenhoek van het kozijn.<br>Hiervoor zal een combinatieaansluiting moeten worden gemaakt bestaand uit een stopcontact en inbouwdoos met blindplaat. De bedrading wordt gekoppeld aan het stopcontact. | € | 295,00   |
| 7028  | Dubbelpolige schakelaar inclusief 10 m1 grondkabel vanaf de buitengevel ten behoeve van tuinverlichting. Plaats schakelaar op tekening aangeven. (Kabel is 2-aderig, 2 x 2,5mm <sup>2</sup> )                                                                                                                    | € | 270,00   |
| 7031  | Ledspots (3 stuks ledspots,2700K) in het verlaagde plafond van de erker in de kleur; wit / rvs , aangesloten op een lichtschakelaar welke naast de schakelaar van lichtpunt woonkamer wordt geplaatst.                                                                                                           | € | 535,00   |
| 7033  | Ledspots (3 stuks LED spots,2700K) in het verlaagde plafond van de erker in de kleur; wit / rvs , aangesloten op een elektronische dimmer welke naast de schakelaar van lichtpunt woonkamer wordt geplaatst.                                                                                                     | € | 700,00   |
| 7035  | 3 stuks ledspots (LED spots, 2700K) in de kanaalplaatvloer in de kleur: wit / rvs / zwart aangesloten op een lichtschakelaar. De spots dienen in de kanalen te worden gezet. Hierdoor kan de positie iets afwijken van de tekening.                                                                              | € | 1.125,00 |
| 7036  | 3 stuks ledspots (GU10 LED spots, 2700K) in de kanaalplaatvloer in de kleur: wit / rvs / zwart aangesloten op een elektronische dimmer. De spots dienen in de kanalen te worden gezet. Hierdoor kan de positie iets afwijken van de tekening.                                                                    | € | 1.285,00 |
| 7048  | Aansluitpunt ten behoeve van wasdroger op aparte groep.                                                                                                                                                                                                                                                          | € | 260,00   |
| 7051  | Extra enkelwandcontactdoos op een aparte groep. Aansluitpunt op een hoogte van ca.900mm.<br>Let op deze optie in combinatie met optie 5224 wateraansluiting en afvoer.                                                                                                                                           | € | 260,00   |
| 7052  | Het plaatsen van een reservegroep in de meterkast.                                                                                                                                                                                                                                                               | € | 125,00   |
| 7054  | Het verplaatsen van de loze leiding in dezelfde ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                          | € | 80,00    |
| 7057  | Leiding inclusief bekabeling en afgemonteerde wanddoos ten behoeve van CAT5E, aansluitpunt 300mm + P. (in de meterkast is de bekabeling ook afgemonteerd).                                                                                                                                                       | € | 215,00   |
| 7060  | Loze leiding (16mm) vanuit meterkast (met controledraad), aansluitpunt 300 mm + P.                                                                                                                                                                                                                               | € | 150,00   |
| 7063  | Loze leiding vanuit meterkast uitkomend onder het maaiveld ter voorbereiding voor een oplader voor een elektrische auto.(Doorsnede van de leiding 5cm)                                                                                                                                                           | € | 370,00   |
| 7067  | Het verplaatsen van het lichtpunt op de achtergevel                                                                                                                                                                                                                                                              | € | 130,00   |

|       |                                                                                                                                                                                                    |   |        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 7068  | Grondkabel YMK-as 2x2,5mm <sup>2</sup> (20 meter op rol tegen gevel), niet aangesloten en afgedopt met lasdoos links onderin de meterkast, t.b.v. later te bouwen vrijstaande berging/overkapping. | € | 280,00 |
| 7070  | Leiding inclusief bekabeling en afgemonteerde wanddoos ten behoeve van CAT6, aansluitpunt 300mm + P. (in de meterkast is de bekabeling ook afgemonteerde).                                         | € | 270,00 |
| 7083  | De loze leiding laten bekabelen met CAT5E kabel inclusief afgemonteerde wanddoos.                                                                                                                  | € | 65,00  |
| 7084  | De loze leiding laten bekabelen en met een afgemonteerde wanddoos met CAT6 kabel inclusief afgemonteerde wanddoos.                                                                                 | € | 120,00 |
| 7085  | Een afgemonteerde kabel t.b.v. een accespoint aan het plafond bekabeld met CAT5E en afgemonteerde in de meterkast.                                                                                 | € | 215,00 |
| 7086T | Een Tripple wandcontactdoos i.p.v. een dubbel wandcontactdoos.                                                                                                                                     | € | 90,00  |

## KEUZELIJST Keukens

### KEUKENS

- 4702 De standaard keuken aansluitingen aanbrengen volgens de 0 tekeningen uit verkoopdocumentatie.

Hiermee heeft u de ondernemer verzocht om de woning zonder keukeninrichting op te leveren. U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de "zelfwerkzaamheden" aan uw keuken, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de wettelijke voorschriften wordt voldaan.

Het gevolg hiervan is dat u of een derde de ondernemer niet meer contractueel en/ of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken die ontstaan bij het incorrect aansluiten op het door de ondernemer opgeleverde werk.

U dient zich door een deskundige derde te laten informeren over:

- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk (waterleiding, warmtepomp of stadsverwarming, elektra etc.)

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 4720 | Meerprijs voor het verwerken van de installatietekening en het verplaatsen van de standaard leidingen en aansluitpunten in de keuken volgens installatie schema. De warm en koud waterleiding worden voorzien van stopkraantjes.                                                 |   |        |
|      | Hiermee heeft u de ondernemer verzocht om de woning zonder keukeninrichting op te leveren. U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw keuken, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de wettelijke voorschriften wordt voldaan. |   |        |
|      | Het gevolg hiervan is dat u of een derde de ondernemer niet meer contractueel en/ of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken die ontstaan bij het incorrect aansluiten op het door de ondernemer opgeleverde werk.                  |   |        |
|      | U dient zich door een deskundige derde te laten informeren over:<br>-een juiste uitvoering van de werkzaamheden;<br>-een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk (waterleiding, warmtepomp of stadsverwarming, elektra etc.)                             | € | 640,00 |

#### **KOUD- EN WARMWATERINSTALLATIE**

|      |                                                                 |   |        |
|------|-----------------------------------------------------------------|---|--------|
| 5231 | Wateraansluiting (wasmachine kraan) t.b.v Amerikaanse koelkast. | € | 285,00 |
| 5233 | Wateraansluiting t.b.v. een Combi-Quooker in de keuken.         | € | 285,00 |

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

|      |                                                                                                                                                                             |   |        |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 7062 | Een loze leiding in de wand van de keuken volgens leidingschema                                                                                                             | € | 150,00 |
| 7071 | Geschakelde wandcontactdoos met dimmer t.b.v. verlichting. Let op: de dimmer moet worden aangegeven op tekening.                                                            | € | 420,00 |
| 7072 | Aansluitpunt t.b.v. oven inclusief aparte groep.                                                                                                                            | € | 260,00 |
| 7074 | Geschakelde wandcontactdoos t.b.v. verlichting. Let op: de schakelaar moet worden aangegeven op tekening.                                                                   | € | 225,00 |
| 7076 | Aansluitpunt t.b.v. keramische- of inductiekookplaat met een aansluitwaarde groter dan 7360 Watt. (krachtgroep, 400 V), in plaats van de standaard perilex kookaansluiting. | € | 460,00 |
| 7077 | Aansluitpunt t.b.v. koffieautomaat inclusief aparte groep.                                                                                                                  | € | 260,00 |
| 7078 | Aansluitpunt t.b.v. combi-quooker inclusief aparte groep. (exclusief wateraansluiting)                                                                                      | € | 260,00 |
| 7086 | Een enkelwandcontactdoos uitvoeren naar dubbelwandcontactdoos.                                                                                                              | € | 90,00  |
| 7087 | Een dubbelwandcontactdoos uitvoeren naar een triple wandcontactdoos                                                                                                         | € | 195,00 |
| 7090 | Extra enkelwandcontactdoos met randaarde.                                                                                                                                   | € | 160,00 |

7091 Extra dubbelwandcontactdoos met randaarde.

€ 170,00

## **KEUZELIJST Sanitair**

### **SANITAIR**

- 5301 De badkamer- en toiletinrichting komen compleet te vervallen, d.w.z. het leveren en aanbrengen van:
- de waterleidingsinstallatie en riolering in badkamer.
  - de vloer- en wandafwerking in badkamer en toiletruimte (let op! er zal wel een cementdekvloer in het toilet worden aangebracht)
  - closetcombinatie in badkamer (indien aanwezig) en toiletruimte
  - fonteincombinatie incl. kraan in toiletruimte
  - wastafelcombinatie incl. kraan in badkamer
  - douchecombinatie incl. kraan en eventuele glijstang
  - ligbadcombinatie met kraan in badkamer (indien aanwezig)
  - vloerverwarming in de badkamer
  - elektrische radiator in badkamer en de vloerverwarmingslussen

De warm- en koudwaterleiding en de riolering worden afgedopt in de badkamer en in toiletruimte (voor toilet en fontein) op een door de ondernemer te bepalen plaats.

Wandcontactdoos wastafel, schakelaar mechanische / WTW ventilatie, lichtpunt-schakelaars en lichtpuntaansluiting in badkamer en toiletruimte worden aangebracht op de standaard posities.

Wanneer elektrische radiator standaard is, wordt wandcontactdoos hiervoor wel aangebracht op de standaard positie.

De dorpels worden los geleverd en de wanden blijven geheel onafgewerkt. De badkamer en de toiletruimte kunnen pas na oplevering worden geïnstalleerd. Wij verwijzen verder naar de nadere overeenkomst Stichting Woningborg "Melding Minderwerk".

#### **AANDACHTSPUNT:**

We adviseren om elektrische (vloer)verwarming in de badkamer toe te passen. De douchepijp WTW welke in de lepe hoek of schacht zit MOET gebruikt worden.

Met het kiezen van deze optie heeft u de ondernemer verzocht om de woning zonder sanitaire ruimtes op te leveren. U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de "zelfwerkzaamheden" aan uw sanitaire ruimtes, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de wettelijke voorschriften wordt voldaan.

Het gevolg hiervan is dat u of een derde de ondernemer niet meer contractueel en/ of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken die ontstaan bij het incorrect aansluiten op het door de ondernemer opgeleverde werk.

## Afbouw badkamer en /of toiletruimte(n)

Bij oplevering van de woning is de sanitaire ruimte niet afgebouwd. Het kan zijn dat er sanitaire toestellen niet afgemonteerd of geleverd zijn, maar ook dat de sanitaire ruimte volledig casco is. Hiermee wordt bij oplevering nog niet voldaan aan de voorschriften van het Bbl. De verantwoordelijkheid om de sanitaire ruimte af te maken conform het Bbl, zodat de woning ook in gebruik genomen kan worden, ligt volledig bij u als koper.

