



**Technische omschrijving
Nieuwbouw woningen te Grubbenvorst
d.d. 11 februari 2022**

Projectgegevens:

Werk: Nieuwbouw 6 woningen te Horst
Projectno.: 22024

Aannemer: Bouwbedrijf van Bussel 't Hout B.V.
Vossenbeemd 17
5705 CL Helmond
Tel.no.: 0492 – 537697
Mailadres: info@busselgroep.nl

Architect: [form] TEK
Steegstraat 5
5961 PX Horst
Tel.no.:
Mailadres: info@formtek.nl

Constructeur: Christiaens & Wijers
Expeditiestraat 12
5961 PX Horst
Tel.no.:077 – 3985436
Mailadres: info@bicw.nl

Algemeen

▪ ARCHITECTUUR

De nieuwbouw woningen te Grubbenvorst is onder architectuur ontwikkeld. Het plan is geïnspireerd op de omliggende woningen waarbij getracht is het gewenste traditionele beeld te versterken. Dit bouwplan zal dan ook een waardevolle aanvulling zijn van de gemeente Horst aan de Maas.

▪ WONINGINDELING

Met erg veel zorg zijn de indelingen van de woningen samengesteld. Deze indelingen worden getoetst door de afdeling vergunningen van de gemeente Horst aan de Maas en de welstands- commissie. Binnen de mogelijkheden is getracht een zo optimaal gebruiksgemak en belevingswaarde te bereiken. In overleg met de ondernemer kunnen wijzigingen en aanvullingen van de hierin beschreven en op de tekening afgebeelde woningen naar eigen wens worden aangepast. U begrijpt uiteraard dat hieraan beperkingen worden gesteld, met betrekking tot de buitenkant van de woning, de voortgang van het werk, de regelgeving en de organisatie van het bouwproces.

▪ ENERGIEBESPARING

Om uw energienota zo laag mogelijk te houden, maar ook om het milieu zoveel mogelijk te ontzien, zijn in de tekeningen en omschrijving maatregelen vastgelegd, conform de vastgestelde BENG normen.

De meest in het oog springende maatregelen hiervoor zijn onder andere:

- Een dik isolatiepakket in de muren, onder de begane grond vloer en in het dak.
- Extra isolerende, gas gevulde dubbele ruiten in de kozijnen, ramen en deuren.
- Een mechanische ventilatie met toe- en afvoerpunten in de woning. Deze installatie zorgt ervoor dat er een gelijke hoeveelheid lucht in de woning wordt afgezogen en verse lucht wordt ingeblazen. Het ventilatiesysteem uitvoeren conform verkooptekening en adviseur.
- De woningen worden gasloos uitgevoerd;
- Zonnepanelen conform Beng berekeningen.

▪ DUURZAAM BOUWEN

Naast de hierboven genoemde maatregelen die behalve uw portemonnee ook het milieu ontzien, zijn voor de bouw van de woningen nog enkele Dubo maatregelen getroffen zoals:

- Gasloos uitgevoerd.
- Puingranulaat toegevoegd aan de in het werk te storten betononderdelen.
- De binnen riolering uitgevoerd in gerecycled kunststof.
- Het aanbrengen van waterbesparende voorzieningen.

- Deugdelijke kierafdichting bij bouwaansluitingen en draaiende delen.

▪ VEILIGHEID

Het openbare gebied is zo ingericht dat de maximale veiligheid wordt gewaarborgd. De woning wordt onder andere op de daarvoor aangewezen plaatsen voorzien van inbraak werend hang- en sluitwerk. Alle woningen worden voorzien van rookmelder.

▪ VERKOOPDOCUMENTATIE

De verkoopdocumentatie, bestaande uit verkooptekeningen met de technische omschrijving, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect, adviseurs en gemeente en maakt deel uit van de koop- / aannemovereenkomst. De ondernemer heeft het recht om ten opzichte van de verkoopdocumenten wijzigingen aan te brengen voor zover dat noodzakelijk mocht blijken op grond van eisen van nutsbedrijven, overheid, voorschriften van fabrikanten en in geval van leveringsbeperkingen. Indien er onverhoopt verschillen mochten blijken tussen de voorschriften van het bouwbesluit, de normbladen, overige overheidsbesluiten en de contractdocumenten dan prevaleren de voorschriften. De door de ondernemer aan te brengen wijzigingen zullen nimmer afbreuk doen aan de kwaliteit, bruikbaarheid en waarde van de woning.

De op tekening aangegeven maten kunnen in de praktijk in geringe maten afwijken. Bij de ingeschreven maten is geen rekening gehouden met de dikte van de wandafwerking.

Een eventueel op tekening aangegeven buitenbergingen en garages m.u.v. event. bestrating is in de aaneensom opgenomen. Bestrating kan als meerwerkoptie gekozen worden, of door de koper zelf na oplevering worden geleverd en geplaatst.

