

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Projectomschrijving:

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Datum:

27 augustus 2026

Gevelaanzicht:



Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Inhoudsopgave:

01.	Voor het werk geldende voorwaarden:	7
12.	Grondwerk:.....	7
14.	Buitenriolering en drainage:	7
15.	Terreinverharding:.....	7
16.	Beplanting:.....	7
17.	Terreininrichting:	7
20.	Funderingspalen en damwanden:.....	7
21.	Betonwerk:.....	7
22.	Metselwerk:	8
23.	Vooraf vervaardigde steenachtige elementen:.....	8
24.	Ruwbouwtimmerwerk:	9
25.	Metaalconstructiewerk:	9
30.	Kozijnen, ramen en deuren:.....	10
32.	trappen en balustraden:	11
33.	Dakbedekking:.....	11
34.	Beglazing:.....	11
35.	Natuur- en kunststeen:.....	11
40.	Stukadoorwerk:.....	12
41.	Tegelwerk:.....	12
42.	Dekvloeren en vloersystemen:.....	13
43.	Metaal- en kunststofwerk:.....	13
45.	Afbouwtimmerwerk:.....	13
46.	Schilderwerk:.....	13
47.	Binneninrichting:.....	14
48.	Behangwerk, vloerbedekking en stoffering:.....	14
50.	Dakgoten en hemelwaterafvoeren:.....	14
51.	Binnenriolering:.....	14
52.	Waterinstallaties:.....	15
53.	Sanitair:.....	15
60.	Verwarmingsinstallaties:	15
61.	ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties:	16
70.	Elektrotechnische installaties:.....	16
75.	Communicatie- en beveiligingsinstallaties:.....	16

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Algemene informatie:

Voorwoord

Voor u ligt de algemene informatie & technische omschrijving van uw nieuwe woning. In deze omschrijving vindt u alle informatie over uw woning zodat u niet voor verrassingen komt te staan. Dit document heeft samen met de (bestek)contracttekeningen en de documenten in de kopersmap een contractuele waarde.

Contractuele waarde technische omschrijving

In de koop- en aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de (bestek)contracttekeningen een verplichting tussen u en de ondernemer geworden.

Voor de duidelijkheid: de 3D visualisaties en de afbeeldingen in deze technische omschrijving zijn slechts een impressie van hoe de woningen en omgeving er straks uit komen te zien.

Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatietekening en maatvoering

Bij de koop- en aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de woningen.

De ca. maten op de (bestek)contracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.

Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, stucwerk, enzovoorts. Voor de bestelling van uw interieur, keuken en gordijnen wordt u op het einde van het bouwproces tijdens een kijkdag in de gelegenheid gesteld de werkelijke maten in de woning op te meten.

Op de (bestek)tekeningen getekende aantal en positie van de hemelwaterafvoeren en vloerwarming verdelers zijn indicatief. Indien uit berekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal, dan wel een andere positie moet worden toegepast, zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.

De openbare inrichting wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Afwijken van de technische omschrijving

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken aan over (de bouw van) uw woning.

Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, kwaliteitsborger alsmede de nutsbedrijven.

In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type dat in de technische omschrijving genoemd is.

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.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel verschillende disciplines worden verricht, behoudt Van Vugt Bouwadvies B.V. zich het recht voor, op of aan de opstellen, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaar van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.

De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u Van Vugt Bouwadvies B.V. enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan middels een digitaal platform op de hoogte stellen.

Installatiewerk

In de woning worden leidingkokers en schachten aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en kanalen. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn in de leidingkokers en schachten uit het zicht weggewerkt. Leidingen naar ventilatie unit of warmtepomp op de 2e verdieping liggen achter het knieschot. Installatiewerk op de 2e verdieping is opbouw. M.u.v. installatiewerk welke op (lichte) scheidingswanden wordt aangebracht dit is inbouw.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bbl. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenst meer/- minderwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Stelposten

De in de begroting opgenomen stelposten zijn overeenkomstig de UAV 2012 en gelden als reserveringen voor nog nader te bepalen leveringen of werkzaamheden. Alle stelposten zijn opgenomen inclusief btw en inclusief aannemersopslag voor algemene kosten, winst en risico. Verrekening vindt plaats op basis van de werkelijke kosten.

