

Technische omschrijving
20-020F1
Type E,
Kavel 1-2-3-58-59-60-61
Oude Holstaat te Hegelsom



Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

Algemene Projectgegevens:

Het project bestaat uit diverse woningen op het plan de oude Holstraat te Hegelsom
Deze technische omschrijving heeft enkel betrekking op de woningen type E,
Kavel 1-2-3-58-59-60-61

Opdrachtgever Hertoghave Projectontwikkeling
 Hintham 156
 5246 AK 's-Hertogenbosch
 Tel. 073 692 4432
 www.hertoghave.nl
 info@hertoghave.nl

Architect: Driessen Architectuur
 Sint Annalaan 10
 5804 AJ Venray
 www.driessenarchitectuur.nl

Projectontwikkelaar Hertoghave Projectontwikkeling
 Hintham 156
 5246 AK 's-Hertogenbosch
 Tel. 073 692 4432
 www.hertoghave.nl
 info@ hertoghave.nl

Constructeur: Verhaegh Advies B.V.
 Baarlosestraat 29a,
 5993 AV Maasbree
 www.meijl.nl

Aannemer: Reindonck Bouw
 Expeditiestraat 5
 5961 PX Horst
 Tel. 077 354 1898

Inhoudsopgave.

Algemene Projectgegevens:.....	2
Inhoudsopgave.....	3
01. Dakkapel.....	4
12. Grondwerken.	4
14. Buitenriolering en infiltratie.....	4
15. Terreinverhardingen.	4
17. Terreininrichting.....	4
21. Betonwerken.....	5
22. Metselwerken.	5
23. Prefab betonelementen	6
24. Ruwbouw timmerwerken.	6
25. Staalconstructie.	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
30.1 Buiten kozijnen, deuren en vleugels.	6
30.2 Binnen kozijnen en deuren.	7
31. Gevelbekleding en muurafdekkingen	7
32. Trappen en balustraden.....	7
33. Dakbedekkingen.....	8
34. Beglazing.	8
35. Natuur- en kunststeen	9
40. Stucwerken	9
41. Tegelwerken.....	9
42. Dekvloeren.....	10
43. metaal- en kunststofwerken.....	10
45. Afbouw timmerwerken.....	10
46. Schilderwerken.....	10
47. Binneninrichting.....	11
50. Loodgieterswerken.	11
60. Verwarmingsinstallatie.	13
61. Ventilatie en luchtbehandeling	13
70. Elektrische installatie.	14
90. Algemeen.	15
91. Disclaimer.....	16
92. Afwerkstaat exterieur.	16
92. Afwerkstaat interieur.	16
99. Bijlage.....	19

01. Dakkapel.

Daar waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over een dakkapel, is dit alleen van toepassing voor die woningen waar de dakkapel is opgenomen op de verkoop tekening van het betreffende kavel.

12. Grondwerken.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Hoogteverschillen in de voortuin c.q. zij- en achtertuin voor zover aanwezig worden opgevangen door middel van taluds. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen ten tijde van de oplevering te respecteren en in stand te houden. Rond de woningen wordt de uitgegraven teelaarde opnieuw verwerkt en aangevuld. In overleg met de kopersbegeleiding kan er als kopers keuze onder oprit puingranulaat, en onder terrassen gele zand gevraagd worden. Bij wijzigingen zal de in basis opgenomen grondwerken worden verrekend.

14. Buitenriolering en infiltratie.

Buitenriolering:

Riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem in pvc-buizen inclusief de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken.

De aanleg en aansluitkosten van het vuilwater op het gemeenteriool zijn inbegrepen.

Infiltratie:

De regenafvoeren worden aangesloten op een regenwaterinfiltratiesysteem op eigen perceel zodat het water in de bodem kan infiltreren. De positie van dit systeem staat op de verkooptekeningen aangegeven. In de hemelwaterafvoeren worden bladafscieder geplaatst. Het regenwaterinfiltratiesysteem wordt voorzien van een zandvang, de onderhoudsdeksel van dit systeem moet altijd bereikbaar blijven voor onderhoud.

15. Terreinverhardingen.

Bestratingen, verhardingen, e.d. zijn niet opgenomen behoudens:

Openbare bestrating:

De inrichting van het openbaar gebied buiten het kavel zal door de gemeente worden aangebracht.

17. Terreininrichting.

Erfgrens:

De erfgrenzen worden aangegeven door middel van palen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is zelf verantwoordelijk voor het inzichtelijk houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Erfafscheiding

Er worden geen terrasafscheidingen, poorten, groenvoorzieningen o.d. geplaatst behoudens:

Daar waar op de verkooptekening aangegeven zal een erfafscheiding worden gerealiseerd van beukenhaag van ca 1.8 meter. Op deze afscheidingen naar openbaar gebied zal een instandhoudingsplicht gelden.