In verband met het nog te vervaardigen ontwerp van de installaties bestaat de mogelijkheid dat er nog schachten dienen te worden opgenomen in de woning. Deze zijn momenteel nog niet opgenomen op de huidige tekeningen.

De mogelijkheid bestaat dat er op een van de slaapkamers een verdeelunit geplaatst wordt t.b.v. de verwarming op de verdieping. Deze unit wordt meestal in de kleinste slaapkamer geplaatst.

Aan de hand van de gemeente verstrekte terreintekening zijn de erfgrenzen op de situatietekening aangegeven. De definitieve erfgrenzen worden pas vastgesteld na inmeten van het kadaster. In de koop- / aannemovereenkomst wordt opgenomen dat over- of ondermaat geen aanleiding geeft tot enige vergoeding.

Tijdens de bouwuitvoering kunnen werkzaamheden door of namens de verkrijger niet worden toegelaten.

In verband met het eventueel aanbouwen aan de achtergevel bestaat de mogelijkheid van overbouw. Dit houdt in dat bij het plaatsen van een aanbouw over de volle breedte van de woning de buitengevel op het belendende

perceel zal staan. Dit om er voor te zorgen dat de eigenaar van de uitbreiding geen verspringen in de woning scheidende gevel moet realiseren. De eigenaren van het belendende perceel zal dit moeten accepteren.

▪ **WONINGBORG**

U koopt een woning met Woningborg garantie, dit betekent onder andere het volgende.

Met de aanmelding van het bouwplan en de aangifte van het Woningborg waarborgcertificaat verplicht de ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Woningborg garandeert op haar buurt deze garantie en staat tevens garant voor de voltooiing van de woning. U blijft dus nooit met een onafgebouwde woning wanneer er tijdens de bouw met de ondernemer iets mis mocht gaan. De tekst van de koop- / aannemingsovereenkomst komt overeen met het model Woningborg, dit betekent dat u een veilig contract krijgt.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de Woningborg gehanteerde regelingen, reglementen en voorwaarden. In geval enige bepalingen in de technische omschrijving daarmee strijdig mochten zijn c.q. nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg en de tekst van de koop- / aannemingsovereenkomst.

Technische omschrijving

▪ ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is een samenvatting van de belangrijkste bouwkundige materialen en werkzaamheden. Deze zullen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van het bouwbesluit, de normbladen en de voorschriften van fabrikanten en leveranciers.

▪ PEIL

Als peil geldt de bovenzijde van de afgewerkte vloer op de begane grond van de woning. Vanaf peil worden de hoogtematen gemeten en aangeven op de verkooptekeningen.

▪ GRONDWERK

Er worden de benodigde grondwerkzaamheden uitgevoerd voor de funderingen en het benodigde leidingwerk. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is. Hoogteverschillen worden opgevangen middels taluds, al dan niet aangegeven op tekening. Aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen dient door de koper gerespecteerd te worden. Eventuele aan te brengen tuinaarde en / of compost zijn voor rekening koper.

▪ BUITENRIOLERING

Alle woningen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel incl. de benodigde hulpstukken. De riolering zal worden aangesloten op het rioelstelsel van de gemeente (v.r.v. opdrachtgever). De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een infiltratiesysteem (bijvoorbeeld infiltratiekratten of –tunnels). Alle rioleringsleidingen worden uitgevoerd in PVC. In het rioleringsstelsel zullen de benodigde ontstoppingsstukken worden aangebracht.

▪ TERREINVERHARDING

Het pad tussen de woningen conform verkooptekeningen, aansluitend aan de eventueel te plaatsen berging wordt uitgevoerd in betontegels 300 x 300 mm. opgesloten middels betonbanden.

▪ TERREININRICHTING

De erfgrenzen worden middels hoekpalen op de hoekpunten van het perceel aangegeven. Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het inzichtelijk houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Er worden geen erf- / terrasafscheidings, poorten en groenvoorzieningen geplaatst.

Er worden houten buitenbergingen aangebracht bij de woningen 4 en 5 voorzien van betontegels.

De aannemer is niet verantwoordelijk voor eventuele latere tuinaanleg. Om wateroverlast te voorkomen dient u zelf, bij aanleg van terrassen en tuin, er voor te zorgen dat er geen wateroverlast ontstaat. Het is van groot belang dat u rekening houdt met voldoende afvoer van regenwater middels bijvoorbeeld afwateringsputjes of –gootjes en / of extra infiltratie voorziening aanbrengt.

▪ **FUNDERING**

De fundering zal worden uitgevoerd als een fundering op staal. In het in het werk gestorte beton zal ca. 20% van het grind uit menggranulaat bestaan. De afmeting en hoeveelheid wapening zal worden bepaald door de constructeur. Aan de hand van de grondrapporten zal bepaald worden of er eventuele grondverbetering wordt toegepast.