Oplevering

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

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Prijsstijgingen en onvoorziene omstandigheden

De aanneemsom voor de realisatie van de woning is gedurende de bouwperiode in beginsel vast en niet voor verrekening vatbaar. Eventuele prijsstijgingen van materialen, arbeid of transport gedurende de uitvoering van het werk zijn voor rekening en risico van de aannemer. Indien zich echter uitzonderlijke en onvoorzienbare omstandigheden voordoen die leiden tot een aantoonbare stijging van de bouwkosten van meer dan 5%, veroorzaakt door onder meer oorlogen, internationale conflicten, handelsbeperkingen, pandemieën, extreme verstoringen in de toeleveringsketen of vergelijkbare buitengewone gebeurtenissen, behoudt de verkoper zich het recht voor deze kostenstijging geheel of gedeeltelijk aan de koper door te belasten. De verkoper dient een dergelijke kostenstijging aantoonbaar te onderbouwen. Verrekening vindt uitsluitend plaats voor het deel van de kostenstijging dat de grens van 5% overschrijdt.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Technische omschrijving:

Functie:

Koopwoning (starters)woning in het nieuwbouwplan Pastoriehof te Spijk.

Algemene gebouw en terreinkenmerken:

Breedte (binnenwerks) circa 3900mm.

Diepte (binnenwerks) circa 8900mm.

Voor indeling begane grond, 1^e en 2^e verdieping verwijzen wij naar de (bestek)tekeningen.

De woning bestaat uit 3 lagen, begane grond, 1^e en 2^e verdieping.

De woning beschikt over een zadeldak.

Aan de buitenkant wordt er 1 kleur stenen toegepast.

Rood/ bruin voor de gevels, conform monster.

Overheidseisen:

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving, hierna Bbl.

Conform het bestemmingsplan, Spijk

Aanvullende Eisen:

Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

NAP-Peil volgens opgave gemeente.

Tijdaspecten:

Start bouw in overleg met aannemer na verkrijgen benodigde vergunningen en goedkeuring bouwmelding.

Procedures:

Bouwactiviteit (omgevingsplan) - aanvraag vergunning (Ruimtelijke vergunning).

Informatieplicht Stikstof.

Informatieplicht Veiligheid.

Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning (Gemeente) (BOPA).

Peil:

Het peil (P) waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer (incl. dekvloer) ter plaatse van de entree (hal). Het peil, evenals de rooilijn worden vastgesteld door de aannemer samen met bouw -en woningtoezicht van de gemeente.

Parkeren:

Parkeren vindt plaats op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

E.e.a. conform de eisen van de gemeente.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

01. Voor het werk geldende voorwaarden:

Algemene voorwaarden financieel:

- De aanneemsom is vast gedurende het werk, met uitzondering van hetgeen is bepaald in de bepaling "Prijsstijgingen en onvoorziene omstandigheden".
- De risicoregeling is niet van toepassing.
- De wet Ketenaansprakelijkheid is van toepassing.
- Termijnbetaling conform Woningborg.
- Een CAR-verzekering wordt door aannemer afgesloten.

Uitvoeringsvoorwaarden:

- Door de aannemer is er periodieke communicatie met de kopers.
- Er zal door de aannemer een kopers begeleider worden aangesteld.

12. Grondwerk:

De grond- en fundatiewerken in den drogen uitvoeren.
Uitgaande van een fundering op palen.

14. Buitenriolering en drainage:

Buitenriolering wordt uitgevoerd als pvc-klasse 41 manchetsverbinding.
Vuilwater wordt aangesloten op het openbare gemeente riool van de gemeente.

15. Terreinverharding:

Het leveren en aanbrengen van terreinverharding is voor rekening koper,
dit zit niet in de opdracht bij de aannemer.

16. Beplanting:

Het leveren en aanbrengen van beplanting is voor rekening koper,
dit zit niet in de opdracht bij de aannemer.
Type erfafscheiding conform de voorschriften van de gemeente aan te brengen.

17. Terreininrichting:

Erfafscheiding:

Het leveren en monteren van erfafscheidingen is voor rekening koper,
dit zit niet in de opdracht bij de aannemer.
Er dient rekening gehouden te worden met het beeldkwaliteitsplan en/ of de eisen van de gemeente.

20. Funderingspalen en damwanden:

De woningen worden voorzien van mortelschroefpalen(o.g.), conform opgave constructeur en leverancier.