De eigenaren dienen deze haag te respecteren en te onderhouden.

Tuinaanleg:

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating / tuininrichting voorziet van voldoende afwatering op eigen perceel.

21. Betonwerken.

De gehele betonconstructie uit te voeren conform tekening en berekening van de constructeur.

Funderingen:

Aan de hand van de resultaten van grondonderzoek wordt een betonnen fundering toegepast. Indien nodig op grondverbetering, bestaande uit een verdicht zandpakket.

Begane grondvloer:

Beton vloeren worden gestort op een verdicht zandpakket met p.e.-folie. Onder de vloer van de woning komt drukvaste isolatie conform geldende voorschriften.

Berging:

De begane grondvloer van de gemetselde berging bestaat uit een laag Pe folie en een in het werk gestorte betonvloer zonder vloerisolatie.

22. Metselwerken.

Buitengevels:

De gevels worden conform verkooptekening uitgevoerd in schoon metselwerk wildverband, kleur gevelsteen en voegwerk conform Materiaal-/kleurstaat. Gevels worden voorzien van details volgens opgave architect (rollagen en kaders) en van technische voorzieningen conform opgaven steenadviseur (dilataties en open stootvoegen)

De spouwmuur van de woning wordt voorzien van een thermische isolatie conform geldende voorschriften. Het schoonmetselwerk zal minimaal 3 lagen onder het peil van de woning aangezet worden.

Boven gevelopeningen worden de benodigde lateien aangebracht volgens opgave constructeur. Stalen lateien in aanraking met de buitenlucht worden verzinkt.

Onder raamkozijnen worden prefab betonnen raamdorpels toegepast conform Materiaal-/kleurstaat.

De schoorsteen wordt afgewerkt met een betonnen afdekplaat conform Materiaal-/kleurstaat.

De doorstekende gevels bij de goot worden afgedekt in zink conform Materiaal-/kleurstaat..

Halfsteens gevelmetselwerk van de berging zal ongeïsoleerd en zonder spouw worden uitgevoerd. Deze gevels zijn niet waterdicht. Omdat er voor het grootste deel van het jaar in de berging een vochtig binnen klimaat heerst dient deze ruimte goed geventileerd te worden.

Dragende binnenwanden:

Binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in vuilwerk kalkzandsteen elementen. Wanddikten en kwaliteit volgens opgave constructeur.

In de kalkzandsteenwanden worden volgens opgave constructeur de nodige dilatatievoegen aangebracht. Deze dilataties blijven ook na door de koper aan te brengen afwerking van de wand zichtbaar.

De wanden worden geheel wit behangklaar afgewerkt, conform afwerkstaat interieur.

Lichte scheidingswanden:

Niet dragende, lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton. Waar nodig conform Bouwbesluit zullen deze uitgevoerd worden in een geluid beperkende uitvoering. Daar waar volgens leverancier vereist worden kunststof aansluitprofielen tegen wanden / plafonds aangebracht.

De wanden worden geheel wit behangklaar afgewerkt, conform afwerkstaat interieur.

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

23. Prefab betonelementen

Verdiepingsvloer:

Vrijdragende betonnen systeemvloer volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De onderlinge voegen worden als V naden uitgevoerd en blijven ook na afwerking zichtbaar.

24. Ruwbouw timmerwerken.

Hellend dak woning:

De dakconstructie van het hellend dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde dakplaat conform geldende voorschriften met dragende kapconstructie op de zolderverdieping. Gordingenkap of scharnierkap naar keuze van de aannemer. Bij keuze gordingenkap zal er een constructief spant worden toegepast, bij keuze scharnierkap zal er een constructief knieschot worden toegepast. Onderzijde dakplaten wit. De dakconstructie wordt niet nader afgewerkt, de naturel kleur van de platen, hout en de spijkergaatjes blijven in het zicht.

Platte dak ongeïsoleerde berging:

Het platte dak van de ongeïsoleerde berging wordt opgebouwd middels een houten balklaag. Afmeting en verankering volgens tekening en berekening van de constructeur. Als dakbeschot wordt multiplex toegepast. De dakconstructie wordt niet nader afgewerkt en alle bevestigingsmiddelen blijven in het zicht.

Dakkapel:

In de dakkapel wordt het plafond vlak afgewerkt. De dagkanten en het plafond van de dakkapellen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een houten betimmering, wit gelakt.

25. Staalconstructie.

De benodigde staalconstructies worden geleverd en aangebracht volgens berekeningen en tekening constructeur. Stalen delen in aanraking met de buitenlucht thermisch verzinkt conform Materiaal-/kleurstaat, overige stalen delen voorzien van grondverf/menier.