▪ **VLOEREN**

De begane grondvloer van de woning zal worden uitgevoerd als een in het werk gestorte vloer voorzien van vloerisolatie met Rc van 3,7 m²K/W.

De verdiepingvloeren van de woningen worden uitgevoerd met breedplaatvloeren, waarvan de onderzijde fabrieksmatig en glad is uitgevoerd met V – naden. Op plaatsen waar de constructeur het nodig acht worden de benodigde stalen balken aangebracht welke aan de onderzijde zichtbaar kunnen zijn. Deze balken zullen worden afgewerkt met daarvoor geschikt materiaal en in een kleur die zo goed mogelijk overeen komt met de plafonds.

▪ **BINNENWANDEN**

De binnenwanden van de voor-, achter- en zijgevels alsmede de dragende binnenwanden zullen worden uitgevoerd in gelijmd kalkzandsteen. Indien nodig en conform opgave constructeur zullen de nodige dilataties worden aangebracht. De wanden worden behang klaar afgewerkt.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton (lichte scheidingswanden). Daar waar nodig, conform bouwbesluit, zullen deze worden geluid beperkend uitgevoerd. Indien de leverancier dit vereist zullen kunststof aansluitprofielen tegen wand / plafond worden aangebracht. De wanden worden behang klaar afgewerkt.

▪ **METSELWERK / GEVELS**

De gevelvlakken van de woning / garage zullen worden uitgevoerd in baksteen. De kleur wordt aangegeven in de kleurenstaat. Het voegwerk van zand-/ cementmengsel zal platvol gebezemd worden uitgevoerd. Het metselwerk zal worden uitgevoerd volgens tekening aangegeven in wild verband incl. strekken en zonder rollagen.

De spouwmuren van de woningen worden voorzien van thermische isolatie. De spouwmuur dient een Rc waarde te hebben 4,7 m²K/W.

Boven de gevelopeningen, conform opgave constructeur, de benodigde geveldragers plaatsen.

De op tekening aangegeven banden onder de ramen worden uitgevoerd in prefab beton raamdorpel in de kleur grijs. De overige op tekening aan gegeven gevelementen worden uitgevoerd in duurzame materialen.

De voorgevel wordt deels uitgevoerd als een houten skeletbouw wand (buitenblad) afgewerkt met regelwerk en rabat delen (fabr. Dekker o.g.) afm. 22 x 180 mm. (165 mm. werkend). Rabatdelen in RAL 7016 (antraciet). Het binnenblad met de HSB wand dient een Rc waarde te hebben 4,7 m²K/W.

▪ **DAKEN**

De schuine daken worden uitgevoerd met een scharnierkap of dakplaten, en waar nodig ondersteund door een knieschot (open). De geïsoleerde dakplaten zijn aan de onderzijde glad wit afgewerkt. De dakconstructie dient een Rc waarde te hebben 6,3 m²K/W.

Op deze dakplaten worden keramische vlakke dakpannen aangebracht. De nok wordt afgewerkt met nokvorsten. Langs de lange zijde van de dakvlakken worden zinken goten aangebracht en aangesloten op de PVC hemelwaterafvoeren.

▪ **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

De buitenkozijnen en -ramen en worden uitgevoerd in kunststof kozijnen, glad profiel kleur wit.

De entree-, garage- en bergingsdeuren worden uitgevoerd in hout en voorzien van glasopening, uitgevoerd zoals op verkooptekening staat aangegeven. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden rondom voorzien van tochtprofielen.

De buitenkozijn aan peil worden voorzien van kunststof of kunststeen onderdorpel op een geïsoleerde kantplank. Buitenkozijn worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk conform bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2.

Alle cilinders in de woning worden gelijk sluitend uitgevoerd (bediening met een sleutel).

De binnen kozijnen in de woning worden uitgevoerd in verzinkt staal, voorzien van een standaardcoating, in een standaard kleur zonder bovenlicht.

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke deuren met opdekspanning in kleur gebroken wit (zie kleurenstaat) hoog 2.315 mm.

De meterkastdeuren worden voorzien van voldoende ventilatie middels roosters o.g.

Op de binnendeuren worden stalen paumelles toegepast met aluminium krukken en schilden.

Op de binnendeuren worden loopsloten toegepast, waarvan het toilet en badkamer met vrij- en bezet sluiting en de hoofdslaapkamer met dag- en nachtslot.

▪ **TRAPPEN EN BALUSTRADEN**

In de woning wordt een vuren houten trappen aangebracht van de begane grond naar de eerste verdieping (dicht) en van de eerste verdieping naar de zolder (open).

Langs de trappen wordt een hardhouten leuning aangebracht.

blad 8

Langs de vrije zijde van de trap wordt een traphek aangebracht bestaande uit een bovenregel met spijlen. De bomen en spijlen van de trap worden dekkend geschilderd. Overige trappendelen in grondverf. De aansluiting van de trap met de muur wordt afgewerkt middels een afwerklat.