Om te voldoen aan het Bbl dient u zich te houden aan diverse voorschriften:

1. De sanitaire ruimte is waterdicht. Dit betekent dat er tegels aangebracht dienen te worden op de vloer en de wanden tot een hoogte van minimaal 1.20 meter. Ter plaatse van een bad of douche dienen de tegels over een lengte van ten minste 3 meter aangebracht worden tot minimaal 2.10 meter hoog. De tegels dienen op de correcte wijze, volgens voorschriften van de fabrikant met een tegellijm bevestigd worden. Ook het toepassen van een kimband is vereist, evenals het aanbrengen van een deugdelijke kitvoeg met een daartoe geschikte sanitairkit, volgens de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant, in alle wand-wand aansluitingen, vloer-wand aansluitingen, rondom de doucheput/douchegoot en achter de rozetten van douche- en badkranen.
2. Het mechanische ventilatie systeem mag niet gehinderd worden door het aanbrengen van bijvoorbeeld een verlaagd plafond.
3. Elektra mag niet aangebracht worden in de spatzone van:
  - a. Gemeten vanaf de douchekop: 1.20 strekkende meter;
  - b. Gemeten vanaf de badrand: 60 centimeter;
  - c. Gemeten vanaf de douchebak: 60 centimeter.
4. De aardmat in de douchehoek en de wastafel-, douche- en badkranen moeten deugdelijk worden aangesloten op de aarding en verbonden zijn in het centraal aardpunt onder de (toekomstige) wastafel.
5. Zowel de warm- als de koudwaterinstallaties dienen te voldoen aan NEN 1006.
6. De sanitaire ruimte wordt afgesloten met een deur die geleverd en geplaatst wordt door de Ondernemer. Het plaatsen van een schuifdeur is niet mogelijk.

## Gevolgen minderwerk

### Artikel 5

1. De Garantie- en waarborgregeling en de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst zijn niet van toepassing op:

- gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast; en/of
- de werkzaamheden die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht; en/of
- gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn.

2. De verkrijger vrijwaart de ondernemer van:

- iedere wettelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de als gevolg van het

minderwerk niet door de ondernemer uitgevoerde materialen en/of constructies;

- aanspraken van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast;
- aanspraken van derden in verband met werkzaamheden die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht;
- gebreken en/of schade die daarvan het gevolg zijn.

#### Artikel 6

##### 1. (A)

De ondernemer brengt de tenminste noodzakelijke voorzieningen aan met betrekking tot water en elektra (en gas voor zover nog van toepassing), zodat bij oplevering van de woning water en elektra (en indien van toepassing gas) aangesloten zijn.

##### 2. (B)

Vanwege het overeengekomen minderwerk is de verwachting dat, in het geval dat het wettelijk systeem van de kwaliteitsborging van toepassing is, de kwaliteitsborger niet tot afgifte van een Wet Kwaliteitsborging gereedverklaring zal kunnen overgaan.

De te nemen maatregelen om wel tot afgifte van de benodigde gereedverklaring te kunnen komen, alsmede de daarmee gemoeide (extra) kosten, zijn voor rekening en risico van de verkrijger.

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis bv

Stephanie Grouwe  
Kopersbegeleider

## BIJLAGE 2: SANITAIR

## Keuzelijst badkamer en toilet

Uw badkamer en toilet worden voorzien van een sanitaire invulling volgens de technische omschrijving.

De verrekening van uw badkamer en toilet zal als volgt plaatsvinden.

|                                                 |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Uitgezocht sanitair volgens offerte             | € 0.000,-                |
| <u>Stelpost standaard sanitair en tegelwerk</u> | <u>-€ 11.487,23</u>      |
| Meerprijs sanitair (≥ € 0,00)                   | € 0.000,- inclusief btw. |

De overeenkomst met betrekking tot het sanitair wordt gesloten met Nobel Keuken & Bad. Bij aankoop van de complete sanitaire invulling wordt deze vóór oplevering geïnstalleerd. De garantie op het sanitair wordt verstrekt door Roosdom Tijhuis.

### **Uw badkamer en toilet in eigen beheer**

U bent niet verplicht om uw badkamer en toilet af te nemen bij Nobel Keuken & Bad. U kunt dit ook in eigen beheer laten realiseren door een andere leverancier. U krijgt dan € 8.544,00 inclusief btw. retour.

De badkamer en het toilet worden dan geheel casco opgeleverd. Hierdoor vervalt het tegelwerk, het sanitair, de standaard radiator en de afwerkvloer waarbij Roosdom Tijhuis de hoek bepaalt waar de afgedopte aanvoer van warm en koud water en de afgedopte standleiding binnen komt.

De wandcontactdoos, de wandcontactdoos voor de elektrische radiator, de schakelaar voor de mechanische ventilatie, de overige schakelaars en lichtpuntaansluitingen in de badkamer worden aangebracht op de standaard plaatsen. De vloerverwarming in de badkamer komt volledig te vervallen. De dorpel wordt los geleverd en de wanden blijven geheel onafgewerkt. De badkamer en het toilet kunnen pas na oplevering door uw gewenste leverancier worden geïnstalleerd.

Als gevolg van de keuringsvoorschriften van het waterleidingbedrijf kan het zijn dat, indien u sanitair laat vervallen, de hoofdkraan van de waterleiding bij de oplevering gesloten is en voorzien is van een slot. Zodra uw eigen werkzaamheden aan de waterinstallatie zijn afgerond, dient uzelf een herkeuring aan te vragen bij het waterleidingbedrijf. Uw waterleidinginstallatie wordt dan opnieuw gekeurd en als alles in orde is zal het slot worden verwijderd. De kosten van herkeuring zijn voor rekening van de koper.

# PROJECTS

Sanitairvisualisatie



 **RoosdomTijhuis**

Versie 3-4-2025



# VILLEROY & BOCH

## Traditie, innovatie en design op het hoogste niveau

Villeroy & Boch biedt innovatieve producten voor wonen, baden, tegels en tafelcultuur. Met diverse collecties in verschillende prijsklassen kan iedereen met onze producten het dagelijkse leven verfraaien en zich door het stijlvolle en tijdloze design laten inspireren.

De naam Villeroy & Boch is een belofte. Sinds 1748 ontwikkelen wij de mooiste producten waarvan de uitzonderlijke kwaliteit direct opvalt, omdat ze zelfs tot in het kleinste detail voldoen aan de hoogste eisen qua materialen, uitstraling en duurzaamheid. Naast de keuze voor exclusieve materialen, het integreren van innovatieve functies en het altijd verrassende design worden al onze producten onderworpen aan uitvoerige, interne, continue kwaliteitscontroles. Geïnspireerd door de diep gewortelde traditie en innovatiecultuur laat Villeroy & Boch met haar design collecties regelmatig dromen werkelijkheid worden. De innovaties van Villeroy & Boch zijn de maatstaf voor de trends van vandaag en morgen.

Voor elke stijl en inrichting is er een complete badkamer van Villeroy & Boch. Diverse keramische badkamercollecties kunnen worden gecombineerd met bijpassende badkamermeubelen, tegels, baden en douchecombinaties. Alle producten zijn ontwikkeld met bijzondere eisen ten aanzien van kwaliteit, functionaliteit en design.

Wij verwelkomen u graag in een badkamer van Villeroy & Boch!



IN OPDRACHT VAN



# TOILETRUIMTE



Diepspoelcloset O.novo DirectFlush zonder spoelrand, met zitting met SoftClosing & QuickRelease, kleur wit  
- wandhangend

Artikelnummer:  
5660 HR 01 CombiPack



Grohe Rapid inbouwreservoir met skate air bedieningsplaat, kleur alpine wit

*-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch*

# TOILETRUIMTE



Fontein O.novo, afm. 36 x 25 cm, kleur wit.

Artikelnummer:

434 236 01



Plugbeksifon met muurbuis, chroom

*-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch*

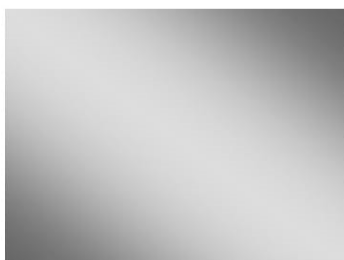
# BADKAMER



Wastafel O.novo, afm. 60 x 46 cm, kleur wit

Artikelnummer:

4A416 001



Spiegel rechthoekig

*-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch*



Plugbekersifon met muurbuis, chroom

*-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch*

# BADKAMER



Diepspoelcloset O.novo DirectFlush zonder spoelrand, met zitting met SoftClosing & QuickRelease, kleur wit  
- wandhangend

Artikelnummer:  
5660 HR 01 CombiPack



Grohe Rapid inbouwreservoir met skate air bedieningsplaat, kleur alpine wit

*-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch*



Ligbad O.novo (Acyl) afm. 170 x 75 cm, kleur wit

Artikelnummers:  
UBA170CAS2V-01  
U99740000 badpoten

# BADKAMER



· Doucheput met RVS rooster  
·  
·  
·  
·  
·

*-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch*



· Decorradiator Instamat Robina elektrisch, afm. circa 121 x 60 cm, kleur  
· wit  
·  
·  
·

*-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch*



#### GROHE SilkMove®

Soepele bediening voor optimale precisie en ultiem, levenslang comfort.



#### GROHE StarLight®

Mooi mat of glanzend als een diamant: de oppervlakken van onze producten zijn gemaakt om hun uitzicht langdurig te behouden.



#### GROHE CoolTouch®

Geen risico op verbranding door hete oppervlakken dankzij de 100% GROHE CoolTouch®.



#### GROHE TurboStat®

Altijd de juiste temperatuur voor optimaal gebruiksgemak en optimale veiligheid.



#### GROHE EcoJoy®

Verbruik minder kostbare grondstoffen en geniet van 100% watercomfort.



#### GROHE DreamSpray®

Innovatieve, kwaliteitsvolle douches voor luxueuze vitaliteit en welbehagen.



#### GROHE QuickFix®

Sneller, makkelijker en zonder problemen, met GROHE QuickFix® kost de installatie 40% minder tijd.

De Masters of Technology van GROHE laten ons kennismaken met de innovatieve kwaliteit van hun werk tijdens zogenaamde "Moments of Truth". Momenten waarop de eindgebruiker merkt welke tastbare voordelen het product te bieden heeft. Een prestatie van formaat die voor de eerste maal met de wereld wordt gedeeld. Alle moeite die is gestoken in onderzoek, ontwikkeling, productie en verder verfijnen van onze producten, zorgt op die momenten voor oprechte vreugde en ware tevredenheid bij de klant.