30.1 Buiten kozijnen, deuren en vleugels.

Buiten kozijnen:

Buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout.
Kleur conform Materiaal-/kleurstaat.

De kozijnen die tot aan peil lopen worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Aan de binnenzijde van de kozijnen wordt de aansluiting tegen het binnen metselwerk afgewerkt met een afwerklat.

Buiten deuren en vleugels:

Buitendeuren en vleugels van de woning worden uitgevoerd in hardhout.
Kleur conform Materiaal-/kleurstaat

De raamvleugels en deuren worden conform verkooptekening uitgevoerd met de aangegeven draairichtingen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condens profielen.

De voordeur als multiplex deur met brievenbus, overige buitendeur(en) van hardhout met stapeldorpels volgens verkooptekening.

Luiken:

Daar waar op verkooptekening aangegeven worden tegen de gevel niet functionele luiken bevestigd.

Kleur conform Materiaal-/kleurstaat

Luik van multiplex , met groeven volgens verkooptekening.

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

Hang- en sluitwerk:

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2

De buitendeuren van de woningen worden voorzien kerntrekbeveiliging. Alle toegepaste cilinders in de woning zijn met de zelfde sleutel te bedienen (gelijk-sluitend).

Sectionaalpoort berging:

De sectionaalpoort in de voorgevel van de ongeïsoleerde gemetselde berging wordt uitgevoerd als een fabrieksmatig afgelakte sectionaalpoort, handbediend. Inbraak weerstandsklasse 2 voor de berging niet van toepassing. Toegepaste cilinders gelijk-sluitend met de woning.

Deur berging:

Deur en raamkozijn van de ongeïsoleerde buitenberging uitgevoerd met dubbele beglazing. Inbraak weerstandsklasse 2 voor de berging niet van toepassing. Toegepaste cilinders gelijk-sluitend met de woning.

30.2 Binnen kozijnen en deuren.

Binnenkozijnen:

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen, fabrieksmatig afgelakte montagekozijnen zonder bovenlicht.

Kleur conform afwerkstaat interieur.

Bij vloerovergang naar tegels zal een binnendorpel worden toegepast

Binnendeuren:

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgelakte hardboard opdek binnendeuren, hoogte ca 230cm en uitvoering vlak. Kleur conform afwerkstaat interieur.

Voor de meterkastdeur worden de ventilatieroosters indien mogelijk los bijgeleverd, of aangebracht conform voorschriften nutsbedrijven.

De meterkast worden uitgevoerd als deurkozijn met deur, en niet als prefab meterkast.

Hang en sluitwerk:

Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles en deurkrukken met bijbehorende schilden. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige deuren worden voorzien van loopsloten.

Deuren showroom:

Bij een door de aannemer aan te wijzen (digitale)showroom voor binnendeuren en -kozijnen zal de koper de opgenomen deuren en kozijnen bekijken. Mochten de standaard deuren en kozijnen niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kan de koper bij deze showroom ook kiezen uit een door de aannemer gemaakte selectie van andere deuren en kozijnen als kopers keuze. De showroom zal hiervoor een offerte uitbrengen.

Bij wijzigingen zullen de in basis opgenomen kozijnen en deuren worden verrekend.

31. Gevelbekleding en muurafdekkingen

De buitenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met hout multiplex, kleur conform Materiaal-/kleurstaat,

32. Trappen en balustraden.

Verdiepingstrap:

Van begane grond naar verdieping komt een open vuren trap. Trap afgelakt in kleur wit, behoudens de treden. Treden gegrond.

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

Afwerking traptreden

De houten traptreden worden opgeleverd met een fabrieksmatig aangebracht laag grondverf. Dit om het voor de koper mogelijk te maken om de trap te voorzien van de gewenste eindafwerking. Het verdient de aanbeveling om de traptreden te bekleden met een ruw materiaal, bijvoorbeeld tapijt. Voor het aanbrengen van de definitieve afwerking op de trap dienen aanvullende werkzaamheden uitgevoerd te worden zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

Balustraden en leuning:

Bij hoogteverschillen is een vuren balustrade op de vloer voorzien, en daar waar nodig wordt de trap voorzien conform voorschriften van een spijlen hekwerk of dicht trap hek.

Tegen de wand naast de trap wordt tegen de muur een hardhouten muurleuning bevestigd, blank gelakt.

Betimmeringen trap:

Vanwege benodigde installaties wordt er conform verkooptekening een afgetimmerde 'lepe hoek' in de hoek van de trap gerealiseerd.

De aansluiting trap-muur wordt afgewerkt middels een aftimmerlat.

De overgang muur-vloer wordt afgewerkt middels stucwerk of een trapgataftimmering.

33. Dakbedekkingen.

Dakpannen:

De hellende daken worden uitgevoerd met een keramische dakpan, kleur en uitvoering conform Materiaal-/kleurstaat. Het dak wordt voorzien van de nodige gevel- en vorstpannen, e.d.