De overgang van muur en vloer wordt afgetimmerd c.q. gestukadoord.

▪ **DAKDEKKERSWERK**

De hellende daken worden voorzien van vlakke keramische dakpannen, kleur en uitvoering conform tekening architect. Verankering dakpannen conform voorschriften. Dakpannen incl. de benodigde hulpstukken zoals nokvorsten, vogelschroot etc.

De platte daken worden voorzien van minimale isolatie (garages, berging ongeïsoleerd) waarop een bitumineuze dakbedekking. Eventueel aansluitingen met opgaand werk middels loodvervangers. Platte daken afgewerkt met daktrim van aluminium (blank).

Dakrandafwerking topgevels middels zinken afdeklijst met kraal.

▪ **BEGLAZING**

De glasvakken van de buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd als Hr++ isolatie glas. Daar waar nodig zal conform de voorschriften (bouwbesluit en NEN 3569) het benodigde veiligheidsglas worden aangebracht.

▪ **NATUUR- EN KUNSTSTEEN**

Onder de buitendeuren van de woningen worden kunststeen buitendorpels aangebracht.

Bij de vloerovergangen van cementdekvloer naar tegelvloer worden kunststeen onderdorpels toegepast.

Vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen vensterbanken dik 20 mm. met een overstek van ongeveer 30 mm.

▪ **STUCADOORSWERK**

De wanden van de woning worden geheel behang klaar afgewerkt, conform afwerkstaat.

T.p.v. overgangen van verschillende materialen wordt gaaswerk toegepast. Behangklare wanden worden ondergrond volgend afgewerkt en zijn geschikt voor een dikker behang, sierpleister en dergelijk. De plintzone wordt over de onderste 50 mm. niet afgewerkt.

De installatiewand achter de te plaatse installaties wordt niet afgewerkt.

De betonplafonds worden voorzien van spuitwerk. De V- naden tussen de vloerplaten onderling blijven in het zicht. Meterkast blijft onafgewerkt alsmede de onderzijde van de dakplaten.

▪ TEGELWERKEN

Voor het tegelwerk van badkamer en toilet worden keramische tegels gebruikt.

Vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. De wanden en vloeren worden, voor zover mogelijk, symmetrisch betegeld waarbij tegels kleiner dan een halve tegel zoveel mogelijk worden vermeden.

Wanden van de badkamer worden over de volledige hoogte betegeld. Het toilet wordt tot 1.200 mm. + P betegeld.

Daar waar nodig wordt de benodigde kimfixatie aangebracht. De inwendige naden tussen vloer- en wandtegels, wandtegels onderling en plafondaansluitingen worden gekit.

Voor de vloertegels is een stelpost opgenomen groot € 25,00 / m² incl. B.T.W.. In de badkamer en toilet worden vloertegels toegepast met een formaat van 300 x 300 mm. Een groter formaat tegel kan inhouden dat de m² prijs voor het verwerken hoger wordt.

De badkamervloer zat, t.p.v. de douchehoek, enigszins op afschot worden gelegd. Alle tegels worden gelijmd m.u.v. de douchehoek. Deze wordt in de specie aangebracht.

Voor de wandtegels is een stelpost opgenomen groot € 20,00 / m² incl. B.T.W.. In de badkamer en toilet worden wandtegels toegepast met een formaat van 200 x 250 mm. Een groter formaat tegel kan inhouden dat de m² prijs voor het verwerken hoger wordt.

Uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

▪ DEKVLOEREN

De vloeren van de woning worden afgewerkt met cementdek- of anhydrietvloeren e.e.a. naar keuze van de aannemer. De vloeren worden aangebracht in kwaliteit C12, vlakheidsklasse 3-4.

De begane grond- en verdiepingsvloer wordt voorzien van een dekvloer van 70 mm.

▪ METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

Er zijn geen huisnummerbordjes voorzien.

Voor de invoer van de nutsvoorzieningen worden de benodigde mantelbuizen aangebracht tot in de meterkast. Invoeren en afwerking conform voorschriften.

▪ AFBOUWTIMMERWERK

De achterwanden van de meterkasten worden afgetimmerd met een Underlayment plaat.

De woningen worden opgeleverd zonder vloerplinten.

▪ SCHILDERWERK

Eventuele aftimmeringen in de woning worden aan de zichtzijde afgewerkt.

Voor-, garage- en bergings deurkozijnen met bijbehorende deuren (binnen- en buitenzijde).
De vurenhouten trappen, m.u.v. de traptreden, worden incl. eventuele hekwerken afgelakt.
Schilderwerk in een water gedragen systeem, dekkend afgewerkt.
Topgevels conform tekening worden voorzien van witte geveltex.