21. Betonwerk:

De woningen worden voorzien van een balkenfundering(o.g.) conform opgave constructeur. Wapening is niet verrekenbaar.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

22. Metselwerk:

Het binnenspouwblad bestaat uit kalkzandsteen lijmelementen(o.g.), conform opgave constructeur. Daar waar nodig worden de binnenspouwbladen voorzien van dilataties, conform opgave leverancier. De woning scheidende spouwmuren worden ankerloos uitgevoerd, m.u.v. eventueel benodigde stabiliteitsankers/ koppelankers, conform opgave constructeur.

Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk (waalformaat).

Gemetseld in een wildverband, kleur rood/ bruin, conform monster.

Op circa 600+P wordt een halfsteens rollaag gemaakt, kleur rood/ bruin, conform monster.

Boven de buitenkozijnen wordt een steens rollaag toegepast, kleur rood/ bruin, conform monster.

Rondom word de woning voorzien van voorzien van een speciaal metselwerk detail, conform voorbeeld op de (bestek) contracttekening.

Daar waar nodig worden de buitenspouwbladen voorzien van dilataties, conform opgave leverancier.

De gevels worden voorzien van open stootvoegen ten behoeve van spouwventilatie, De open stootvoegen worden voorzien van rvs-stootvoegrooster(o.g.).

Het voegwerk van het gevelmetselwerk is 2 á 3 mm terugliggend, kleur lichtgrijs, conform monster.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als Ytong separatiepanelen(o.g.).

23. Vooraf vervaardige steenachtige elementen:

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde ribcasettevloer(o.g.), conform BENG-berekeningen en opgave leverancier.

De 1^e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer(o.g.), conform opgave leverancier. Daar waar nodig worden leidingplaatvloeren toegepast.

De 2^e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer(o.g.), conform opgave leverancier. Daar waar nodig worden leidingplaatvloeren toegepast.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers en instortvoorzieningen. De raveelijzers kunnen mogelijk in het zicht zitten.

De raamdorpelstenen worden uitgevoerd als prefab betonnen raamdorpelstenen. Type: VEBO RD 60/100x160, zonder oren(o.g.), kleur grijs

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

24. Ruwbouwtimmerwerk:

Het hellende dak wordt voorzien van een prefab kap(o.g.), conform opgave leverancier.
De onder(binnen)zijde van het dak wordt voorzien van een groene beplating.

Daar waar nodig worden gordingen, constructieve verstevigingen en constructieve knieschotten ter ondersteuning van de dakelementen aangebracht, conform opgave (kap)leverancier.

Het hellende dak wordt afgewerkt met een boeiplank, uitgevoerd als Rockpanel (o.g.), Kleur RAL 9010, conform opgave leverancier (geventileerd aangebracht).

25. Metaalconstructiewerk:

Daar waar volgens de constructieberekening stalen balken, kolommen, lateien en/ of overige draagconstructies nodig zijn worden deze aangebracht.

Alle metalen onderdelen welke in aanraking komen met de buitenlucht minimaal Thermisch verzinkt.

Alle metaal- en constructieonderdelen conform opgave constructeur.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

30. Kozijnen, ramen en deuren:

Buitenkozijnen:

De buitenkozijnen worden uitgevoerd als kunststof kozijnen,

Type: K-Vision trend(o.g.), buitenzijde houtnerf, binnenzijde glad.

Kleur: buitenzijde RAL 7012, binnenzijde RAL 9010.

Alle buitenkozijnen zijn voorzien van een dubbele (kier)dichting.

Draaiende delen worden voorzien van veiligheidsbeslag en voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, passend bij het politie keurmerk Veilig Wonen.

De voordeur wordt niet voorzien van een brievenbus.

Ventilatieroosters zijn zelfregelend en in kleur van het kozijn.

(Zie "V" op (verkoop)tekeningen).

Binnenkozijnen:

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten stompe kozijnen(o.g.), kleur wit (gegrond).

De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

Alle binnendeuren worden uitgevoerd als een stompe hardboarddeur met honingraatvulling, kleur wit (gegrond).

Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie/ luchtstroming, Conform de ventilatieberekeningen.

Binnendeuren worden voorzien van de hieronder genoemd beslag:

Deurbeslag (overig):

AMI-deurkruk 332 f1(o.g.), kleur aluminium (zilverkleurig).

AMI-afdekrozet klik rond kruk gat f1(o.g.) kleur, aluminium (zilverkleurig).

Deurbeslag bij toilet en badkamer:

AMI-deurkruk 332 f1 (o.g.), kleur aluminium (zilverkleurig).

AMI-afdekrozet klik rond kruk gat f1(o.g.) kleur, aluminium (zilverkleurig).