# KRANEN

1



204 21 001 chroom

204 21 001 Grohe BauEdge Toiletkraan

2



23 559 001 chroom

23 559 001 Lineare Neuw Wastafelkraan

3



34 796 001 chroom

34 796 001 Grohe Grohtherm 500 douchecombinatie

# KRANEN

4

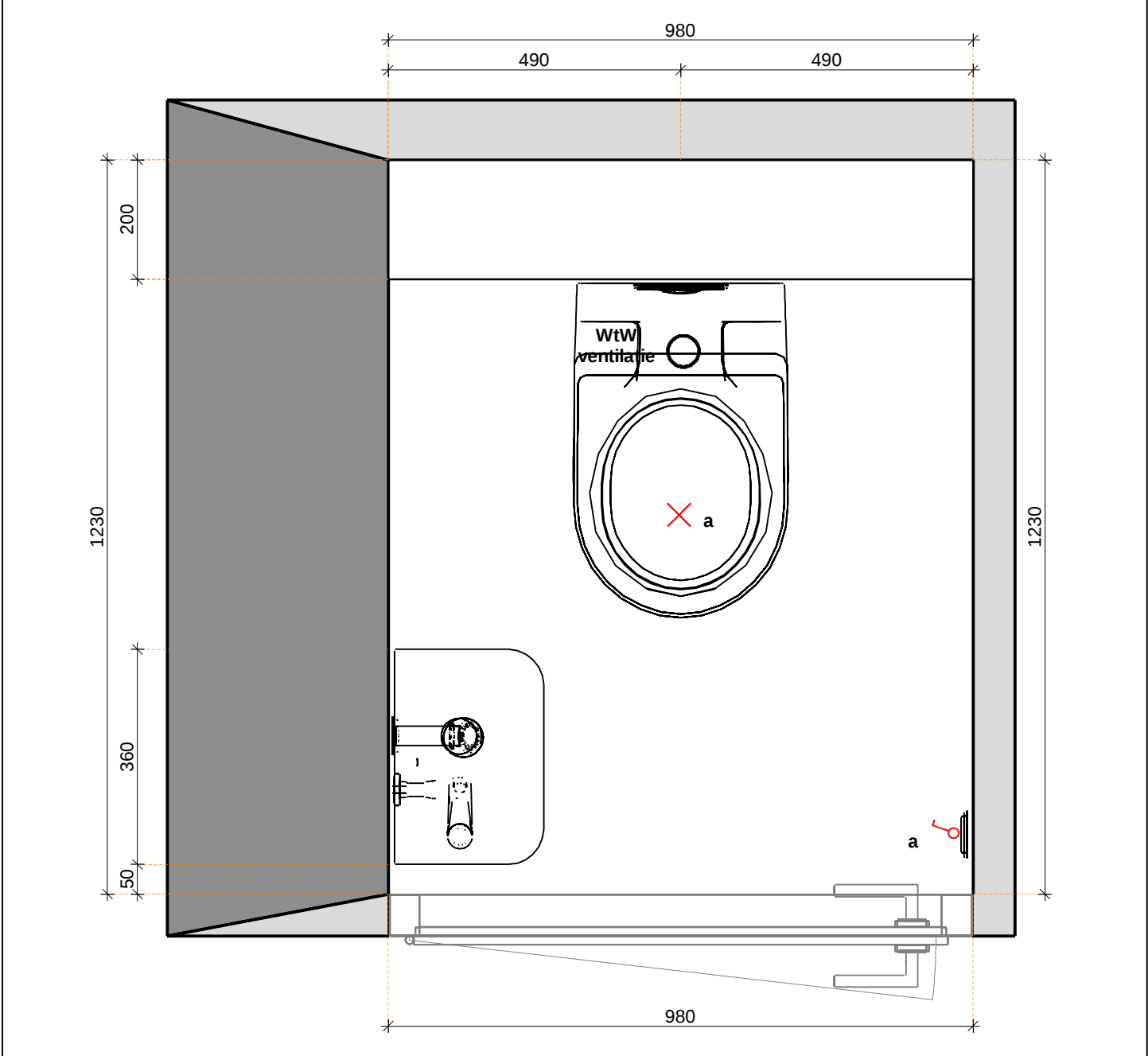


5

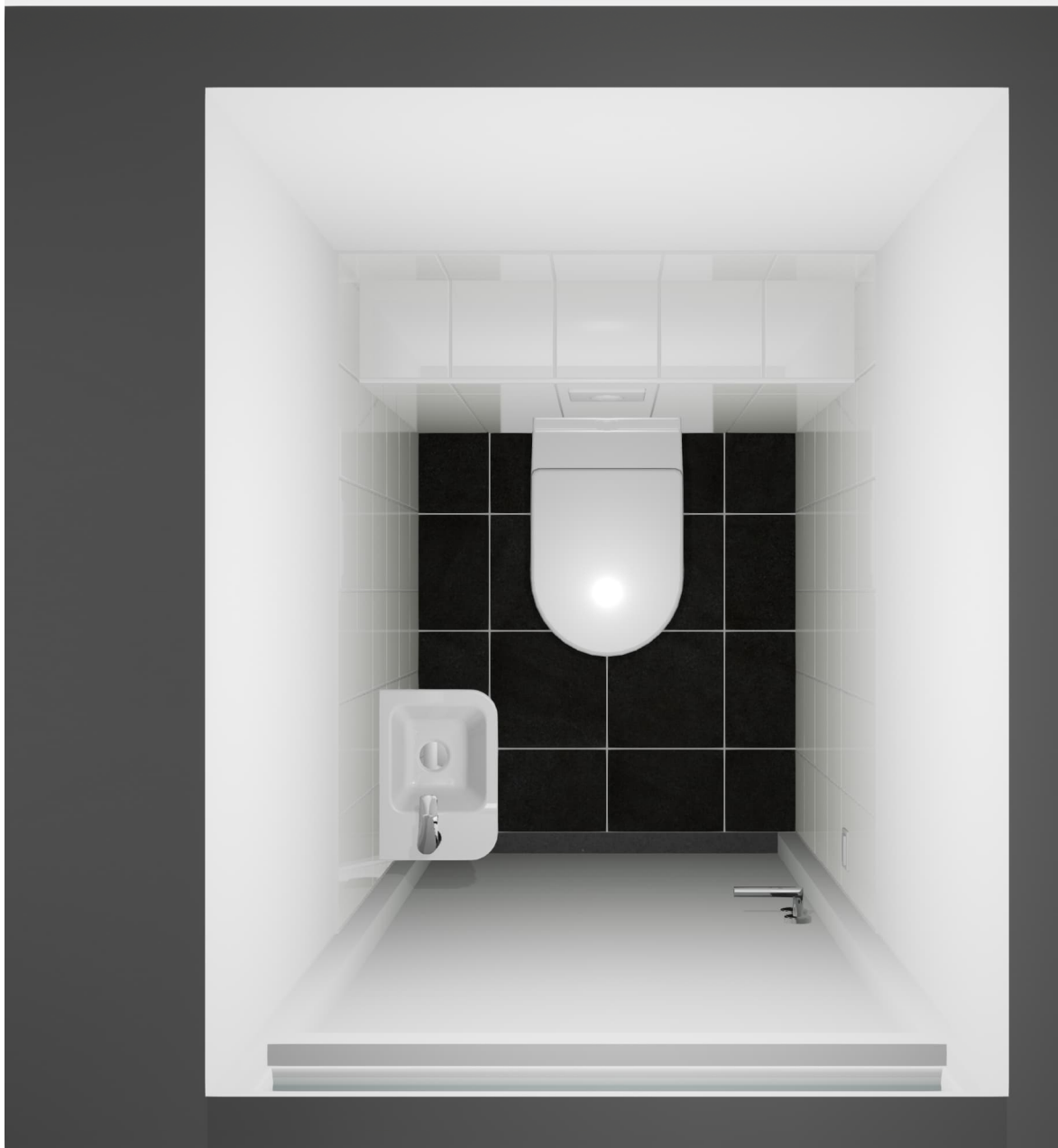


|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 23 604 001                        | chroom |
| 23 604 001 Eurosmart Badmengkraan |        |
| 27 799 30E                        | chroom |
| 27 799 30E Tempesta 110 Badset    |        |

|       |
|-------|
| Vloer |
|-------|

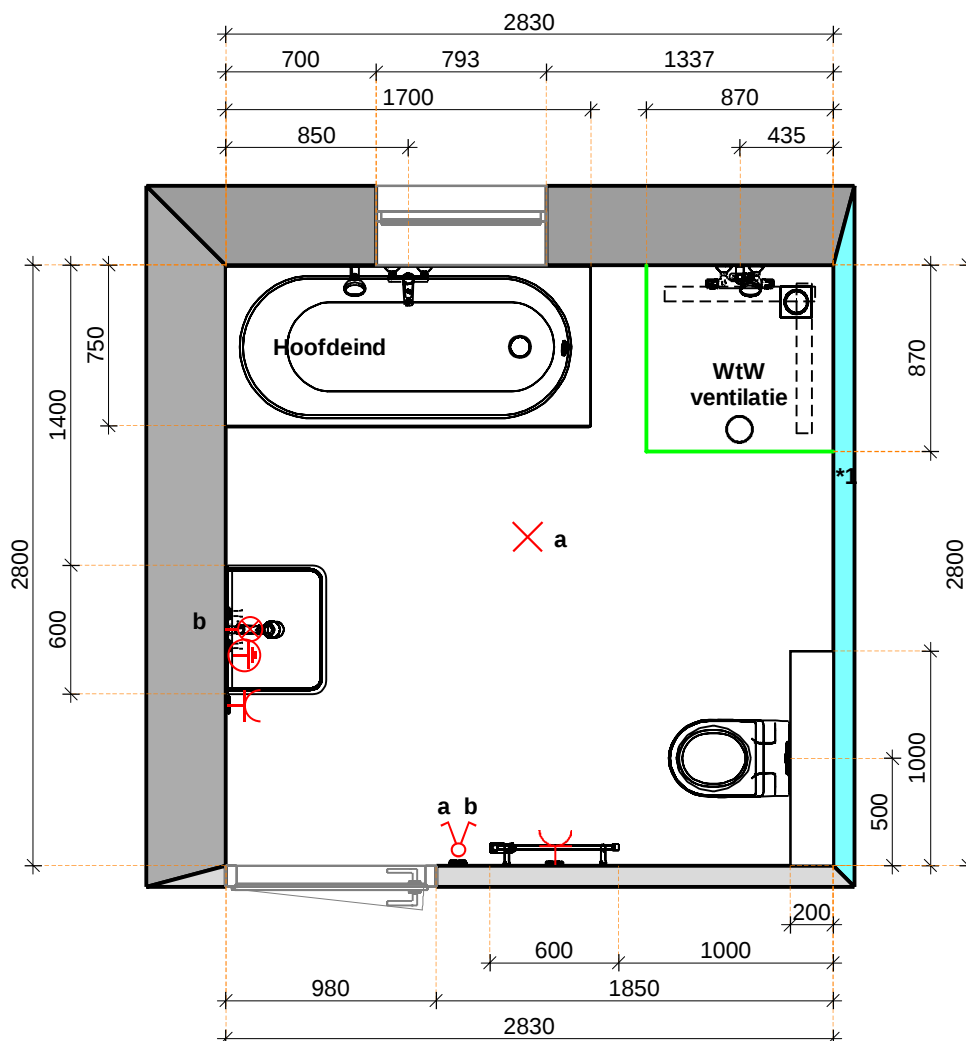


**a = schakelaar plafondlichtpunt**



Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vloer



5832 - Tweekappers Plan de Tippe Zwolle - KV 02-04-06-38-40 - Badkamer

Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.

Inbouwthermostaat / badset / wandarm moeten allemaal opdezelfde wand geplaatst worden.

Alleen Lavigo inbouw toepassen op de betonnen muren / GEEN Grohe smartbox.  
Grohe smartbox mag alleen in de blauwe muur of in een voorzetwand.

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting doucheput, standaard afgewerkt met aluminium tegelstrip.

Bij het toepassen van een drain altijd i.c.m. een afschotprofiel, dan ook altijd een RVS tegelstrip aanbieden.

De (excentrische) drain mag gedraaid worden in het verlengde van de blauwe muur (\*1)  
Wel blijft de aansluiting op de positie waar de doucheput wordt geplaatst.