▪ **KEUKENINRICHTING**

De woningen worden zonder keuken opgeleverd.

De aansluitingen en afvoeren worden aangebracht op standaard posities conform de basis verkooptekeningen.
Eventuele wijzigingen dienen door de koper gecommuniceerd te worden middels tijdig aan te leveren keukentekeningen (voorzien van maatvoering en aansluitposities). De gewenste aanpassingen zullen worden verrekend middels de M&M werk lijst.

Afzuigkappen dien uitgevoerd te worden als recirculatiekap om verstoring van het ventilatiesysteem te voorkomen.

▪ **LOODGIETERSWERK**

De afvoeren van de lozingstoestellen wordt uitgevoerd in kunststof (PVC) en aangesloten op de vuilwaterafvoer van de gemeente. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink voorzien van bladvangsers. Voor het loodgieterswerk wordt rekening gehouden met de plaatselijke verordeningen.

De waterleidingen wordt uitgevoerd in koperen- of kunststof leidingen e.e.a. naar keuze aannemer. De waterleidingen worden aangelegd vanaf watermeter in de meterkast naar de betreffende toestellen. De waterleidingen voldoende afsluit- en aftapbaar uitvoeren en voldoende beschermd tegen bevroering.

In de woning wordt sanitair aangebracht volgens afwerkstaat te weten:

Toiletcombinatie:

- Wandcloset bovenzijde (porselein) op \pm 40 cm boven de afgewerkte vloer
- 1 wit porseleinen diepspoel wandcloset Sphinx 300, kleur wit
- 1 kunststof closetzitting Sphinx met deksel, kleur wit
- 1 inbouwreservoir Geberit Duofix standaard
- 1 frontbedieningspaneel Geberit type Sigma 01, kleur wit

Fonteincombinatie:

- Fonteintje bovenzijde op \pm 90 cm boven de afgewerkte vloer;
- 1 wit porseleinen fonteinbakje Sphinx 300 Basic 36cm, kleur wit
- 1 lage fonteinkraan Grohe Eurostyle, chroom
- 1 bekersistoncombinatie, chroom

Wastafel:

- Wastafel bovenzijde op \pm 90 cm boven de afgewerkte vloer;
- 1 wit porseleinen wastafel Sphinx 300 Basic 60cm, kleur wit
- 1 wastafelmengkraan Grohe Eurostyle, chroom

blad 11

- 1 plug-bekersifoncombinatie met muurbuis en rozet, chroom

Douchecombinatie:

- Douchemengkraan aansluitpunt ± 105 cm boven de afgewerkte vloer.
- 1 draingoot met rvs-rooster
- 1 thermostatische douchemengkraan, Grohe type Grohtherm 1000, chroom
- 1 Grohe Tempesta doucheset, chroom

E-radiator:

- 1 handdoek radiator, kleur wit
- 1 wc- doos t.b.v. deze radiator conform verkooptekening

Keukenopstelling:

- 1 riolafvoer afgedopt met speciekap
- 2 hoekstopkraantje Schell 15x10, chroom

Wasmachine kraan:

- 1 wasmachine kraan
- 1 riolaansluiting
- 1 wc- doos op aparte groep conform verkooptekening

Vulkraan verwarmingsinstallatie:

- 1 vulkraan

Er wordt geen gasleiding aangebracht, i.v.m. gasloos bouwen.

De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

▪ **MECHANISCHE VENTILATIE**

In de woning wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW- installatie) met toe- en afzuigroosters in de benodigde ruimtes aangebracht. Het systeem wordt uitgevoerd conform verkooptekening en adviseur. De luchtafvoer van deze unit vindt via dak doorvoeren plaats.

De lucht wordt, middels roosters in de betreffende ruimtes toegevoerd en afgezogen middels afzuigroosters. De afzuiging vindt plaats in het toilet, de keuken en badkamer. De luchtstroom in de woning wordt onderling gecompenseerd door kieren onder de binnendeuren. De capaciteit kan geregeld worden middels een bedieningsschakelaar in de badkamer. De kanalen van het systeem worden zoveel mogelijk weggewerkt in de constructie en schachten. In de ruimte waar de unit is opgesteld zullen de kanalen in het zicht zijn.

Doordat het ventilatiesysteem voorziet in een toe- en afvoer van lucht welke in balans is, is het van belang om zoveel als mogelijk de woning gesloten te houden in de winterperiode.

Deuren en ramen mogen gewoon worden opengezet, echter zal hierdoor het rendement van de Warmte - Terug - Winning afnemen. Om onbalans te voorkomen is in de keuken uitgegaan van een recirculatie afzuigkap.

Waar condensatie kan optreden zullen de kanalen worden geïsoleerd.

blad 12

▪ VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming op de begane grond en elektrische radiatoren op de verdieping in bad- en slaapkamers. De installatie wordt geregeld middels een in de woonkamer geplaatste kamerthermostaat.