Verankering dakpannen op de hellende daken conform voorschrift. Eventuele aansluitingen met opgaand gevelmetselwerk uit te voeren met loodvervanger loketten.

Platdak:

De platte daken van de dakkapel te voorzien van dakisolatie conform geldende voorschriften. Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht.

Op de ongeïsoleerde platdakconstructie van de berging wordt bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind aangebracht. In de ongeïsoleerde bergingen is een dak doorvoer voor de natuurlijke ventilatie voorzien die de afvoer van de ventilatie lucht waarborgt.

Eventuele nood overstorten volgens nadere opgave van constructeur waar mogelijk te combineren met een hemelwaterafvoer.

Gevelaansluiting:

Op de aansluiting van de pannen met de gemetselde topgevels wordt een gevelpan aansluiting aangebracht.

Op de aansluiting van de platdakbedekking met de gemetselde gevels, en bij de dakkapel wordt een aluminium daktrim kleur conform Materiaal-/kleurstaat aangebracht.

34. Beglazing.

Buitenbeglazing:

In de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt isolerende buitenbeglazing geplaatst, dubbel glas. In de buitendeur van de ongeïsoleerde berging wordt tevens isolerende buitenbeglazing geplaatst.

De beglazing voorzien van een kit afdichting.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

In aanvulling op het bouwbesluit is de NEN 3569 "veiligheidsbeglazing in gebouwen" opgenomen, veiligheidsbeglazing is opgenomen op de te verwachten stootzijde.

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

35. Natuur- en kunststeen

Buitendeur dorpels:

Onder de buitendeuren van de woning wordt een kunststenen buitendeurdorpel.

Binnendeurdorpels:

Onder de binnendeuren bij vloerovergang naar tegels zal een binnendorpel worden toegepast

Vensterbanken:

Onder de raamkozijnen met aan de binnenzijde een steenachtige borstwering, worden uitgezonderd bij betegelde wanden, hardsteen vensterbanken toegepast met een overstek van ca 3 cm conform afwerkstaat interieur.

De keuze vensterbank kan als kopers keuze nog eenmalig worden aangepast naar kunststeen wit, kunststeen grijs en kunststeen zwart conform monsterbord.

40. Stucwerken

Wandafwerking:

De binnenwanden van de woning worden geheel wit afgewerkt, conform afwerkstaat interieur.

T.p.v. overgangen van verschillende materialen cq twee verschillende wanden gaaswerk toepassen. Aansluiting wand-plafond (verschillende materiaal) worden ingesneden. Indien in de technische omschrijving of in de afwerkstaat een wandafwerking behangklaar wordt omschreven wordt hieronder verstaan dat de wanden worden geheel voorzien van een dunne filmlaag (stucplaag), afwerkingsklasse 3, ondergrond volgend. Deze is geschikt voor het aanbrengen van een dikker behang, sierpleister en dergelijke. De behangklaar afgewerkte wanden worden in de plintzone over een hoogte van ca 50 mm niet afgewerkt. De installatiewand achter de technische toestellen wordt niet afgewerkt.

Plafondafwerking:

De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, conform afwerkstaat interieur. De v-naden tussen de verdiepingsvloeren onderling blijven in het zicht aanwezig. Plafonds van de meterkast, berging met houten plafond en de ruimtes onder de dakplaat worden niet nader afgewerkt.

41. Tegelwerken.

Tegelwerk:

Het tegelwerk wordt uitgevoerd met keramische wand- en vloertegels.

Wand- en vloertegels aan te brengen conform afwerkstaat interieur.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

In de verdeling van de tegels worden tegels kleiner als een halve tegel zoveel als mogelijk vermeden. Tegels zullen ten opzichte van het midden van het te betegelen vlak voor zover als mogelijk symmetrisch worden verdeeld.

Wand-wand aansluiting in de douchehoek over gehele hoogte alsook wand-vloer aansluiting over een lengte van 150 cm uit de inwendige douchehoek voorzien van kimfixatie.

De wand-, vloer- en plafondaansluitingen worden afgekit.

Wandtegelwerk:

Voor de levering van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20,- per m2 incl. btw.

De wanden in badkamer worden volledig tot plafond voorzien van wandtegels 20x25 cm. De wanden in het toilet worden tot een hoogte van ca. 1,2 meter voorzien van wandtegels 20x25 cm.

De buitenhoeken worden in basis voorzien van een kunststof hoekprofiel.

Binnenhoeken en daar waar noodzakelijk dilatatievoegen aangebracht worden in het tegelwerk, worden deze voorzien van een kitvoeg.