De elektrische radiator mag niet komen te vervallen en moet geplaatst worden.  
Wel mag er een andere elektrische radiator worden uitgezocht.

Toilethoogte ca. 430 mm vanaf de bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)  
De toiletcombinatie mag een kwartslag gedraaid worden

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar tot onderkant plafond

a = schakelaar plafondlichtpunt / b = schakelaar wandlichtpunt  
RF thermostaat wordt los geleverd. Koper mag zelf bepalen waar deze geplaatst wordt



**Nobel**  
**Keuken & Bad**  
Voor zorgeloos gemak

Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Project: | 5832 - KV 02-04-06-38-40 - Badkamer |
| Schaal:  | 1/35                                |
| Datum:   | 25-6-2026                           |
| Pagina   | 1                                   |

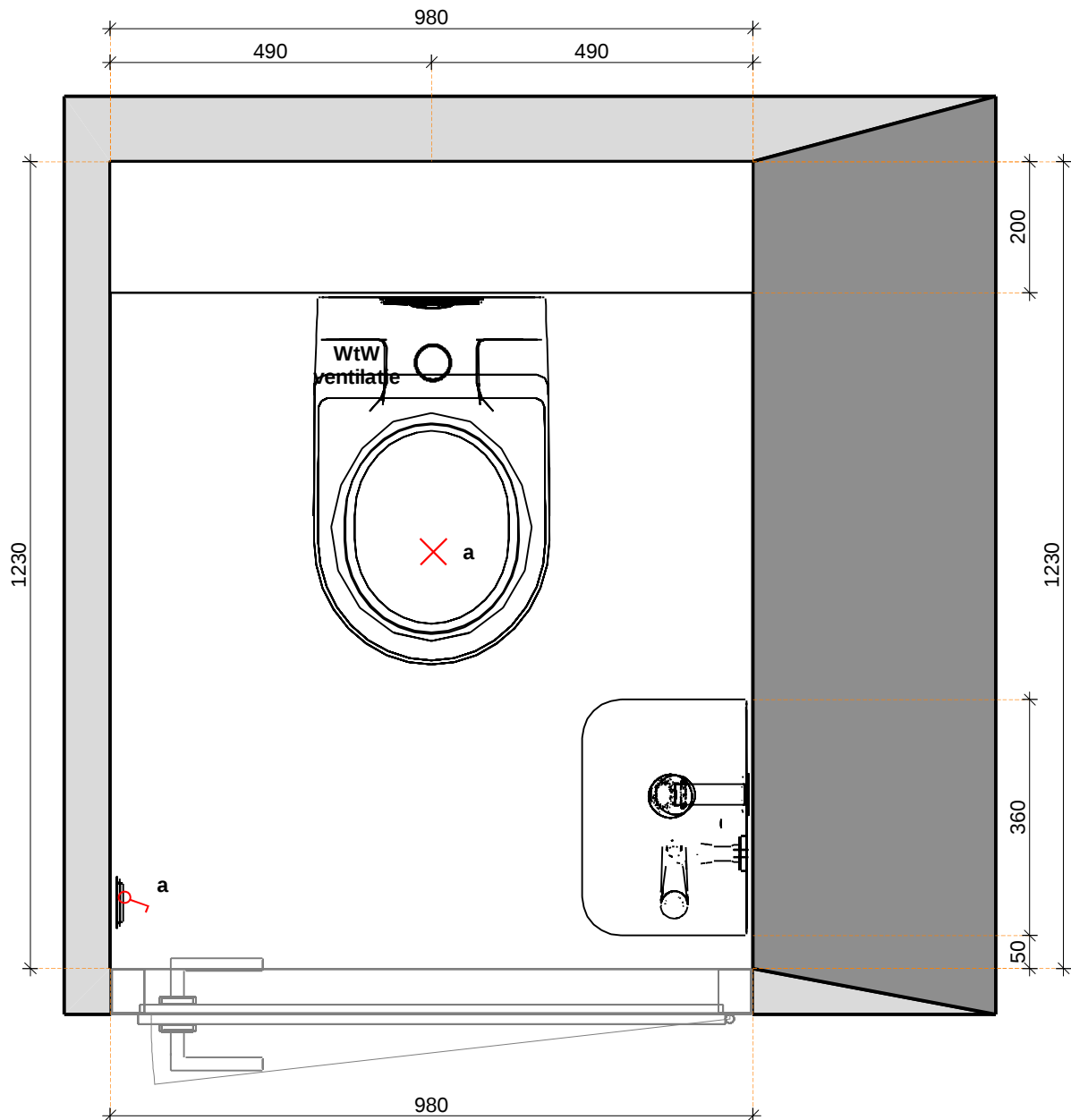


Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Nobel  
Keuken & Bad**  
Voor zorgeloos gemak

# Vloer



5831 - Tweekappers Plan de Tippe Zwolle - KV 03-05-07-37-41 - Toiletruimte

Hoogtes en posities sanitair +/- 15 mm.

Wandkraan mag wel alleen met 1/2" muurplaat. GEEN inbouwdeel.

Toilethoogte ca. 430 mm vanaf de bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1500 mm+  
Daarboven afgewerkt met spuitwerk. Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

a = schakelaar plafondlichtpunt

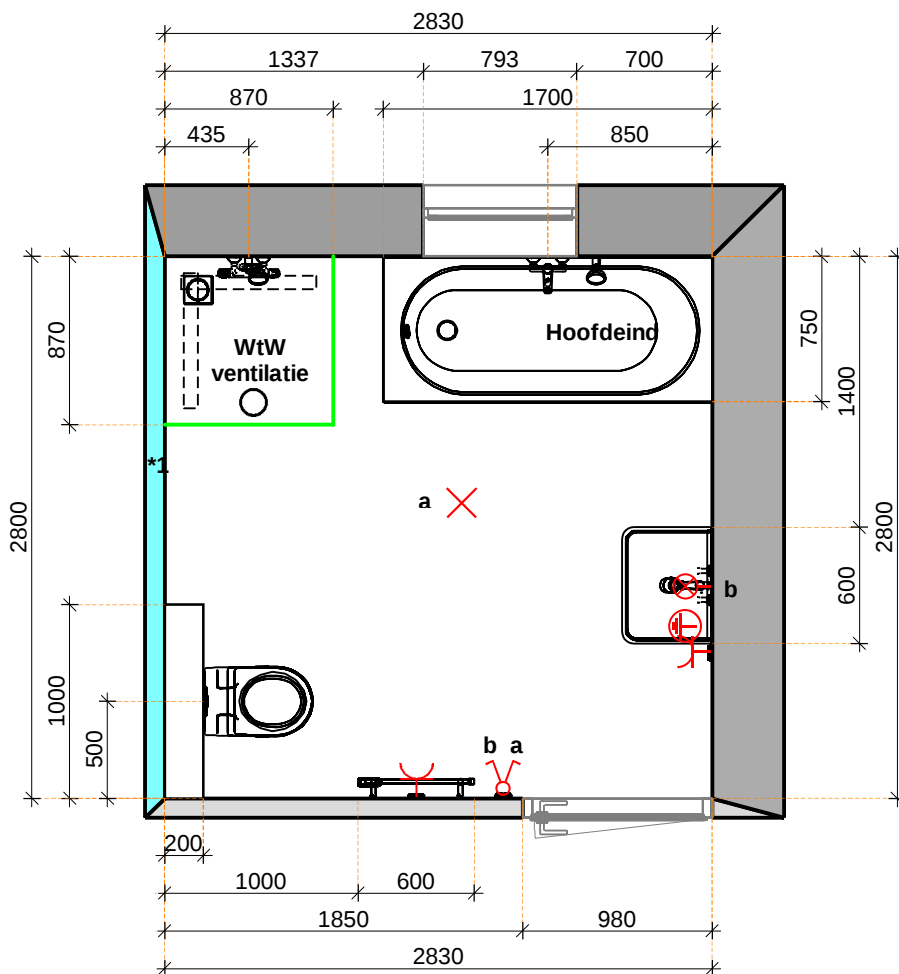


Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Nobel**  
**Keuken & Bad**  
Voor zorgeloos gemak

**Vloer**



**5832 - Tweekappers Plan de Tippe Zwolle - KV 03-05-07-39-41 - Badkamer**

Let  $op$ :

**Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.**

**Inbouwthermostaat / badset / wandarm moeten allemaal opdezelfde wand geplaatst worden.**

**Alleen Lavigo inbouw toepassen op de betonnen muren / GEEN Grohe smartbox. Grohe smartbox mag alleen in de blauwe muur of in een voorzetwand..**

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting doucheput, standaard afgewerkt met aluminium tegelstrip.

**Bij het toepassen van een drain altijd i.c.m. een afschotprofiel, dan ook altijd een RVS tegelstrip aanbieden.**

**De (excentrische) drain mag gedraaid worden in het verlengde van de blauwe muur (\*1)  
Wel blijft de aansluiting op de positie waar de doucheput wordt geplaatst.**

**De elektrische radiator mag niet komen te vervallen en moet geplaatst worden. Wel mag er een andere elektrische radiator worden uitgezocht.**

Toilethoogte ca. 430 mm vanaf de bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)  
De toiletcombinatie mag een kwartslag gedraaid worden

**Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.**

### Verwerking wandtegels: Staand en recht boven elkaar tot onderkant plafond

a = schakelaar plafondlichtpunt / b = schakelaar wandlichtpunt  
RF thermostaat wordt los geleverd. Koper mag zelf bepalen waar deze geplaatst wordt



Nobel  
**Keuken & Bad**  
Voor zorgeloos gemak



## BIJLAGE 3: KEUKEN

## Voorbeeld opstelling Passend op keukinstallatie



De afgebeelde keuken is niet standaard in uw woning aanwezig en enkel bedoeld ter indicatie. Voor het aanschaffen van een keuken ontvangt u een keukenchegue, zie verkoopdocumentatie. Deze cheque kunt u besteden bij Nobel Keuken & Bad, hier kunt u naar eigen wens uw keuken samenstellen.