De elektrische radiator(en) op de verdieping zijn allen voorzien van een thermostatische radiatorknop met timer. De te behalen en te handhaven temperaturen, bij buitencondities van -10° C en 5 m/s windsnelheid en gelijktijdige verwarming van hieronder genoemde ruimtes, zijn:

– Verkeersruimte / toilet	15° C
– Trapkast	onverwarmd
– Technische ruimte	onverwarmd
– Woonkamer	20° C
– Keuken	20° C
– Slaapkamers	20° C
– Badkamer	22° C

De warmtebron in de woning bestaat uit een lucht/water warmtepomp. De luchtwaterwarmtepomp bestaat uit een warmtepomp unit, incl. boiler, in de woning en een buitenunit welke buiten de woning wordt geplaatst. De positie van de binnen en buitenunit is schematisch op de verkooptekening aangegeven.

De buitenunit produceert geluid dat vooral afkomstig is van de compressor en ventilator. Het geluidsniveau varieert afhankelijk van de warmte vraag en kan mogelijk als hinderlijk ervaren worden.

▪ ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de NEN 1010 en de geldende voorschriften. In de woning wordt het minimaal voorgeschreven aantal lichtpunten en wandcontactdozen geplaatst en eventueel meer volgens de verkooptekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er worden inbouwmaterialen toegepast met uitzondering van de zolder, hier wordt wit opbouw materiaal toegepast. De wandcontactdozen in woon- en slaapkamers worden aangebracht op 300 mm. + vloerpeil. De schakelaars worden op 1.050 mm. + vloerpeil aangebracht.

De woning wordt voorzien van een deurbelinstallatie.

De aanleg van de aansluiting op het data- of telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen.

Deze aansluitingen worden wel aangevraagd, gelijktijdig met de elektra- en wateraansluitingen. In de praktijk lopen deze aansluitingen vaak mee met de overige aansluitingen. De individuele (aansluit)kosten van de data- en telefoonnetwerk voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper.

Op tekening is aangegeven in welke ruimte een loze leiding voor data/telecom is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen naar de meterkast.

De opgenomen aansluitpunten en de positie zijn opgenomen in de verkooptekeningen.

Montagehoogten loze leidingen t.b.v. CAI, telefoon of data op 300 mm. + vloerpeil.

De woning zal worden voorzien van PV panelen conform verkooptekening en BENG Berekening (maatgevend).
De PV-panelen zullen energie opwekken welke via een omvormer gebruiksklaar worden gekoppeld aan het elektriciteitsnet van uw woning.

▪ ISOLATIE

De woning wordt voorzien van de volgende isolatievoorzieningen:

- Begane grondvloer van de woning, geïsoleerde betonvloer $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Buitenspouwmuren, minerale wol $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ k/W}$
- Dakvlakken $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
- Beglazing in de woning HR++ beglazing

▪ OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijk zullen worden verwijderd. Het tegelwerk en beglazing zullen nat worden gereinigd. Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt afgevoerd.

▪ BOUWBESLUIT

In het bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders genoemd. De begrippen zoals keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke, worden in het bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, inwendige verkeersruimte etc.

Benaming bouwbesluit:

- | | |
|--------------------|-------------------|
| – Woonkamer | Verblijfsruimte |
| – Slaapkamer | Verblijfsruimte |
| – Keuken | Verblijfsruimte |
| – Entree / portaal | Verkeersruimte |
| – Overloop | Verkeersruimte |
| – Toilet | Toiletruimte |
| – Badkamer | Badruimte |
| – Zolder | Onbenoemde ruimte |

De verblijfsgebieden zoals vernoemd in het bouwbesluit zijn gelijk aan de verblijfsruimten.

Staat van Afwerking

Buitenafwerking:

Gevelsteen:	Baksteen HV WF	Gevels:	Mangaan
		Gevels:	Rood
Voegwerk:	Zand – cement	Platvol gevoegd:	
		Plint:	donker (Mangaan)
		Gevels:	Grijs
Gevelbetimmering:	Rabatdelen	RAL 7042 Grijs	
Raamdorpels:	Beton	Grijs	
Kozijnen:	Kunststof glad	Wit (standaard)	
	Hout	Wit	
Draaiende delen:	Kunststof glad	Wit (standaard)	
	Hout	Wit	
Dakpannen:	Vlakke keramisch	Engobe matzwart	
Beglazing:	Isolatieglas Hr++	Blank	
Hemelwaterafvoeren:	Zink	Naturel	
Goten:	Zink	Naturel	
Afdekkappen topgevels:	Zink	Naturel	
Dakdoorvoeren:	Kunststof	zwart	
PV panelen:	Zonnepanelen	Zwart - blauw	

Binnenafwerking:

▪ HAL en TRAPKAST

- Vloer:** Cementdekvloer.
- Wanden:** Behang klaar.
- Plafond:** Structuur spuitwerk.
- Elektra:** Volgens de geldende normbladen en de installatiesymbolen op de verkooptekeningen.
- Overige voorz.:** Vloerverwarming.
De trap naar de 1^e verdieping uitvoeren in vuren dichte trap. De trapbomen en spillen gelakt.
Overige geground.

