



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hegeman Bouwteam

Disclaimer

Aan het samenstellen van deze uitgave is de hoogste zorg besteed. Desondanks kan het voorkomen dat zich kleine onvolkomenheden voordoen. Aan de inhoud van het gepubliceerde kunnen op generlei wijze rechten worden ontleend. Niets uit deze uitgave mag op enigerlei wijze worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

VERKOOPINFORMATIE

Verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische-/ bouwtechnische- en constructieve afwijkingen i.v.m. met uitwerking en voorbereiding van het werk en van overheidswege of door nutsbedrijven verlangde wijzigingen.

Hegeman Bouwteam behoudt zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen en boven bedoelde afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten of vergoedingen. Deze wijzigingen worden altijd vooraf gezamenlijk tussen koper en Hegeman besproken.

Tekeningen

Hoewel de ontwerptekeningen en situaties zo exact mogelijk zijn weergegeven, kunnen aan deze afbeeldingen geen rechten worden ontleend, en meer in het bijzonder niet met betrekking tot onder andere:

- De exacte plaats en afmeting van kozijnen, kozijnstijlen, kolommen, deuren en radiatoren en
- Kleuren en materialen.

Deze afbeeldingen zijn derhalve niet bindend voor de koop-/ aannemingsovereenkomst.

De op tekening aangegeven inrichting, meubilering en apparatuur zijn slechts bedoeld om een indruk te geven van de ruimte en vallen niet onder de levering binnen de koop-/ aannemingsovereenkomst.

De op de tekeningen ingeschreven of uit de tekeningen af te leiden maten zijn "circa-maten". De maatvoering is derhalve niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden. Er wordt onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. De dikte van een wand kan daardoor bijvoorbeeld in plaats van 10 cm. wel eens 10,5 cm. of zelfs 11 cm. worden. Dit kan niet worden voorkomen en zal geen aanleiding kunnen zijn tot klachten, aanspraken of weigeren van oplevering. Daarnaast is de maatvoering gebaseerd op onafgewerkte ruimten. Met de dikte van bijvoorbeeld een wandtegelfwerking in een toilet, badkamer of keuken is geen rekening gehouden in de weergegeven maatvoering. Bij tegenstrijdigheden tussen tekening en technische omschrijving is de technische omschrijving maatgevend. Plaatsaanduiding van installaties en installatieonderdelen op tekening zijn "om en nabij".

Hegeman levert de optielijst met uitgewerkte werktekening aan aannemer. Aannemer en installateur gebruiken deze werktekeningen als basis voor de verdere uitwerking.

De aannemer zal de koper na oplevering van het werk alle benodigde revisie tekeningen aanleveren.

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van de benodigde goedkeuringen van gemeente en/ of nutsbedrijven.

Ten opzichte van afwijkingen in de perceel grootte kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop-/ aannemingsovereenkomst staat vermeld, c.q. de vorm afwijkt van de tekeningen welke behoren tot de koop-/ aannemingsovereenkomst, bestaat er geen recht op verrekening c.q. enige (schade)vergoeding.

Bij oplevering in de winterperiode kan het voorkomen dat het buitenschilderwerk later wordt afgeschilderd. De koper is verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van deze werkzaamheden.

Bouwwetgeving, het Bouwbesluit

De hier beschreven woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 met wijzigingsbesluiten.

Meer en minderwerk/stelposten

Na het ondertekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst zullen de keuze voor de genoemde stelposten/ verrekenposten samen met u worden gemaakt.

Alle genoemde stelposten / verrekenposten zijn excl. opslagen en incl. BTW.

1. BOUW- EN KOPERSBEGELEIDING HEGEMAN SAMENBOUWEN

Tijdens het bouwtraject zal Hegeman:

- de aanvraag van de omgevingsvergunning verzorgen
- de koop-/aannemingsovereenkomst tussen de kopers en de aannemer coördineren
- controle van de uitvoering en neemt zaken rechtstreeks op met aannemer
- vraagbaak zijn voor kopers tijdens het gehele traject
- bij de oplevering aanwezig zijn; daarnaast kunnen de kopers zelf ook bijvoorbeeld Vereniging Eigenhuis benaderen om aanwezig te zijn bij de oplevering

2. VAN TOEPASSING ZIJNDE BEPALINGEN

- De algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf AVA 2013.
- Vanaf de dag van oplevering, geldt een onderhouds-/gebrekentermijn van 3 maanden.
- Garanties en termijnen conform Woningborg.
- Voorschriften vastgesteld door de nutsbedrijven.
- De woning wordt gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap.

3. VERZEKERING

- De aannemer verzekert het werk t/m de dag van oplevering d.m.v. een Construction All Risks verzekering (C.A.R. verzekering).
- De aannemer is een Woningborg-aannemer, hierdoor wordt er gebruik gemaakt van het Woningborg-certificaat Nieuwbouw® certificaat met de zekerheden van een afbouwwaarborg en herstelwaarborg. De kosten van dit certificaat komen voor rekening van de aannemer.
- Kopers sluiten rechtstreeks een Woningborg aannemingsovereenkomst met de aannemer op aangeven van Hegeman.