Wcd Vaatwasser  
Aparte groep 3,65kW

Warm-/koudwater

Vaatwasser

Kraan

Afvoer

dwcd  
huishoudelijk



200  
1250  
1450

2350  
1950  
1150  
800  
70

Recirculatie



Wcd Combimagnetron  
Aparte groep 3,65kW



dwcd  
huishoudelijk



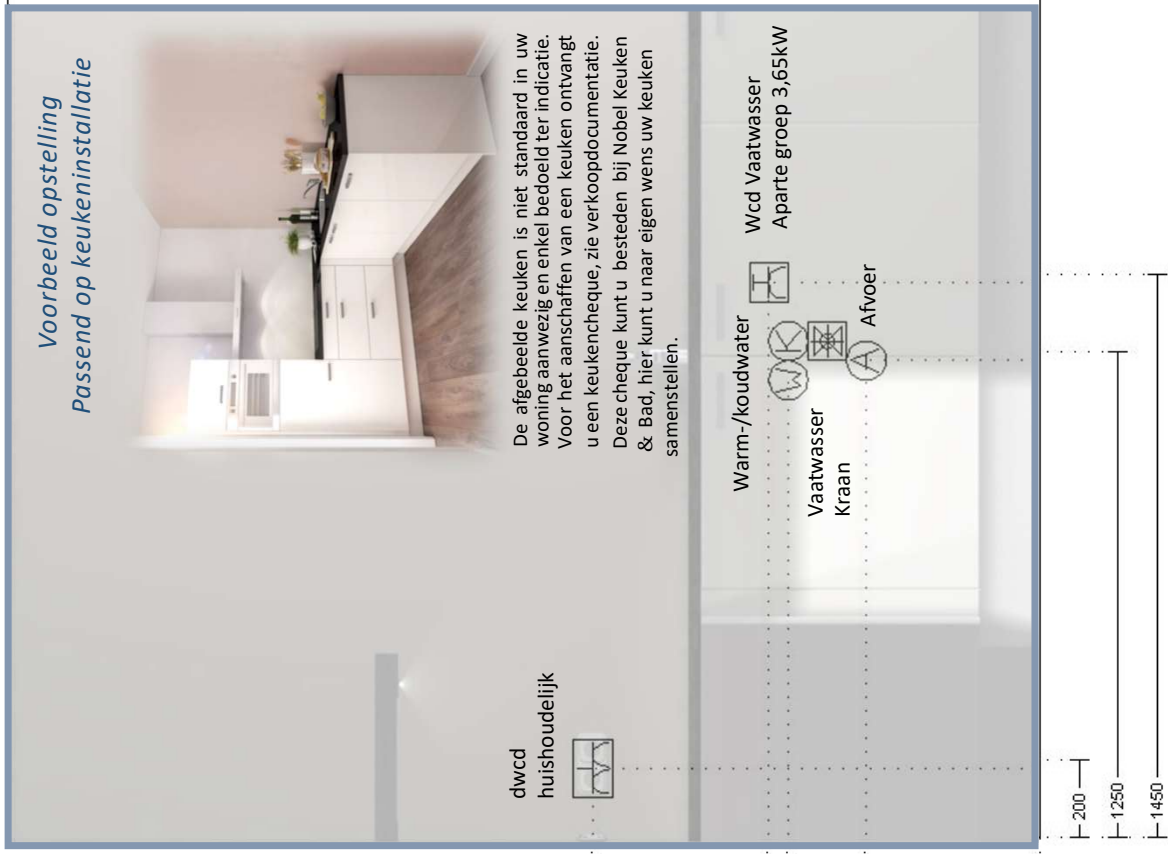
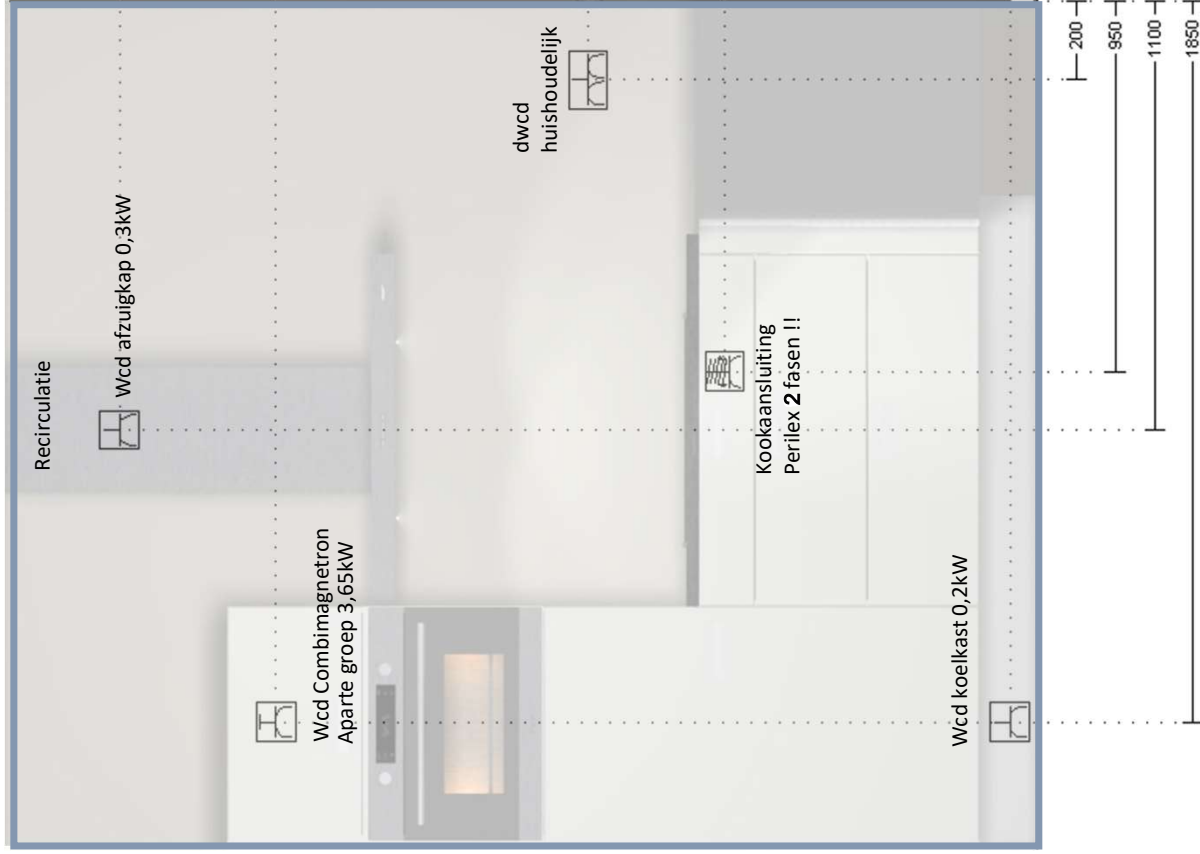
Kookaansluiting  
Perilex 2 fasen !!



Wcd koelkast 0,2kW



200  
950  
1100  
1850



Voorbeeld opstelling  
Passend op keukeninstallatie

## BIJLAGE 4: TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- 00. Algemeen
- 01. Voor het werk geldende voorwaarden
- 12. Grondwerk
- 14. Buitenriolering en drainage
- 15. Terreinverhardingen
- 16. Beplanting
- 17. Terreininrichting
- 20. Funderingspalen en damwanden
- 21. Betonwerk
- 22. Metselwerken
- 23. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen
- 24. Ruwbouwtimmerwerk
- 25. Metaalconstructiewerk
- 30. Kozijnen, ramen en deuren
- 31. Systeembekledingen
- 32. Trappen en balustraden
- 33. Dakbedekkingen
- 34. Beglazing
- 35. Natuur- en kunststeen
- 36. Kitwerken
- 40. Stukadoorswerk
- 41. Tegelwerk
- 42. Vloersystemen
- 43. Metaal- en kunststofwerk
- 44. Plafond- en wandsystemen
- 45. Afbouwtimmerwerk
- 46. Schilderwerk
- 47. Binneninrichting
- 48. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering
- 50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren
- 51. Binnenriolering
- 52. Waterinstallatie
- 53. Sanitair
- 60. Verwarmingsinstallatie
- 61. Ventilatie- en luchtbehandelinginstallatie
- 70. Elektrotechnische installatie
- 85. Schoonmaken en oplevering
- 86. Wijzigingen

## 00 ALGEMEEN

### 00.01 Algemene omschrijving.

- .01 Het werk betreft het bouwen van 10 geschakelde twee-onder-een-kap woningen woningmodel "Mastebroek" in het plan "De Tippe" te Zwolle.
- .02 Kavel 7 is voorzien van een accent in de voorgevel en een vrijstaande gemetselde berging.  
Kavel 39 en 40 worden voorzien van een houten berging i.p.v. een gemetselde berging en een parkeervak  
Kavel 2-3-4-5-6-38 en 41 hebben een geschakelde berging.

### 00.02 Algemene projectgegevens.

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

## 01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

### 01.01 Voorrang Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

- .01 Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving staat omschreven, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de van toepassing zijnde Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

### 01.10 Oplevering.

- .01 Zie (koop-)aannemingsovereenkomst.

### 01.20 Betalingen.

- .01 Zie (koop-)aannemingsovereenkomst.

### 01.25 Bijna Energie Neutraal Gebouw

- .01 De Beng (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energie prestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. De woning wordt gebouwd conform de BENG-eisen geldend op de datum van indiening van de omgevingsvergunning. Deze woningen hebben een voorlopig energielabel A++++ aanvullende meerwerkopties kunnen invloed hebben op het label van de basiswoning.

### 01.30 Wijzigingsmogelijkheden.

- .01 Wijzigingen zijn mogelijk maar zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

### 01.80 Diversen.

- .01 Eventuele wijzigingen voorbehouden, bijvoorbeeld die voortvloeien uit voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.
- .02 Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Besluit bouwwerken leefomgeving vallen geen rechten te ontleenen.
- .03 Het op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplanting, bestrating enz. behoren - voor zover niet in deze omschrijving opgenomen - niet tot de levering van de ondernemer.
- .04 De ondernemer behoudt zich het recht voor om op verzoek van de gemeente af te wijken van de kleuren welke genoemd zijn in de kleur- en materiaalstaat. Ook is het toegestaan in verband met levertijden andere -gelijkwaardige- gevelstenen toe te passen. De ondernemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.
- .05 Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de ondernemer.
- .06 Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een "Construction-All-Risk" (CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.
- .07 De op de situatietekening aangegeven erfafscheidingen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- .08 Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Artist Impressie en sfeerplattegronden.
- .09 De situatie tekening is gebaseerd op de laatste bekende gegevens. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de op de situatietekening aangegeven indelingen en inrichtingen van het openbaar gebied.
- .10 Voor de berekening van daglichttoetreding is de krijtstreepmethode toegepast.

## 12 GRONDWERK

### 12.01 Algemeen.

- .01 Overtollige grond blijft ter beschikking van de verkrijger op het terrein.
- .02 Er wordt geen grond aangevoerd voor het eventueel ophogen van niet te bebouwen terreingedeelten.
- .03 Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden zoals draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestratingen zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen, tenzij dat in deze technische omschrijving anders staat omschreven. De tuinen worden wel omgespit.
- .05 Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogte van de woningen, berging, achterpaden de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient hiervoor zelf -en voor eigen rekening- voorzieningen te treffen in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen.

### 12.10 Graafwerkzaamheden.

- .01 Voor de fundering, riolering en leidingen worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

### 12.20 Aanvullings- en ophogingswerkzaamheden.

- .01 De funderingen en de sleuven voor de riolering en leidingen worden aan de buitenzijde aangevuld met uitkomende grond.
- .02 De uitkomende grond wordt over het terrein geëgaliseerd.
- .04 Als de bodem van de te ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, zal een bodemafluiting van schoonzand met een dikte van minimaal 10 centimeter worden aangebracht.
- .06 Onder de parkeervakken voor kavel 7,39 en 40 wordt vulzand aangebracht met een dikte van minimaal 15 centimeter.

## 14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

### 14.01 Algemeen.

- .01 Er zal -indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering- gerecycled pvc of pvc worden gebruikt waarvan de kringloop gesloten wordt.

### 14.10 Buitenriolering.

- .01 De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt vanaf 50 centimeter uit de voorgevel uitgevoerd in een pvc buis klasse 34 (Komokeur).
- .04 De riolering wordt voorzien van de nodige polderstukken.
- .05 Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontpoppingsmogelijkheden.
- .06 Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de benodigde bladafscheiders en aangesloten op een infiltratie-unit. De unit welke onder de gemeenschappelijke parkeervakken wordt aangelegd wordt voorzien van een overstort op openbaar gebied. Het is mogelijk dat er in natte perioden water in de tuin en kruimpruimte komt te staan. Voor de infiltratie van de tuin en eventuele bestrating zijn geen voorzieningen meegenomen.