▪ TOILET

- Vloer:** Vloertegels afm. 300 x 300 mm.. Onder de deur een kunststeen dorpel.
- Wanden:** Wandtegels afm. 250 x 200 mm. kleur wit tot 1.200 mm. + Peil. Daarboven behangklaar
- Plafond:** Structuur spuitwerk.
- Elektra:** Volgens de geldende normbladen en de installatiesymbolen op de verkooptekeningen.
- Sanitair:** Vrij hangende toilet kleur wit met inbouwreservoir, kunststof zitting en deksel en verglaasde fonteinbak (zie sanitairlijst)
- Overige voorz.:** Vloerverwarming.
Aansluiting op het afzuiggedeelte van het ventilatiesysteem.

▪ WOONKAMER

- Vloer:** Cementdekvloer.
- Wanden:** Behang klaar.
- Plafond:** Structuur spuitwerk.
- Elektra:** Volgens de geldende normbladen en de installatiesymbolen op de verkooptekeningen.
- Overige voorz.:** thermostaat.
Vloerverwarming
Inblaas- en afzuigroosters middels WTW ventilatiesysteem.
Vensterbanken op gemetselde borstwering van kunststeen.

▪ ETEN / KOKEN

- Vloer:** Cementdekvloer.
- Wanden:** Behang klaar.
- Plafond:** Structuur spuitwerk.

- Elektra:** Volgens de geldende normbladen en de installatiesymbolen op de verkooptekeningen.
Voedingen keuken:
- Voeding elektrische kookplaat;
 - Voeding vaatwasser;
 - Voeding koelkast;
 - Voeding afzuigkap;
 - Loze leiding t.b.v. evt. boiler;
 - Loze leiding t.b.v. oven;
 - 2 dubbele werkstopcontacten.
- Overige voorz.:** Aansluiting op het afzuiggedeelte van het ventilatiesysteem.
Vloerverwarming.

▪ OVERLOOP

- Vloer:** Cementdekvloer.
Wanden: Behang klaar.
Plafond: Structuur spuitwerk.
Elektra: Volgens de geldende normbladen en de installatiesymbolen op de verkooptekeningen.

▪ BADKAMER

- Vloer:** Vloertegels afm. 300 x 300 mm. Onder de deur een kunststeen dorpel.
Wanden: Wandtegels afm. 250 x 200 mm. kleur wit. Alle wanden betegeld tot plafond.
Plafond: Structuur spuitwerk.
Elektra: Volgens de geldende normbladen en de installatiesymbolen op de verkooptekeningen.
Sanitair: Vrij hangende toilet kleur wit met inbouwreservoir, kunststof zitting en deksel en verglaasde wastafel met spiegel en mengkraan
Douchecombinatie, bestaande uit RVS douchegoot, met verchroomde thermostaatkraan, glijstang en douchekop met verchroomde slang. (zie sanitairlijst) .
- Overige voorz.:** Electriche radiator.
Aansluiting op het afzuiggedeelte van het ventilatiesysteem.
Vensterbanken ramen afgewerkt met wandtegels.

▪ SLAAPKAMERS VERDIEPING

- Vloer:** Cementdekvloer.
Wanden: Behang klaar.
Plafond: Structuur spuitwerk.
Elektra: Volgens de geldende normbladen en de installatiesymbolen op de verkooptekeningen.
Overige voorz.: Electriche radiator.

Inblaasrooster middels WTW ventilatiesysteem.
Vensterbanken op gemetselde borstwering van kunststeen.

▪ ZOLDER

Wanden: Niet verder afgewerkt

Plafond: Onderzijde dakplaten (niet nader afgewerkt)

Overige voorz.: WTW – unit.





Aansluiting voor de wasmachine met riolering en sifon.

Aansluiting wasdroger.

Luchtwarmtepomp met geïntegreerde boiler.




In verband met de opstelling van diverse units en apparaten zullen er leidingen en kanalen in het zicht worden aangebracht.