AMI-afdekrozet klik rond toilet f1(o.g.) kleur, aluminium (zilverkleurig).

Deurbeslag bij Trapkast:

AMI-deurkruk 332 f1(o.g.), kleur aluminium (zilverkleurig).

AMI-afdekrozet klik rond sleutelgat f1(o.g.) kleur, aluminium (zilverkleurig).

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

32. trappen en balustraden:

De verdiepingstrap wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap(o.g.), voorzien van een leuning (op aluminium leuningdragers) (o.g.). De trap wordt geleverd in de kleur wit (gegrond).

De balustrade wordt uitgevoerd als spijlen balustrade(o.g.) gemaakt van vurenhouten(o.g.), de balustrade wordt geleverd in de kleur wit (gegrond).

De zoldertrap wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap(o.g.), voorzien van een leuning (op aluminium leuningdragers) (o.g.). De trap wordt geleverd in de kleur wit (gegrond).

De balustrade wordt uitgevoerd als spijlen balustrade(o.g.) gemaakt van vurenhouten(o.g.), de balustrade wordt geleverd in de kleur wit (gegrond).

Hout is een natuurproduct dat onder wisselende temperaturen en vochtgehalten blijft "werken". Door dit werken van het hout kunnen sparingen ontstaan in uw houten trap, met kraken als mogelijk gevolg. Dit kraken heeft geen nadelige invloeden op de trap. Het kraken is geen service- of opleverpunt.

33. Dakbedekking:

Het hellende dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen, type Nelskamp H10, kleur zwart engobe(o.g.). Het wordt geleverd inclusief de benodigde hulpstukken, gevelpannen en nokvorsten.

34. Beglazing:

De glasopening van de buitenkozijnen worden voorzien van HR++ isolatieglas (o.g.), U-waarde van circa 1,1m²K/W, conform BENG-berekeningen. Daar waar nodig wordt veiligheidsglas toegepast. De beglazing kan in dikte(s) en tint afwijken.

35. Natuur- en kunststeen:

Er worden hardstenen dorpels onder de deuren van de natte ruimte(s) aangebracht.

Onder de buitenkozijnen welke niet tot op de vloer lopen worden vensterbanken toegepast. De vensterbanken worden uitgevoerd als marmercomposiet, Kleur wit, conform monster.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

40. Stukadoorwerk:

De wanden in de woning worden voorzien van stucwerk behangklaar klasse 3 (behangklare ondergrond), conform Technisch Bureau Afbouw (TBA).

Met uitzondering van de wanden waar tegelwerk wordt aangebracht en waar conform de afwerkstaten de wanden niet worden voorzien van stucwerk.

Het plafond van de begane grond wordt afgewerkt met spac-spuitspuitwerk (middelgrote structuur). De V-naden van de kanaalplaten blijven in het zicht. Door constructieve uitgangspunten kunnen de V-naad afstanden onderling verschillend zijn.

De schuine plafonds op de 2^e verdieping en knieschotten worden niet voorzien van verdere afwerking.

41. Tegelwerk:

Toiletruimte:

De vloer wordt afgewerkt met keramische tegel(o.g.), afm. 600x600mm, kleur grijs, conform monster.

Voegwerk van de vloer wordt uitgevoerd als voegmortel in de kleur van de tegels, conform monster.

De wand wordt afgewerkt met keramische tegel(o.g.), afm. 300x600mm, kleur grijs conform monster.

Het tegelwerk wordt tot circa 1200mm+P aangebracht.

Voegwerk van de wand wordt uitgevoerd als voegmortel in de kleur van de tegels, conform monster.

Badkamer:

De vloer wordt afgewerkt met keramische tegel(o.g.), afm. 600x600mm, kleur grijs, conform monster.

Voegwerk van de vloer wordt uitgevoerd als voegmortel in de kleur van de tegels, conform monster.

De wand wordt afgewerkt met keramische tegel(o.g.), afm. 300x600mm, kleur grijs conform monster.

Het tegelwerk wordt verdiepingshoog uitgevoerd.

Voegwerk van de wand wordt uitgevoerd als voegmortel in de kleur van de tegels, conform monster.

Het wandtegelwerk is niet strokend met het vloertegelwerk.

Wanden/ vloeren welke verder niet beschreven staan worden niet voorzien van tegelwerk.

Stelpost leveren en monteren van het tegelwerk van de badkamer en toilet is 3.000,- euro incl. btw. Indien leveren van het tegelwerk van de badkamer en toilet komt te vervallen zal de stelpost komen te vervallen en krijgt u dit bedrag terug (minderwerk).