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

Vloertegelwerk:

Voor de levering van de vloertegels is een stelpost opgenomen van € 25,00 per m2 incl. btw. In de badkamer en toilet worden vloertegels 30x30 cm aangebracht. Ter plaatse van de verdiepte douchehoek worden tegels 15x15 cm aangebracht. De badkamervloer wordt enigszins op afschot aangebracht. Alle vloertegels worden gelijmd op ondergrond, uitgezonderd de douchehoeken, deze worden op afschot in de specie aangebracht. Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten wordt water werend uitgevoerd. Rondom de Douchegoot met epoxy voeg inwassen.

Tegel showroom:

Bij een door de aannemer aan te wijzen showroom voor tegelwerk zal de koper de invulling van de opgenomen tegels bekijken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kan de koper bij deze showroom ook kiezen voor een andere tegel als kopers keuze. De showroom zal hiervoor een passende offerte uitbrengen. Bij wijzigingen zal het in basis opgenomen tegelwerk dan worden verrekend.

42. Dekvloeren.

Vloerafwerking:

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdek- óf anhydrietvloer naar keuze van de aannemer. Kwaliteit C12, vlakheidsklasse 3 of gelijkwaardig.

Begane grondvloer:

Op de ruwe betonnen begane grondvloer van de woning wordt een wapeningsnet aangebracht, met daarop de vloerverwarmingslangen en een dekvloer.

Verdiepingsvloer:

Op de ruwe betonnen verdiepingsvloer van de woning wordt een wapeningsnet aangebracht, met daarop de vloerverwarmingslangen en een dekvloer.

43. metaal- en kunststofwerken.

Huisnummerbordjes:

Huisnummerbordjes zijn niet voorzien.

Invoerleidingen meterkasten:

Voor de invoer van nutsaansluitingen worden afzonderlijke mantelbuizen tot in de meterkast aangebracht. De invoeren worden luchtdicht aangesloten.

45. Afbouw timmerwerken.

Vloerplinten:

Vloerplinten zijn niet voorzien.

Meterkast

In de meterkast wordt een houten achterwand aangebracht conform voorschrift nutsbedrijven.

Dakkapel

Aftimmeringen wangen en plafond van de dakkapel worden aangebracht, hout wit.

46. Schilderwerken.

Buiten schilderwerk:

Geschilderd worden:

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

Houten buitendeurkozijnen, vleugels, luiken en deuren van de woning en berging. kleur volgens Materiaal-/kleurstaat. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud is, met name daar waar de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Binnen schilderwerk:

Geschilderd worden:

Houten buitendeurkozijnen en deuren aan de binnenzijde incl. aftimmerlatten. De binnenzijde van de buitendeuren wordt geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde van de deze deur.

Eventuele aftimmeringen en panelen in de woning worden aan de binnenzijde wit afgelakt.

De vuren houten trap incl. hekwerk en leuning worden afgelakt behoudens het loopvlak.

De houten traptreden worden opgeleverd met een fabrieksmatig aangebracht laag grondverf, aflakwerk dienen door de kopers zelf uitgevoerd te worden.

Het binnen schilderwerk wordt dekkend uitgevoerd in een water gedragen systeem, kleur conform afwerkstaat interieur.

47. Binneninrichting.

Keukeninrichting:

Er is geen keukeninrichting opgenomen.

Aansluitingen en afvoeren worden op de standaard posities aangebracht. Deze positie wordt gecommuniceerd middels de 0-tekening keukenaansluitingen. Op basis van deze tekening wordt door de koper de keuken gekocht en na oplevering geplaatst.

Indien er aan de basis aansluitingen wijzigingen wenselijk zijn worden deze door de koper gecommuniceerd middels een tijdig aan te leveren aangepaste tekening keukenaansluitingen van de keukenleverancier met maatvoeringen. De gewenste aanpassingen worden verrekend als kopers keuze.

Woning wordt niet voorzien van een afvoer naar buiten voor de afzuigkap. Uitgangspunt is dat de keuken wordt voorzien van een recirculatie afzuigkap.

Het na oplevering alsnog toepassen van een mechanische afzuigkap met motor wordt afgeraden aangezien hiermede een grote hoeveelheid warme lucht (energie) aan de woning wordt onttrokken.

50. Loodgieterswerken.

Dakgoot + hemelwaterafvoeren:

Aan de pannen daken zijn zinken goten voorzien. De verticale hemelwaterafvoeren van de woning en berging worden uitgevoerd met zinken hemelwaterafvoeren voorzien van bladvangsers. Mogelijk zal de waterafvoer van de woningen welke voorzien zijn van een kopgevel dwars op het dak, in de knik middels een hemelwaterafvoeren gelegen op de naastgelegen kavel.

Binnen riolering:

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en worden aangesloten op de vuilwaterriolering van de gemeente.