### 14.20 Drainage.

- .01 Drainage in de kruimpruimte is niet van toepassing.

## 15 TERREINVERHARDINGEN

### 15.00

- .03 De op de situatietekening aangegeven parkeervakken van kavel 7,39 en 40 worden door de ondernemer voorzien van grasbetontegels 400x600x100 mm. De open zijden van deze bestrating worden voorzien van betonnen opsluitbanden.
- .04 Het kan zijn dat door inklinking van de grond de bestrating na verloop van tijd moet worden herstraat. De kosten hiervan zijn niet voor rekening van de ondernemer.

## 16 BEPLANTING

### 16.00

- .02 De op de situatietekening aangegeven hagen zullen door de ondernemer worden geplant in het plantseizoen die loopt van oktober tot maart. Voor de aanplant van de haag dient een strook van 50cm te worden vrij gehouden. Voor onderhoud en dergelijke: zie de bepalingen die in de transportakte van de grond zijn opgenomen. Deze hagen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- .04 Het dak van de houten berging kavel 39 en 40 wordt uitgevoerd als groendak.

## 17 TERREININRICHTING

### 17.00

- .01 De hoeken van de bouwkvavels worden door de aannemer aangegeven door middel van piketten.
- .02 Er wordt geen terrascherm of iets dergelijks aangebracht.
- .03 In de achtertuin van kavel 39 en 40 wordt een houten berging geplaatst zoals op de situatie tekening aangegeven.
- .04 Kavel 7 wordt voorzien van een poort in de achtertuin

## 20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

### 20.00

- .04 Aan de hand van nog uit te voeren sonderingen of terreinonderzoek wordt het funderingssysteem bepaald.

## 21 BETONWERK

### 21.01 Algemeen.

- .01 Alle gewapende betonconstructies worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.
- .02 Onder alle op de grond te storten betonwerken wordt pvc folie aangebracht.
- .03 Indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering zal 20 procent betonpuin granulaat in het beton worden verwerkt.

### 21.10 In gewapend (prefab) beton worden uitgevoerd.

- .02 De funderingsbalken.
- .05 De funderingsplaat van de houten berging Kavel 39 en 40.
- .06 Alle overige op de tekeningen aangegeven betonwerken.

### 21.20 Bouwelementen van beton.

- .01 De binnenspouwmuur, woningscheidende muren en de als zodanig op de tekeningen aangegeven binnenmuren worden uitgevoerd in prefab beton.

### 21.80 Diversen.

- .02 Als het nodig is, worden boven kozijnen prefab betonlateien aangebracht.

## 22 METSELWERKEN

### 22.10 Gevelsteen

- .01 De buitenspouwmuur en overige buitenmetselwerk vanaf +/- 0,15 meter minus peil.
- .02 Kleur gevelsteen en andere materialen volgens bijgevoegde kleur- en materiaalstaat.
- .04 Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'uitbloei' ontstaat op het metselwerk.

### 22.20 Kalkzandsteen.

- .01 Funderingsmetselwerk op betonnen funderingsstroken wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

### 22.70 Lichte scheidingswanden.

- .01 De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

### 22.80 Diversen.

- .01 Schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in een door de ondernemer nader te bepalen verband.
- .02 De schoonmetselwerk muren worden gevoegd. De kleur van de voeg en het soort voeg volgens de kleur- en materiaalstaat. (De ondernemer behoudt zich het recht voor om te pointeren, in plaats van te voegen).
- .03 De buitenspouwmuur worden voorzien van spouwmuur isolatieplaten. De isolatieplaten worden verwerkt volgens het voorschrift van de fabrikant.
- .04 Voor het ventileren van de kruipruimte worden de nodige vloer ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht
- .05 Voor het ventileren van de spouwmuur worden de nodige open stootvoegen aangebracht.
- .06 Voor zover niet onder dakoverstekken gelegen worden boven de buitenkozijnen de nodige vinylslabben aangebracht.
- .10 Als de ondernemer daar de voorkeur aan geeft, worden de binnenspouwmuur, bouwmuur en eventuele dragende binnenmuren op de begane grond en verdieping uitgevoerd in kalkzandsteen lijmwerkelementen.)

- .11 De gemetselde berging wordt geventileerd door middel van de nodige roosters.
- .13 De in halfsteens metselwerk uitgevoerde muren van de berging zijn gevoelig voor vochtdoorslag afhankelijk van o.a. steensoort en ligging. Eventuele behandeling van de muren tegen vochtdoorslag is niet in de koop- aanneemsom begrepen.
- .14 Onder alle onderdorpels van buitenkozijnen, voor zover zij niet aansluiten op het aansluitende maaiveld, worden betonnenorpels aangebracht. De kleur en materiaal van de betondorpels zo als aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
- .15 Er komen spekbanden op de 1<sup>ste</sup> verdieping ter plaatse van de overgang naar de accent steen.
- .16 De kleur en materiaal van de spekbanden zo als aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
- .16 In de zijgevels van Kavel 3, 5 en 7 worden 2 vleermuiskasten ingemetseld. De neststenen zijn ter indicatie op tekening aangegeven.

## 23 VOORAF VERVAARDIGDE STEEN-ACHTIGE ELEMENTEN

### 23.01 Algemeen.

- .01 In de prefab vloeren zal 20 procent betonpuin granulaat worden verwerkt als het materiaal op het tijdstip van productie aanwezig is.
- .02 Alle leidingdoorvoeringen en dergelijke in de begane grondvloer worden tocht dicht afgewerkt.

### 23.10 Systeemvloeren.

- .01 De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De vloer wordt gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.
- .02 De verdieping- en zoldervloeren worden uitgevoerd in betonnen systeemvloeren met KOMO-certificaat. De vloeren worden gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.

### 23.80 Diversen.

- .01 De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers enz.
- .02 Voor de toegang tot de kruipruimte van de woning wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer op een door de ondernemer te bepalen plaats. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik met ingelaten ring.
- .06 De gemetselde berging wordt ook voorzien van een vrijdragende systeemvloer.

## 24 RUWBOUWTIMMERWERK

### 24.01 Algemeen.

- .01 De afmetingen van de houten balken en dergelijke zijn afhankelijk van de constructieberekeningen en van de goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.
- .02 Al het hout voor balklagen, gordingen, sporen en dergelijke wordt geleverd onder KOMO-certificaat.
- .03 De toe te passen spaanplaat voldoet aan KOMO klasse E1.

### 24.10 Dakconstructies.

- .01 De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap.
- .03 De dakconstructie van de gemetselde berging bestaat uit houten geschaafde balken, waarop spaanplaat wordt aangebracht.

### 24.80 Diversen.

- .01 Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast verlijmd multiplex en dergelijke.
- .02 De platte daken worden op voldoende afschot gelegd naar de hemelwaterafvoer.
- .03 De houten bergingen kavel 39 en 40 worden samengesteld uit de nodige klossen, regels en dergelijke. De houten berging wordt regenwerend uitgevoerd.

## 25 METAALCONSTRUCTIEWERK

### 25.00

- .01 Waar dat volgens constructieberekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht.

## 30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### 30.10 Kozijnen, ramen en deuren.

- .01 De buitenkozijnen en -ramen bestaan uit mahonie of eventueel van een houtsoort van gelijkwaardige kwaliteit. Het materiaal wordt geleverd met KOMO-certificaat.  
Voor glasvezelversterkte kunststof dorpels: zie hoofdstuk 43.
- .02 Het raam in de badkamer wordt als valraam uitgevoerd
- .04 De buitendeuren worden gemaakt van hardhout of worden uitgevoerd als houten plaatdeuren met isolatie vulling en geleverd met Komo-certificaat.
- .07 De metalen binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdekdeuren. Ter plaatse van lichte scheidingswanden zijn deze kozijnen voorzien van bovenlichten. De bovenlichten van de meter, technische ruimte- en trapkast worden voorzien van boardpanelen.
- .09 De metalen binnendeurkozijnen worden voorzien van afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand van de onderkant deur tot de bovenkant vloer bedraagt bij alle deuren ongeveer 35 mm in verband met de toevoer van ventilatielucht.
- .10 Ten behoeve van de ventilatie van de meterkast worden er in de opdekdeur zowel boven- als onderin de deur kunststof ventilatieroosters aangebracht volgens de richtlijnen van de Nutsbedrijven
- .11 Als het niet anders staat omschreven worden er geen dorpels onder de binnendeurkozijnen aangebracht. Voor kunststeen dorpels: zie Hoofdstuk 35.
- .12 Hang- en sluitwerk.  
Het hang- en sluitwerk dat wordt toegepast voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, passend in het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De val/draaivalramen worden voorzien van:  
val/draaivalraambeslag

De voordeur wordt voorzien van:  
- veiligheidsglijlagerscharnier;  
- meerpuntssluiting;  
- voordeur veiligheidsgarnituur;  
- een tochtvrije brievenplaat.

De loopdeur van de houten buitenberging kavel 39 en 40 wordt voorzien van hang-en sluitwerk volgens opgave van de fabrikant van deze bergingen.

De overige buitendeuren van de woning worden voorzien van:  
- veiligheidsglijlagerscharnier;  
- meerpuntssluiting;  
- achterdeur veiligheidsgarnituur.

- .13 De gemetselde berging met uitzondering van kavel 7 wordt voorzien van een metalen kanteleer met anti inbraakset.
- .17 Alle buitendeuren, inclusief metalen kanteleer, houten berging (kavel 39-40) worden voorzien van gelijksluitende profielcilinders.

## 31 SYSTEEMBEKLEDINGEN

- 31.00
- .01 Systeembekledingen zijn niet van toepassing.

## 32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

- 32.00
- .01 De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap compleet met leuning.
- .02 De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vuren houten trap compleet met leuning en hekwerk ter plaatse van het trapgat.
- .06 De trappen worden in de fabriek eenmaal behandeld met een dekend verfsysteem (voor verdere behandeling: zie het hoofdstuk Schilderwerk).

## 33 DAKBEDEKKINGEN

- 33.00
- .01 De hellende dakvlakken worden afgedekt met pannen zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De nodige hulpstukken worden bijgeleverd. Het fabricaat van de dakpannen wordt door de ondernemer bepaald.
- .02 De platte daken worden voorzien van dakbedekking, het type dakbedekking wordt door de ondernemer bepaald. De randen worden afgewerkt met gecoate metalen afdekkappen of daktrimmen, zie ook de kleur- en materiaalstaat.