4. BETALING

- De betaling van de aanneemsom minus de eerder gedane aanbetaling aan Hegeman geschiedt in termijnen, conform schema in de Woningborg overeenkomst met de aannemer.
- Als zekerheid stelling kan de koper 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste bouwtermijn en storten bij een notaris naar eigen keuze. De aannemer ontvangt hiervan een afschrift van de notaris dat dit is gebeurd. Kosten voor deze storting zijn voor rekening koper.

5. AANSLUITINGEN EN AANSLUITKOSTEN

De aannemer verzorgt de aanvraag van de aansluitingen m.b.t. de nutsvoorzieningen. De woning wordt opgeleverd met de aansluitingen. Definitieve aansluitkosten voor onderstaande aansluitingen zijn voor rekening van koper en zullen door nutsbedrijf apart worden gefactureerd. Keuzes voor de aansluitingen:

- Gasaansluiting, G4 6m³; (afhankelijk van regio)
- Water, maximaal 1,5 m³/h;
- Elektriciteit, 3 x 25A; (afhankelijk van regio)
- Kabeldiensten, (afhankelijk van regio kan dit worden aangevraagd)
- Glasvezel aansluiting, (afhankelijk van regio kan dit worden aangevraagd)

- Telecom aansluiting wordt op aanvraag koper aangebracht
- Bouwaansluitingen inclusief verbruikskosten tijdens het bouwproces tot aan de oplevering zijn voor rekening van aannemer.

6. OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

- Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal van de aannemer wordt afgevoerd.
- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd.
- De beglazingen worden gewassen en ontdaan van stickers, overtollige kit- en verfresten.

7. PEIL EN UITZETTEN

- De rooilijnen en peilmaten worden door de gemeente aangegeven, in overleg met de aannemer.
- Als peil (P) geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van de woning.

8. GRONDWERKEN

- Ontgravingen worden verricht voor de bouwput en grondleidingen.
- Aanvullen van de fundatie, bouwput en leidingsleuven tot 10cm onder peil, geschiedt middels uit de bouwput gekomen grond waarbij aannemer een gesloten grondbalans hanteert. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd door aannemer op kosten van koper.

9. BUITENRIOLERING

- De buitenriolering van VWA en HWA wordt volgens eisen van de gemeente, in een gescheiden systeem uitgevoerd.
- De VWA wordt aangesloten op, indien aanwezig, een uitlegger van de gemeente op de erfgrans.
- De ondergrondse leidingen worden uitgevoerd in recyclebaar PVC (KOMO keur) en voorzien van een ontstoppingsstuk. (hulpstukken met rubberring)
- Schrobputje onder de buitenkraan naast de achterdeur (aanbouw) met stankafsluiter op (VWA) afvoersysteem aangesloten.
- Buitenriolering dient middels kunststofbanden aan de fundatie gehangen te worden of op de strokenfundatie worden vast geboord op voldoende afschot volgens de norm.
- HWA verzameling riool komt op de erfgrans aan de voorzijde van de woning omhoog middels een overstroomtegels en wordt op de straat geloosd. Eventuele aanvullende eisen vanuit de gemeente worden verrekend.

10. FUNDATIE

- De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een strokenfundering. De aanlegdiepte is ca. 1220mm –Peil.
- In basis is een stroken fundatie opgenomen, 800mm randstrook en 1600mm middenstrook (bij 2[^]1kap) breed en 200mm hoog, op vaste grondslag.
- Voor eventueel verbrede stroken, hei- of boorwerk en/of grondverbetering, eventueel benodigde drainage, vullen kruipruimte en bronbemaling wordt dit verrekend met koper.
- Ten behoeve van onderzoek naar de draagkracht van de grond worden 2 sonderingen per woning uitgevoerd.
- De fundering wordt uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en berekening. Na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht wordt er gestart met uitvoering van de fundatie.
- Hoogte kruipruimte zal voldoende begaanbaar zijn t.b.v. leiding bereikbaarheid onder de gehele woning incl. berging en bijkeuken afhankelijk van individuele constructieve uitwerking
- De kruipruimte wordt geventileerd met vloerventilatie roosters in de gevelplint.

11. **BETONWERKEN**

In gewapend beton zal worden uitgevoerd:

- De fundering van de woning.
- Eventuele voor het werk benodigde opstortingen, aanstortingen e.d.
- Samenstelling beton conform opgave constructeur.