Alle leidingen en kanalen op de installatiewand achter de technische toestellen worden opbouw uitgevoerd. De wand wordt hier niet afgewerkt.

De riolering is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt belucht middels een ontspanningsleiding tot bovendaks.

Waterleidingen:

De aanleg- en aansluitkosten zijn inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter beoordeling van de aannemer. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Aantal aangesloten tappuntenkoud- en warmwater conform afwerkstaat interieur.

Sanitair:

In de woning wordt sanitair aangebracht van een door de aannemer te bepalen merk en type, posities zoals aangegeven op de verkooptekening en aantallen conform afwerkstaat interieur.

- Toiletcombinatie:
 - Wandcloset bovenzijde (porselein) op ± 40 cm boven de afgewerkte vloer
 - 1 wit porseleinen diepspoel wandcloset, kleur wit
 - 1 kunststof closetzitting, kleur wit
 - 1 inbouwreservoir
 - 1 frontbedieningspaneel
- Fonteincombinatie:
 - Fonteintje bovenzijde op ± 90 cm boven de afgewerkte vloer;
 - 1 wit porseleinen fonteinbakje kleur wit
 - 1 lage fonteinkraan chroom
 - 1 bekersistoncombinatie chroom
 - 1 hoekstopkraantje chroom
- Wastafel:
 - Wastafel bovenzijde op ± 90 cm boven de afgewerkte vloer;
 - 1 wit porseleinen wastafel kleur wit
 - 1 wastafelmengkraan chroom
 - 1 plug-bekersistoncombinatie muurbuis en rozet, chroom
 - 2 hoekstopkraantje chroom
- Douchecombinatie:
 - Douchemengkraan aansluitpunt ± 105 cm boven de afgewerkte vloer.
 - 1 doorlopende tegelvloer draingoot, rvs
 - 1 thermostatische douchemengkraan chroom
 - 1 glijstang lang 60 cm chroom
 - 1 doucheslang lang 175 cm, grijs
 - 1 Waterbesparende handdouche chroom
- E-radiator:
 - 1 elektrische handdoekradiator
 - 1 elektra aansluiting behorende bij deze radiator
- Keukenopstelling:
 - 1 rioolafvoer afgedopt met speciekap
 - 2 hoekstopkraantje chroom
- Wasmachine kraan:
 - 1 wasmachine kraan
 - 1 rioolaansluiting
 - 1 wcd op aparte groep conform verkooptekening
- Vulkraan verwarmingsinstallatie
 - 1 vulkraan kraan

Sanitair showroom:

Bij een door de aannemer aan te wijzen sanitair showroom zal de koper het opgenomen sanitair bekijken. Mochten het standaard sanitair niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kan de koper bij deze showroom ook kiezen voor een andere sanitair. De showroom zal hiervoor een passende offerte uitbrengen. Bij wijzigingen zal het in basis opgenomen sanitair op de basispositie conform verkooptekening worden verrekend als kopers keuze.

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

60. Verwarmingsinstallatie.

Warmte afgifte:

De verwarmingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond en de verdieping. De temperatuurregeling op de begane grond vindt plaats door middel van een kamerthermostaat welke wordt geplaatst in de woonkamer. Voor de overige ruimten is individuele ruimte regeling van toepassing. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woon-/zitkamer, eethoek 20 °C
- verkeersruimte en toilet 15 °C
- trapkast onverwarmd
- keuken 20 °C
- slaapkamers 20 °C
- badkamer 22 °C
- onbenoemde ruimte zolder onverwarmd
- ongeïsoleerde gemetselde berging onverwarmd

Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. De eindafwerking van de vloer heeft invloed op de mate van warmteafgifte, vraag hiervoor advies bij uw vloeren leverancier.

Warmte opwekking:

De warmtebron in de woning bestaat uit een lucht/water warmtepomp. De luchtwaterwarmtepomp bestaat uit een warmtepomp unit, incl. boiler van minimaal 180 liter, 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.

61. Ventilatie en luchtbehandeling

Ventilatie:

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. Zowel de luchttoevoer als luchtafvoer vind plaats via een centrale mechanische WTW installatie (Warmte-Terug-Winning). Verse buitenlucht zal worden toegevoerd door roosters op de wand of in het plafond in de slaapkamers, woonkamer etc. Aanwezige binnenlucht zal worden afgezogen door roosters op de wand of in het plafond in op de zolder, badkamer, toilet, en nabij de keuken. De verse lucht wordt bij warmtevraag voorverwarmd met de afgezogen binnenlucht, zonder dat vermenging op zal treden. Hierdoor gaat de energie in de afgezogen lucht niet verloren, maar blijft deze in de woning aanwezig. Exacte plaats en aantal roosters volgens opgave installateur.