Sanitairlijst

Closetcombinatie			
			
2x Sphinx 300 wandcloset 22	2x Sphinx clossetzitting (standaard)	2x Geberit inbouwreservoir	2x Geberit Sigma 01 wit bedieningsplaat

Fonteincombinatie		
		
1x Sphinx 300 Fontein 36cm	1x Grohe Eurostyle Fonteinkraan	1x chrom sifon

Wastafelcombinatie		
		
1x Sphinx 300 Wastafel 60cm	1x Grohe Eurostyle Wastafelmengkraan	1x chrom sifon

Douchecombinatie		
		
1x Grohe Grotherm 1000 chrom Thermostatische douchemengkraan	1x draingoot met RVS rooster	1x Grohe Tempesta doucheset II, 600mm

Algemene kopersinformatie

▪ KOOP- / AANNEMINGSOVEREEN-KOMST en NOTARIËLE AKTEN

Zodra u besluit een van de woningen te kopen wordt de koop- / aannemingsovereenkomst volgens Woningborg opgemaakt. Hierin zijn de rechten en plichten van zowel de koper (verkrijger) als de ondernemer (verkoper) vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- / aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt onder de opgenomen voorwaarden en wat de ondernemer, eveneens onder de opgenomen voorwaarden, aan u dient te leveren. In deze overeenkomst worden tevens alle zaken die voortvloeien uit de overeenkomst tussen ondernemer en de gemeente Horst aan de Maas, vastgelegd. Na ondertekening van deze koop- / aannemingsovereenkomst wordt door de ondernemer een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de transportakte en zonodig tevens de hypotheek.

▪ VRIJ OP NAAM

De woning wordt vrij op naam (v.o.n.) aan u verkocht. Dat wil zeggen dat de in de koop- /aanneemsom niet alleen de bouw- en grondkosten zijn inbegrepen, maar ook de bijkomende kosten zoals de kosten voor architect, notaris (transportakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW, kadastrale inmeting en de kosten voor het in de woning brengen van de kabels en leidingen voor water, elektra, riool en telefoon. Meestal moet u nog wel rekening houden met de kosten voor het aangaan van financieringen en renteverlies en abonnementsaansluiting op het telefoonnet. Voor de aansluiting op de kabel voor t.v. en radio signaal kan de verkrijger een abonnement nemen op de in de straat aanwezige kabel.

▪ EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van transport" bij de notaris. In de koop- / aannemovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van transport ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventuele ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten gepasseerd: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

▪ HYPOTHEEK EN DE DAARBIJ BEHORENDE KOSTEN

De kosten voor het aangaan van de hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

blad 20

Dit zijn onder andere:

- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Afsluitprovisie
- Kosten aanvraag Nationale hypotheekgarantie
- Rente tijdens de bouw
- Premie voor risico- / levensverzekering
- Eventuele taxatiekosten

De makelaar zal u hierover uitgebreid van advies kunnen dienen.

▪ **BETALINGEN**

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de overeenkomst (valutatatum). De termijnen van de aanneemsom 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert.

U ontvangt hiervoor facturen.

▪ **VERZEKEREN**

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de dag van oplevering dient de verkrijger de woning te verzekeren tegen brand- en stormschade alsmede opstalverzekering.

▪ **OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT**

Met betrekking tot de overname van de rechten en plichten van de gekochte woning is het volgende van belang. Op het moment dat de verkrijger de sleutel van de woning in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's aan hem over. De oplevering, die aan de overhandiging van de sleutels vooraf gaat, is dan ook van groot belang. De woning moet

nauwkeurig worden geïnspecteerd en het opleveringsrapport moet zorgvuldig worden opgemaakt. De ondernemer zal de onvolkomenheden onverwijld maar in elk geval binnen 3 maanden (i.v.m. levertijden) herstellen. Vanaf de oplevering begint de onderhoudsperiode van 6 maanden. Het is van belang dat de tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer worden gemeld. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode van 6 maanden en alle tekortkomingen zijn hersteld, is de ondernemer, behoudens de bepalingen in het BW, niet langer aansprakelijk voor eventueel later gemelde tekortkomingen. Waar hier melding wordt gemaakt van de term "tekortkomingen" wordt bedoeld: Alle afwijkingen van hetgeen in de verkooptekeningen en de technische omschrijving is vastgelegd.

▪ **KOPERSKEUZE**

Projectmatige bouw heeft als voordeel een belangrijke besparing van kosten die worden verkregen door o.a. inkoop van materialen in grote aantallen, verdeling van uitvoerings- en bijkomende kosten over meerdere woningen. Gezien de noodzakelijke strakke organisatie op de bouw en alle daarbij bijbehorende zaken is het niet

blad 21

altijd mogelijk op individuele wensen in te gaan. Om toch tegemoet te komen aan individuele wensen is er een nader te verstrekken lijst van wijzigings-mogelijkheden beschikbaar. Met betrekking tot uw keuzes van tegels en sanitair, wordt de gelegenheid geboden om de standaard keuzes te verrekenen in de door de ondernemer aangewezen showroom. Alleen zaken die als zodanig op de standaard meer- en minderwerklijst staan kunnen achterwege gelaten worden. Alle wijzigingen aan de woning na de oplevering worden uitgevoerd, zijn geheel voor risico van de verkrijger en vallen derhalve niet onder de garantiebepalingen.