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

42. Dekvloeren en vloersystemen:

De begane grondvloer wordt voorzien van een (zwevende) cementdekvloer, d=80mm.
De cementdekvloer wordt voorzien van vloerverwarming.
De 1^e verdiepingvloer wordt voorzien van een (zwevende) cementdekvloer, d=80mm.
De cementdekvloer wordt voorzien van vloerverwarming.
De 2^e verdiepingvloer wordt voorzien van een (zwevende) cementdekvloer, d=80mm.
De cementdekvloer wordt niet voorzien van vloerverwarming.

De cementdekvloeren worden verder niet afgewerkt, eventuele vloerafwerking is door koper aan te brengen en zit niet in de opdracht van de aannemer.

Er dient met de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de aanwezige vloerverwarming.

43. Metaal- en kunststofwerk:

De kruipruimte is bereikbaar middels een geïsoleerd kruipluik, afm. circa. 800x600mm.
Kruipluik geplaatst bij voordeur.
De kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte vloerventilatiekokers.
Leverancier, Ubbink. Type, Vloerventilatiekoker WF zwart(o.g.)
Plaatsing en hoeveelheid, conform opgave leverancier.

45. Afbouwtimmerwerk:

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van een aftimmerlat.
De aftimmerlat wordt uitgevoerd als MDF, afm. circa 12x120mm.
De aftimmerlat wordt afgewerkt als wit (gegrond).
De nok van de kap wordt voorzien van een multiplexplaat van circa 300mm breed.
De multiplexplaat wordt afgewerkt als wit (gegrond).
Het leveren en monteren van vloerplinten is voor rekening koper,
dit zit niet in de opdracht bij de aannemer.

46. Schilderwerk:

Alle houten onderdelen welke in de woning aanwezig zijn worden wit (gegrond) aangeleverd. Overige schilderwerk is voor rekening koper.
Voor het aanbrengen van verdere afwerking kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals, plamuren, schuren, bijwerken, etc.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

47. Binneninrichting:

De levering en montage van de keuken is voor rekening koper, dit zit niet in de opdracht van de aannemer.

De aannemer draagt alleen zorg voor de basis-aansluitingen zoals hieronder benoemd. Eventuele verdere benodigde aansluitingen zullen op basis van meerwerk worden verrekend.

- 1x aansluitpunt perilex elektrische kookplaat op aparte groep.
- 1x aansluitpunt afzuigkap (niet op mv(recirculatie)).
- 1x aansluitpunt koel-vriescombinatie.
- 1x aansluitpunt (combi)magnetron op aparte groep.
- 1x aansluitpunt vaatwasser aansluiting op aparte groep.
- 1x dubbele wandcontactdoos boven aanrechtblad.

48. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering:

Het aanbrengen van wand en vloerafwerking is voor rekening koper, dit zit niet in de opdracht bij de aannemer.

Voordat de definitieve afwerking geplaatst kan worden kan het zijn dat er voorbereidende werkzaamheden benodigd zijn.

Voorbeelden van deze werkzaamheden zijn, verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van gaten, stof vrijmaken, etc.

50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren:

Dakgoten: mastgoten zink, naturel grijs.

Hemelwaterafvoer: ø80 zink, naturel grijs.

Hemelwaterafvoeren worden voorzien van een bladvanger i.v.m. infiltratiekratten.

Infiltratiekratten type en locatie, conform opgave installateur.

51. Binnenriolering:

De binnenriolering wordt uitgevoerd als pvc-klasse 41 lijmverbinding.

Vuilwater wordt aangesloten op het DWA-riool, met een doorsnede van 125mm.

De aansluiting wordt voorzien van een ontstoppingsstuk (moet minimaal halve meter uit de perceelsgrens zitten). Riool wordt bovendaks belucht (locatie conform opgave installateur).

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

52. Waterinstallaties:

De aanleg en aansluitkosten alsmede de kosten van ingebruikstelling zijn in de koopaanneemsom opgenomen.

De netaansluiting van het drinkwater op de woning heeft een levercapaciteit van maximaal 1,5m³ per uur.

De volgende (warm)water(tap)aansluitingen zijn opgenomen in de begroting.