## 34 BEGLAZING

- 34.10 **Met HR+++ glas met KOMO certificaat met keurmerk worden bezet:**  
.01 De glasopeningen van de woning m.u.v. deur gemetselde berging.
- 34.15 **Met HR++ glas wordt bezet:**  
.01 Deur gemetselde berging.
- 34.20 **Met blank glas worden bezet:**  
.01 De bovenlichten van de kozijnen in de lichte scheidingswanden, voor zover niet anders omschreven.
- 34.30 **Met gelaagd glas met matte folie tussen het glas wordt bezet:**  
.01 De glasopening van de houten buitenbergingkavel 39 en 40.
- 34.80 **Diversen.**  
.01 Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'lekstrepes' ontstaan op het glaswerk. Dit is grotendeels te voorkomen door regelmatig de ramen te wassen.  
.02 Waar de ondernemer dit nodig acht wordt veiligheidsglas toegepast. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

## 35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

- 35.10 **Vensterbanken.**  
.01 Op de borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden 'Bianco C' vensterbanken met een overstek van circa 50 mm en dikte van 20 mm aangebracht.  
.02 Onder raamkozijnen in betegelde wanden worden geen vensterbanken aangebracht, het wandtegelsysteem wordt hier doorgezet.
- 35.20 **Kunststeendorpels worden aangebracht:**  
.01 Onder de binnendeurkozijnen van sanitaire ruimten.

## 36 KITWERKEN

- 36.10 **Kitvoegen**  
.01 De kleurkeuze van de kitvoeg is ter beoordeling van de ondernemer.
- 36.20 **Kitvoegen worden aangebracht:**  
.01 Bij aansluitingen tegelwerk in de badkamer.  
.02 Bij aansluitingen tegelwerk in het toilet.  
.03 De boven- en zijkanten van de wastafels.  
.05 Rondom de/het wandcloset(ten), waarbij aan de onderzijde een opening gelaten wordt.  
.06 Rondom het bad.

## 40 STUKADOORSWERK

- 40.10 **Spuitswerk in structuur wordt aangebracht op:**  
.01 De onderzijde van de betonnen systeemvloeren, ter plaatse van de meterkast en technische ruimte blijft deze onafgewerkt.  
.02 De wanden boven de wandtegels in het toilet.
- 40.20 **Voor zover niet anders omschreven worden vlak afgewerkt de wanden van:**  
.01 De verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers, keuken enz.).  
.02 De verkeersruimten (hal, overloop enz.).  
.07 Opmerking:  
Betonwanden behouden hun grijze kleur, ze worden waar nodig bijgewerkt. De wanden zijn na voorbehandeling door de verkrijger geschikt voor verdere afwerking.

## 41 TEGELWERK

- 41.10 **Vloertegels –volgens stelpost zoals in de keuzelijst omschreven worden aangebracht in:**  
.01 De sanitaire ruimten (toilet en badkamer).
- 41.20 **Wandtegels -volgens stelpost zoals in de keuzelijst omschreven worden aangebracht op de wanden:**  
.01 Van het toilet, tot een hoogte van minimaal 1,50 meter boven de vloer  
.02 Van de badkamer tot de onderkant van het plafond.

**41.80 Diversen.**

- .02 Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels ongeveer één tegeldikte verlaagd aangebracht. De verlaagde douchehoek wordt standaard voorzien van aluminium rondprofielen.
- .03 Indien op de systeemvloeren door of namens de verkrijger een tegelvloer, grindvloer of iets dergelijks wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op krimp scheuren te verkleinen.
- .04 De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van aluminium rondprofielen.

**42 VLOERSYSTEMEN****42.00**

- .01 In de vloeren lopen diverse water, vloerverwarming en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkers enz.
- .02 Ter plaatse van de badkamer wordt een vloeropstorting aangebracht waarin de aan- en afvoerleidingen worden verwerkt.
- .03 De vloer achter de knieschotten blijft onafgewerkt.
- .05 De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten van egaliseren of iets dergelijks niet voor rekening van de ondernemer.
- .06 De vloer in de gemetselde berging wordt voorzien van een slijtvaste laag.

**43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK****43.10 Omrandingen**

- .01 Het kruipluik in de begane grondvloer wordt voorzien van een omranding van thermisch verzinkt hoekstaal.

**43.20 Glasvezelversterkte kunststof dorpels worden aangebracht**

- .01 Onder alle peilkozijnen in de buitengevel van de begane grond.
- .02 De hoogte van de bovenkant van de glasvezelversterkte kunststof dorpel onder de buitendeurkozijnen tot de bovenkant van de vloer bedraagt maximaal 35 mm. We gaan ervan uit dat door de verkrijger vloerbedekking of een andere vloerafwerking wordt aangebracht met een minimale dikte van 15 mm zodat de hoogte van de bovenkant van deze dorpels tot de bovenkant van de afgewerkte vloer maximaal 20 mm zal bedragen, zoals de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

**44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN****44.20 Wandsystemen.**

- .01 De knieschotten worden samengesteld uit regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht. In de knieschotten worden inspectieluiken aangebracht zoals aangegeven op de tekening.

**45 AFBOWWTIMMERWERK****45.00**

- .01 De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens voorschrift van de Nuts bedrijven.
- .02 In de kruipluikomranding wordt een kruipluik aangebracht van vochtbestendige cementvezel-plaat met naad- en kierdichting en een ingelaten ring. De dikte van het kruipluik bedraagt 18 mm. Indien de kruipopening niet over een isolatieplaat beschikt, wordt een geïsoleerd luik toegepast.
- .03 Het leveren en aanbrengen van vloerplinten is niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.
- .04 De werktuigbouwkundige leidingen (ventilatie en loodgieter) op de zolder worden niet afgetimmerd en zijn als opbouw uitgevoerd.

**46 SCHILDERWERK****46.10 Buitenschilderwerk.**

- .01 Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig afgelakt. Indien de ondernemer daar voorkeur aan geeft worden de kozijnen, ramen en deuren zo nodig bijgewerkt en eenmaal afgeschilderd met een dekkend verfsysteem op de bouwplaats.
- .02 De metalen kanteldeur wordt in kleur op de bouw aangeleverd volgens de kleur- en materiaalstaat. Deze deur wordt op de bouw niet geschilderd. De omschreven kleur geldt alleen voor de buitenzijde.

**46.20 Binnenschilderwerk.**

- .01 De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren en betimmeringen worden fabrieksmatig afgelakt. Indien de ondernemer daar voorkeur aan geeft worden de kozijnen, ramen en deuren zo nodig bijgewerkt en eenmaal afgeschilderd met een dekkend verfsysteem. (kleur als voor buitenwerk omschreven) op de bouwplaats.
- .02 De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op de bouw niet behandeld.
- .10 De gehele zoldertrap en de trapbomen van de verdiepingstrap, alsmede de leuning worden geschilderd met een dekkend verfsysteem. De treden en stootborden van de verdiepingstrap worden niet afgeschilderd. Uitgangspunt is dat deze door de verkrijger worden bekleed met tapijt.
- .11 De aftimmering van de leidingen in de lepe hoeken van de trappen worden dekkend geschilderd.
- .13 In het zicht komend hout- en plaatwerk in de kast onder de verdiepingstrap wordt niet geschilderd.
- .20 De dakplaten en in het zicht komend houtwerk van de kapconstructie blijven onbehandeld.
- .21 De in het zicht blijvende dakplaten en houten balken van de berging blijven onbehandeld.
- .30 De traphekken worden geschilderd met een dekkend verfsysteem, behoudens de traphekken op de zolder deze worden niet afgeschilderd.
- .50 Voor zover niet anders omschreven worden in het zicht komende leidingen niet geschilderd.

**47 BINNENINRICHTING****47.10 Keuken.**

- .02 De woning is in de basis niet voorzien van een keukeninrichting. Er wordt een keuken waardecheque ter waarde van € 4500,00 afgegeven die uitsluitend inwisselbaar is bij Nobel Keuken & Bad, ter aanschaf van een keukeninrichting. Er worden diverse aansluitpunten ter voorbereiding aangebracht, zoals aangegeven op de bijlagen van de 0- tekening.

De waardecheque wordt op naam uitgegeven en kan niet overgedragen worden naar derden en kan niet ingewisseld worden voor contanten, losse apparatuur, sanitair en/of tegelwerk. De levering en montage van de keuken vindt plaats voor oplevering van de woning in de daarvoor benoemde verblijfsruimte conform de verkooptekening. De waardecheque is uitsluitend voor oplevering van de woning inwisselbaar bij Nobel Keuken & Bad.

**47.80 Diversen.**

- .06 *De keuken wordt voorzien van de standaard aansluitpunten zoals voorgeschreven staat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (zie Hoofdstuk 51, 52 en 70)*

**48 BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING****48.00**

- .01 Behangwerk, vloerbedekking en stoffering zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

**50 DAKGOTEN EN HEMELWATER-AFVOEREN****50.00**

- .01 Langs de druipende van de dakvlakken worden goten van zink aangebracht. Deze zijn voorzien van afvoeren. De kleur van de hemelwaterafvoeren is zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- .02 In de dakbedekking van de platte daken worden de noodzakelijke hemelwaterafvoeren opgenomen, kleur hemelwaterafvoeren zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- .05 De hemelwaterafvoeren worden voorzien van bladvangers en aangesloten op de infiltratie-units onder de gemeenschappelijke parkeervakken (zie hoofdstuk 14).

**51 BINNENRIOLERING****51.01 Algemeen.**

- .01 De binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc buizen met Komo-keur, compleet met alle benodigde hulpstukken.
- .02 Indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering zal gerecycled pvc of pvc worden gebruikt waarvan de kringloop gesloten wordt.

- 51.10 Op de binnenriolering worden -met de nodige stankafsluiters-aangesloten:**
- .01 De onder hoofdstuk 53 omschreven closetcombinaties, fonteintjes, wastafels, baden en vloersifons.
  - .02 De spoelbak in de keuken.
  - .03 De wasmachineaansluiting op de zolder.
  - .06 De condensafvoer van de unit van het balansventilatiesysteem.
  - .07 De vaatwasser aansluiting in de keuken.
  - .08 De douche pijp WTW welke is aangesloten op het putje en koudwaterleiding van de douche in de badkamer.
  - .09 De op tekening aangegeven leidingen van de riolering zijn ter indicatie.

## 52 WATERINSTALLATIE

- 52.01 Algemeen.**
- .01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.
- 52.10 Koudwaterinstallatie.**
- .01 De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd volgens voorschriften van het waterleverend bedrijf. Het onder hoofdstuk 53 genoemde sanitair en kranen worden aangesloten op de koud waterleidingen.
- 52.20 Warmwaterinstallatie.**
- .01 De onder hoofdstuk 53 genoemde mengkranen worden aangesloten op de warmwaterleidingen.
- 52.30 Warmwatertoestel.**
- .01 De woning wordt verwarmd door middel van een individuele warmtepomp met warmte- en koude opslag in de bodem. Tevens zorgt de warmtepomp voor de bereiding van warmtapwater. Het tracé van de bronenergie kan onder de woning lopen.

## 53 SANITAIR

- 53.01 Algemeen.**
- .01 Het sanitair wordt standaard uitgevoerd volgens de bijgevoegde specificatie.
  - .02 De in de bijgevoegde documentatie omschreven handdouches zijn waterbesparende handdouches.
  - .03 De in de bijgevoegde documentatie omschreven closetcombinaties hebben een reservoir van 6 liter en zijn voorzien van een spaarknop.
  - .04 De in de bijgevoegde documentatie omschreven wastafelkranen zijn voorzien van volumestroom begrenzers of waterbesparende perlators, KIWA keur, klasse Z met een maximaal debiet van 9 liter per minuut..
- 53.80 Diversen.**
- .02 Ten behoeve van de aansluiting van de wasautomaat wordt een kraan met slangwarterl aangebracht bij de opstelplaats van de wasautomaat (zie 51.10).