Onder de binnendeuren is een vrije ruimte aanwezig, waardoor de lucht vanaf de inblaasrooster zijn weg zal vinden naar de afzuigroosters.

Voor de bediening van het ventilatie systeem wordt in de badkamer de bedieningsschakelaar gemonteerd. De positie van de ventilatie-unit is schematisch op de verkooptekening aangegeven en aangesloten op een dak-en/of geveldoorvoer.

De toe te passen luchtkanalen zijn vervaardigd van plaatstaal. De ventilatiekanalen naar de roosters worden grotendeels ingestort in de verdiepingsvloeren. Bij de opstelling van het ventilatiesysteem worden de kanalen grotendeels als opbouw uitgevoerd.

Onbalans:

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.

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

Om onbalans te voorkomen is in de keuken uitgegaan van een recirculatie afzuigkap.

Meterkast:

Voor de meterkastdeur worden de ventilatieroosters indien mogelijk los bijgeleverd of aangebracht conform voorschriften nutsbedrijven.

70. Elektrische installatie.

Elektrische installatie:

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften en voorzien van standaard schakelmateriaal in de kleur wit. Daar waar wanden behangklaar worden opgeleverd, worden leidingen en schakelaars ingebouwd. Overige leidingen en dozen komen op de wand.

Dubbele wandcontactdozen en wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars zullen in een dubbele inbouwdoos geplaatst worden. De wandcontactdozen voorzien van randaarde.

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

Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):

- Schakelaars ca. 105 cm
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten ca. 30 cm
- Overige wandcontactdozen ca. 105 cm
- Voorzieningen keuken conform 0-tekening

Data en Telecommunicatievoorzieningen:

De aanleg van de aansluiting op het data- of telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. Wel worden deze aansluitingen aangevraagd, gelijktijdig met de electra- en wateraansluitingen. In de praktijk lopen deze aansluitingen vaak in dit traject mee. 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 aansluitingen in de ruimten worden afgewerkt met een zelfklemmende afdekplaat op een inbouwdoos.

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

Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):

- Loze leidingen tbv CAI telecom of data: ca. 30 cm

Zwakstroominstallatie:

De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie. De installatie bestaat uit een beldrukker, een trafo in de meterkast en een schel.

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

Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):

- Deurbeldrukker: ca. 150 cm
- Schel boven meterkastdeur

PV panelen (zonnepanelen)

De woning wordt voorzien van PV panelen, aantal conform de verkoopteekeningen.

Positie, oriëntatie en aantal conform verkoopteekeningen.

De PV panelen zullen energie opwekken welke via een omvormer gebruiksklaar worden gekoppeld aan het elektriciteitsnet van uw woning.

De kosten voor deze PV-installatie incl. de elektrotechnische onderdelen zal separaat aan u worden gefactureerd zodat u eventueel gebruik kunt maken van geldende subsidies.

90. Algemeen.

Bezichtiging:

De aannemer is voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt verantwoordelijk. Daarom is de te bouwen woning afgeschermd middels bouwhekken. Het bouwterrein is niet vrij toegankelijk. Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden in goed onderling overleg. Hierover wordt de koper tijdig op de hoogte gesteld.

Schoonmaken:

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning.

Oplevering:

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers formeel schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De meterstanden en de eventuele geconstateerde herstelwerkzaamheden of gebreken worden op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Voordat deze formele oplevering zal plaatsvinden organiseert de bouwer een informele vooroplevering om zoveel mogelijke onvolkomenheden op te kunnen lossen voordat de woning overgedragen wordt. Tijdens de bouw is de woning verzekerd via de aannemer. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf deze dag dient de koper zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Werkzaamheden direct na oplevering:

Direct na oplevering is er sprake van een vochtig klimaat in de woning, als gevolg van vocht wat tijdens de bouw in de woning is gebracht (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen en afdekken van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Vraag hiervoor advies bij uw diverse leveranciers.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning door de koper worden dichtgezet.

Kopers keuzes:

Uiteraard bestaat de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Nadat overeenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor de koper de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes.

Voor gewenste wijzigingen worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Om overzicht te houden in het aantal individualisaties middels de kopers keuze zal er gewerkt worden met een kopers keuze lijst.

Samen met de kopersbegeleiding wordt deze lijst doorgenomen en wensen besproken.

Ook worden de invullingen naar aanleiding van het showroombezoek op deze lijst verwerkt.

Zo is altijd duidelijk wat de actuele stand van zaken is.