-	Wastafel	koud & warm water	Toilet	1.3.
-	Toilet	koud water	Toilet	1.3.
-	Gootsteen	koud & warm water	Woonkamer/ keuken	1.4
-	Vaatwasser	koud	Woonkamer/ keuken	1.4
-	Douche	koud & warm water	Badkamer	2.3
-	Wastafel	koud & warm water	Badkamer	2.3
-	Toilet	koud water	Badkamer	2.3
-	Wasmachine	koud water	Techniek	3.2
-	Warmtepomp	koud water	Techniek	3.2

53. Sanitair:

Het sanitair wordt gemonteerd conform de positie van de bestektekening.

Het te leveren sanitair is conform de standaard sanitair lijst of gelijkwaardig hieraan

Stelpost leveren en monteren van het sanitair van de badkamer en toilet is euro 2.500,- incl. btw. Indien leveren van het sanitair van de badkamer en/of toilet komt te vervallen zal de stelpost komen te vervallen en krijgt u dit bedrag terug (minderwerk).

Indien de stelpost tegelwerk komt te vervallen komt ook de stelpost sanitair te vervallen. De aannemer monteert dus geen sanitair op tegelwerk van derden. Bij het vervallen van beide stelposten wordt er euro 6.000,- incl. btw teruggegeven (minderwerk).

60. Verwarmingsinstallaties:

Luchtwarmtepomp bestaande uit buiten-unit en binnen-unit.

Uitvoering als zone-regeling (definitief indeling zones conform opgave installateur).

Binnenunit: Fabricaat, Daikin Altherma 3 RF (o.g.)

Type, EHVX08S23E9W (o.g.)

Buiten-unit: Fabricaat, Daikin Altherma 3 RF (o.g.)

Type, ERGA08EVH7(o.g.)

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd conform de BENG-berekening en het Bbl.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

61. ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties:

Ventilatie conform Bbl en BENG berekeningen. Natuurlijke toevoer & Mechanische afvoer.

Natuurlijke toevoer: Fabricaat, Duco(o.g.) handmatig te bedienen.
Type, Ducoline 10/17/23 ZR (o.g.)

Mechanische afvoer: Fabricaat, Itho Daalderop(o.g.)
Type, CVE/CVD ECO Optima2 GG (o.g.)

70. Elektrotechnische installaties:

De elektra-installaties worden conform de elektratekeningen aangebracht.

De installaties worden uitgevoerd conform de NEN 1010.

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf. Fabricaat Hager, type Vision VKG (o.g.)

Het schakelmateriaal van de woning wordt zo veel mogelijk uitgevoerd als inbouw.

Daar waar inbouw niet mogelijk is wordt opbouw gemonteerd.

Fabricaat Peha, type Badora, kleur levend wit(o.g.).

De woning wordt voorzien van zonnepanelen, hoeveelheid conform BENG-berekening.

Locatie van zonnepanelen conform bestektekening en BENG-berekening.

Fabricaat DMEGC, type DM460M10RT (o.g.).

Omvormer: fabricaat Growatt MIC-1.500TL incl. Wifi stick (o.g.).

In de woning worden conform de geldende richtlijnen rookmelders aangebracht.

Locatie conform elektratekeningen. Fabricaat Firex, type KF20 230v(o.g.).

Het leveren en monteren van armaturen is voor rekening koper,
dit zit niet in de opdracht bij de aannemer.

75. Communicatie- en beveiligingsinstallaties:

De aanleg van aansluitingen voor de televisie en internet conform elektratekening.

De aan te leggen data kabel wordt uitgevoerd als Cat 6.

Plan tot nieuwbouw van 9 woningen, gelegen aan de Gerardusweg, te Spijk

Bijlage(s)

Documenten:

Datum:

- | | |
|--|-------------|
| 1. 24N16_Wittenburg_Spijk_TO_v1-001-situatietekening.pdf | 08-07-2026. |
| 2. 24N16_Wittenburg_Spijk_TO_v1-002-bestektekening(blok1).pdf | 20-08-2026. |
| 3. 24N16_Wittenburg_Spijk_TO_v1-003- bestektekening(blok2).pdf | 20-08-2026. |
| 4. 24N16_Wittenburg_Spijk_TO_v1-030-032-elektratekeningen(blok1).pdf | 20-08-2026. |
| 5. 24N16_Wittenburg_Spijk_TO_v1-033-035-elektratekeningen(blok2).pdf | 20-08-2026. |
| 6. 24N16_Wittenburg_Spijk_TO_v1-kleur, materiaal-en afwerkstaat.pdf | 27-08-2026. |

Versie: 1.

Datum: 27-08-2026

Opgesteld door: Giel ter Horst