## 60 VERWARMINGSINSTALLATIE

- 60.01 Algemeen.**
- .01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn eveneens bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.
  - .02 De berekening van de capaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en gebouwen'. De te behalen en te handhaven temperatuur bedraagt tenminste, indien de te verwarmen ruimte betreft:
    - verblijfsruimten in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals woonkamer, overige kamers en keuken: 22° C;
    - verkeersruimten in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals gang, hal, trap en overloop: 18° C;
    - douche- en/of badruimte: 22° C.
- 60.10 Warmtebron.**
- .01 De woning wordt verwarmd door middel van een individuele warmtepomp met warmte- en koude opslag in de bodem. Tevens zorgt de warmtepomp voor de bereiding van warmtapwater. Het tracé van de bronenergie kan onder de woning lopen. Koelen met warmtepomp is anders dan koelen met airconditioning. De warmtepomp kan de temperatuur in de woning met een paar graden verlagen t.o.v. een niet gekoelde woning.
  - .05 De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer.

- .06 De temperatuur van de slaapkamers wordt geregeld door middel van een thermostaat in slaapkamer 1

### 60.15 Vloerverwarming.

- .01 Voor het verwarmen en koelen van de woning wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de installateur. In de badkamer wordt ter ondersteuning een elektrische radiator geplaatst. De afmeting van de radiator wordt bepaald door de installateur. De plek zoals aangegeven op de verkooptekening is ter indicatie.

### 60.20 Leidingen.

- .01 Voor het leidingwerk wordt een kunststof leidingsysteem toegepast. Het leidingverloop wordt door de ondernemer vastgesteld. Opmerking: De vloeren worden ter plaatse van de kunststofleidingen in de afwerkvloer verwarmd. De verkrijger dient bij de keuze van de vloerbedekking en/of parketvloer hiermee rekening te houden.
- .03 De verdelers van de vloerverwarming worden, geplaatst zoals op tekening aangegeven.
- .04 De douchepijp-WTW wordt in de leidingschacht geplaatst. Deze is toegankelijk doormiddel van een inspectieluik.

## 61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGS INSTALLATIE

### 61.50 Balansventilatie.

- .02 De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmterugwinning. Het balansventilatiesysteem is 2-zone CO2 geregeld en de Bedieningsmodule wordt gemonteerd nabij de ventilatie box.
- .03 Voor de luchtafvoer uit de keuken, toilet en badkamer en opstelplaats wasmachine op zolder en luchttoevoer in de woon- en slaapvertrekken worden de nodige ventilatiekanalen aangebracht. Het leidingverloop van deze ventilatiekanalen is nog niet bekend en wordt nader door de ondernemer bepaald.
- .04 De unit voor de balansventilatie wordt op zolder geplaatst, kanalen op zolder zijn opbouw.
- .05 De standen schakelaar van het balansventilatiesysteem wordt in de badkamer geplaatst.
- .08 Het op tekening aangegeven verloop van de balansventilatie en aan- en afzuig punten zijn ter indicatie.

## 70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

### 70.01 Algemeen.

- .01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

### 70.10 Elektrische installatie.

- .01 De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010.
- .02 Leidingen worden -voor zover mogelijk- weggewerkt in de wanden en de vloeren.
- .03 De leidingen ten behoeve van keukenapparatuur worden als opbouw, achter de keukeninrichting gemonteerd.
- .04 De leidingen op zolder en in de berging worden als opbouw, in het zicht gemonteerd.
- .06 Het fabricaat schakelaars en wandcontactdozen wordt door de ondernemer vastgesteld. De kleur is Alpine wit. De lichtschakelaars worden ongeveer op deurdrukhoogte aangebracht.
- .07 In ruimten waar de leidingen in het zicht worden gemonteerd, worden opbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast. Op de begane grond wordt schakelmateriaal toegepast welke naast elkaar worden geplaatst en op de verdieping en zolder wordt schakelmateriaal toegepast welke boven elkaar worden geplaatst.
- .08 Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat op tekening aangegeven.
- .09 De wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer aangebracht met uitzondering van de wandcontactdozen in combinatie met een lichtschakelaar.
- .11 Voor de wasautomaat wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.
- .23 Ten behoeve van de ventilatie-unit wordt een aansluitpunt gemaakt nabij de unit. Voor de plaats van de standen schakelaar: zie hoofdstuk 61.
- .26 De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit bel-drukker, trafo en bel.
- .27 In de hal, de overloop van de eerste verdieping en op zolder worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allen aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.
- .32 In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst.

- .33 De woning wordt voorzien van PV panelen op het dak welke gaan bijdragen aan de elektravoorziening in de woning. De positie van de PV panelen is indicatief op de tekening aangegeven. De omvormer is geschikt voor het aantal toegepaste panelen. Onder de omvormer wordt een werkschakelaar gemonteerd.

**70.80 Diversen.**

- .01 Voor de aansluiting van tv en internet worden twee loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer. De aanvraag,- en aansluitkosten voor tv en internet zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

## 85 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

**85.00**

- .01 Ongeveer vijf weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een voorlopige opleverdatum. Circa twee weken voor oplevering ontvangt u de definitieve uitnodiging met daarin de exacte datum, het tijdstip en de benodigde informatie omtrent de oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegel-werk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

## 86 WIJZIGINGEN

**86.00**

- .01 Voor mogelijke wijzigingen: zie bijbehorende keuzelijst ruwbouw en keuzelijst afbouw.

Zwolle, 15 september 2026

# KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

PROJECT:  
OPDRACHTGEVER:  
ARCHITECT:  
DATUM:

22 KOOPWONINGEN IN HET PLAN ‘DE TIPPE’ TE ZWOLLE  
BOUWBEDRIJF ROOSDOM TIJHUIS  
EVE ARCHITECTEN  
11-06-2026

| ONDERDEEL                        | MATERIAAL                | KLEUR                        |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| DAKEN                            |                          |                              |
| Kavel 1 t/m 8, 29 t/m 42         |                          |                              |
| Dakbedekking                     | Gebakken pan             | Blauw gesmoord               |
| Alle kavels                      |                          |                              |
| Dakoverstek                      | Hout                     | Wit                          |
| Goten                            | Zink                     | Naturel                      |
| Hemelwaterafvoer                 | Zink                     | Naturel                      |
| GEVELS                           |                          |                              |
| Kavel 1 t/m 8, 29 t/m 42         |                          |                              |
| Metselwerk opgaande gevel        | Baksteen, handvorm       | Bruin                        |
| Voegwerk (iets terugliggend)     | Doorstrijkmortel         | Grijs                        |
| Kavel 1 t/m 8, 29 t/m 42         |                          |                              |
| Accent metselwerk opgaande gevel | Baksteen, handvorm       | Zwart / bruin<br>genuanceerd |
| Voegwerk (iets terugliggend)     | Doorstrijkmortel         | Antraciet                    |
| Metselwerk opgaande gevel        | Baksteen, handvorm       | Wit / geel<br>genuanceerd    |
| Voegwerk (iets terugliggend)     | Doorstrijkmortel         | Grijs                        |
| Accent metselwerk opgaande gevel | Baksteen, handvorm       | Grijs / bruin<br>genuanceerd |
| Voegwerk (iets terugliggend)     | Doorstrijkmortel         | Antraciet                    |
| Kavel 1 t/m 8, 29, 37 t/m 42     |                          |                              |
| Accent voordeur                  | Dubbele gestapelde strek | Als opgaande gevel           |
| Pergolaconstructie               | Hout                     | Naturel                      |
| Gevelbekleding                   | Verduurzaamd hout        | Grijs                        |
| Kavel 3, 5, 7, 30 en 36          |                          |                              |
| Prefab vogel- of vleermuiskast   | Beton                    | Naturel                      |
| Alle Kavels                      |                          |                              |
| Spekbanden                       | Beton                    | Naturel                      |

| KOZIJNEN / DRAAIENDE DELEN   |           |            |
|------------------------------|-----------|------------|
| Alle kavels                  |           |            |
| Kozijnen                     | Hout      | Ombergrijs |
| Ramen                        | Hout      | Ombergrijs |
| Kavel 1 t/m 8, 29, 37 t/m 42 |           |            |
| Voordeur                     | Hout      | Steengrijs |
| Kavel 30 t/m 36              |           |            |
| Voordeur                     | Hout      | Steengrijs |
| Kavel 2 t/m 6, 38 t/m 41     |           |            |
| Bloemkozijn                  | Aluminium | Ombergrijs |
| Overige buitendeuren         | Hout      | Ombergrijs |
| Raamdorpelstenen             | Beton     | Naturel    |

| GEMETSELDE BERGING                |                         |            |
|-----------------------------------|-------------------------|------------|
| Kavel 1 t/m 8, 29, 37, 38, 41, 42 |                         |            |
| Dak                               | EPDM                    | Zwart      |
| Daktrim                           | Aluminium               | Grijs      |
| Hemelwaterafvoer                  | Zink                    | Naturel    |
| Metselwerk gevels                 | Zie bijbehorende woning |            |
| Voegwerk (iets terugliggend)      | Zie bijbehorende woning |            |
| Kanteldeur                        | Staal                   | Ombergrijs |
| Kozijn buitendeur                 | Hout                    | Ombergrijs |
| Buitendeur                        | Hout                    | Ombergrijs |

| HOUTEN BERGING        |                   |            |
|-----------------------|-------------------|------------|
| Kavel 30 t/m 36,39,40 |                   |            |
| Dak                   | EPDM + Sedum      | Naturel    |
| Daktrim               | Aluminium         | Grijs      |
| Hemelwaterafvoer      | PVC               | Grijs      |
| Houten gevels         | Verduurzaamd hout | Naturel    |
| Kozijn buitendeur     | Hout              | Ombergrijs |
| Buitendeur            | Hout              | Ombergrijs |

|                                       |              |       |
|---------------------------------------|--------------|-------|
| Kavels 1 t/m 8, 29 t/m 42             |              |       |
| Lage haag (zie situatie voor locatie) | Ligusterhaag | Groen |
| Alle kavels                           |              |       |
| Hoge haag (zie situatie voor locatie) | Ligusterhaag | Groen |

| BINNENSCHILDERWERK                  |                               |           |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------|
| Alle kavels                         |                               |           |
| Binnenzijde kozijn, ramen en deuren | Gelijk aan buitenschilderwerk |           |
| Overig binnenschilderwerk           |                               | Zuiverwit |

| MEERWERKOPTIES                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kavel 1 t/m 06, 8, 29, 37 t/m 42                                                                                                                                                                            |
| Erker uitgevoerd met: betonnen raamdorpels, metselwerk (zie bijbehorende woning), dubbele boei (RAL 7030), beplating voor- en zijkant (RAL 7022), kozijn en ramen (RAL 7022), aluminium daktrim (RAL 9007). |
| Kavel 2 t/m 6, 30 t/m 36, 38 t/m 41 (gepositioneerd op de voorgevel)                                                                                                                                        |
| Dakkapel uitgevoerd met: dubbele boei (RAL 7030), beplating voor en zijkant (RAL 7022), kozijn en ramen (RAL 7022), aluminium daktrim (RAL 9007)                                                            |