Uit- en aanbouwen en erf dienstbaarheden:

In de kopers keuzes worden keuzes aangeboden en besproken, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze "Uitbouw achterzijde woonkamer/keuken" zal het binnen spouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrens van de woning zonder uitbouw met ca 30 cm

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

overschrijden. De zijkant van uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk “erfdienstbaarheden” vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Peil van de woning en bergingen

Het peil van de woning en bergingen, waaruit alle hoogten en diepten wordt gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer achter de voordeur. De juiste maat hiervan wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Horst aan de Maas. Bij de plaatsing van de onderdorpels van de buitendeuren is aan de binnenzijde ruimte gereserveerd voor het, in eigen beheer, aanbrengen van een vloerafwerking, na oplevering. De eindafwerking kan tot een dikte van ca. 1,5 cm.

Bouwgarant

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

Met de aanmelding van het bouwplan en de aangifte van het bouwgarantcertificaat verplicht de ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Bouwgarant garandeert op haar beurt 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 Bouwgarant, dit betekent dat u een veilig contract krijgt.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de Bouwgarant 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 Bouwgarant en de tekst van de koop- / aannemingsovereenkomst.

91. Disclaimer

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven, of andere aanpassingen die uit bouwkundig of installatietechnisch oogpunt noodzakelijk zijn.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch deze kunnen vanwege bovengenoemde en / of installatietechnische reden(en) hiervan afwijken.

Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden. De ondernemer behoudt zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld middels errata.

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken; in het werk aangebracht / compleet geleverd, en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

92. Afwerkstaat exterieur.

De afwerking extern is weergegeven op de verkooptekening, Materiaal-/kleurstaat.

92. Afwerkstaat interieur.

24	Onderkant dakplaat	Hout	Wit
24	Kapconstructie	Vuren hout	Naturel
30	Buiten kozijnen	Hardhout	Als buitenkozijnen buitenzijde

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
 Versie : d.d. 27-07-22

30	Buiten deuren	Hardhout	Als deuren buitenzijde
30	Buiten vleugels	Hardhout	Als vleugels buitenzijde
30	Montage binnenkozijnen	Staal	Wit
30	Binnendeuren	Hout	Wit
32	Trap en balustraden	Vuren hout	Wit
35	Vensterbanken	Natuursteen	Grijs
40	Binnenwanden woning	Behangklaar	Wit
40	Beton en gipsplafonds	Spuitswerk	Wit
46	Binnen aftimmeringen	Hout	Wit
46	Muurleuning	Hardhout	Blank gelakt
0.1 Hal	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer Behangklaar Spuitswerk	
0.2 Meterkast	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer / onafgewerkt Multiplex rug / onafgewerkt Onafgewerkt	
0.3 Toilet	Vloer Wanden Plafond Sanitair	Vloertegels Wandtegels tot ca1,2 meter / boven tegels behangklaar Spuitswerk 1x Toiletcombinatie 1x Fonteincombinatie	
0.4 Woonkamer /keuken	Vloer Wanden Plafond Sanitair	Cementdekvloer / onafgewerkt Behangklaar Spuitswerk 1x Keukenopstelling	
0.5 Badkamer	Vloer Wanden Plafond Sanitair	Vloertegels Wandtegels Spuitswerk 1x Toiletcombinatie 1x Wastafelcombinatie 1x Douchecombinatie 1x E-radiator	
0.6 Slaapk. 1	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer / onafgewerkt Behangklaar Spuitswerk	
0.7 Hal	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer / onafgewerkt Behangklaar Spuitswerk	
0.8 Berging	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer / onafgewerkt Schoon metselwerk als gevel Houten balklaag met dakbeschot	
1.1 Overloop	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer / onafgewerkt Behangklaar Dakplaat wit / kapconstructie in het zicht	

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

	Dakkapel	Wanden en plafonds hout wit
1.2 Slaapk. 2	Vloer Wanden Plafond	Cementdekvloer / onafgewerkt Behangklaar Dakplaat wit / kapconstructie in het zicht
1.3 Berging /techniek	Vloer Wanden Plafond Sanitair	Cementdekvloer / onafgewerkt Behangklaar Dakplaat wit / kapconstructie in het zicht 1x Wasmachine kraan 1x Vulkraan verwarmingsinstallatie

Technische omschrijving : 20-020F1-Type E Oude Holstaat te Hegelsom
Versie : d.d. 27-07-22

99. Bijlage.

Bij deze technische omschrijving behorende tekeningen:

Kavel 1:	Verkooptekening 20020F1 VK-01, d.d. 27-07-22
Kavel 2:	Verkooptekening 20020F1 VK-01, d.d. 27-07-22
Kavel 3:	Verkooptekening 20020F1 VK-03, d.d. 27-07-22
Kavel 58:	Verkooptekening 20020F1 VK-58, d.d. 27-07-22
Kavel 59:	Verkooptekening 20020F1 VK-59, d.d. 27-07-22
Kavel 60:	Verkooptekening 20020F1 VK-60, d.d. 27-07-22
Kavel 61:	Verkooptekening 20020F1 VK-61, d.d. 27-07-22