In prefab beton zal worden uitgevoerd:

- De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een vrijdragende, geïsoleerde systeembetonvloer met een isolatiewaarde conform minimale eisen bouwbesluit en EPC berekening inclusief sparing voor een kruipluik bij de voordeur (met geïsoleerd kruipluik).
- Verdiepingsvloer(en) uitvoeren in een betonnen kanaalplaatvloer volgens opgave/specificatie constructeur; rondom trapgat eventueel leidingplaatvloeren t.b.v. kanaal mechanische afzuiging.
- Plat dakvloer(en) uitvoeren in een betonnen kanaalplaatvloer volgens opgave/specificatie constructeur.
- Onderzijde verdiepingsvloer(en) blijven de v-naden in het zicht; deze kunnen onregelmatig van elkaar zijn.
- De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen en raveelijzers, deze kunnen zichtbaar blijven afhankelijk van de positie.
- De kanalen van de vloeren aan de uiteinden worden afgetaped.
- De kruipruimte is onder de gehele woning bereikbaar middels een kruipsparing in het fundatiewerk.
- Alle naden en afstortingen met beton.
- Eventuele overig benodigde vuilwerk lateien, betonelementen en dergelijke.
- Geen sparingen opgenomen voor afzuigkap, gaskachels of openhaard
- Alle berekeningen, tekeningen en controle derden worden uitgevoerd door de constructeur.

12. **METSELWERKEN**

- De buitengevel van de woning is van baksteen, machinale handvorm, waalformaat, vanaf 3 lagen onder maaiveld; verrekenprijs voor de aankoop 1000st. €450,- incl. btw
- Het metselwerk zal worden bemonsterd door leverancier Brick Point.
- Metselwerk wordt uitgevoerd in wildverband.
- De verwerking van het metselwerk wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de leverancier.
- Fundatie metselwerk uitvoeren in handzame kalkzand- of betonsteen lijm of metselblokken.
- De buitengevels worden voorzien van een vlakke doorgestreeken 2mm terugliggende voeg kwaliteit VH 25. Kleur ter keuze van koper uit de prefab mortels en de standaard kleuren.
- In het metselwerk worden de benodigde dilataties aangebracht conform opgave leverancier. Isolatie achter de dilataties in het buitenmetselwerk zwart spuiten. Dilataties zoveel mogelijk plaatsen achter de zinken hwa's.
- Toepassen RVS spouwankers conform voorschriften.
- Ten behoeve van een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststof stroken en slabben aangebracht.
- De gemetselde buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van een isolatiemateriaal met een isolatiewaarde conform minimale eisen bouwbesluit en EPC.
- Daar waar aangegeven op tekening worden in het metselwerk rollagen en kopserollen gemetseld. De kopserollen wordt circa 1 cm terugliggend gemetseld.
- De buiten vensterbanken worden uitgevoerd met gemetselde gevelstenen.
- Bovenzijde raamdorpelstenen worden geïmpregneerd.
- De nodige Ubbink vloer ventilatie roosters toepassen in zwart kunststof opzetrooster in de gemetselde plint.

- Plint (trasraam), inclusief kopserol, kunnen worden uitgevoerd in een afwijkende steen, conform tekening
- T.b.v. spouwventilatie de nodige kunststof stootvoeg roosters toepassen in kleur zwart of grijs afhankelijk van de kleur van de voeg.

In kalkzandsteen zullen worden uitgevoerd:

- De binnenspouwbladen van de gevels van de woning en berging (indien van toepassing) een dikte van minimaal 100 mm conform opgave constructeur.
- Woningscheidende wanden (2¹ kap), uitgevoerd met een anker loze spouw, voorzien van dilataties (niet tegen over elkaar) minimale dikte: 120-60-120.
- De constructief benodigde stabiliteitswanden in de woning.
- Alle diktes conform opgave constructeur; glijfolie onder wanden en t.p.v. lateien aanbrengen volgens opgave leverancier; dilataties volgens opgave leverancier

In gasbeton zullen worden uitgevoerd:

- De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in 100mm gasbeton elementen in de kwaliteit G5/800 en de G4/600
- Wanden badkamer zijn indicatief en zijn exclusief. Indien benodigd worden deze door opdrachtgever na oplevering zelf geplaatst.

13. HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES EN TIMMERWERKEN

- De schuine kap van de woningen wordt uitgevoerd in een prefab kap. De dakelementen zijn aan de onderzijde voorzien van een circa 13 mm vochtbestendige spaanplaat met een witte onderzijde. Tussen de dakelementen ter plaatse van de woningscheidende wand wordt een dilatatie aangebracht. De witte onderzijde is een semi-eindafwerking en bevestigingsspijkers met witte kop zijn zichtwerk.
- De dilatatie vullen met steenwol tot op de woningscheidende wand t.b.v. brand en geluid
- De naden tussen de elementen worden afgewerkt met flexpur en voorzien van witte kunststof T-profielen.
- In deze houten dakelementen wordt isolatiemateriaal opgenomen. De totale constructie met een isolatiewaarde conform minimale eisen bouwbesluit en EPC.
- De dakplaten worden zelfstandig gedragen op een muurplaat en vork-ankers welke op de verdiepingvloer bevestigd worden in combinatie met constructieve knieschotten.
- Op de zolder verdieping wordt een dragend knieschot-frame gerealiseerd met een hoogte van ca. 1000 mm en voorzien van knieschot beplating met witte buitenzijde voorzien van 3 luiken (elke zijde in het midden 1 stuks).
- In de dakvlakken worden onder andere doorvoeren aangebracht ten behoeve van de mechanische ventilatie, rioolbeluchting en rookgasafvoer cv-ketel.
- Goot wordt uitgevoerd in een vurenhouten balkconstructie, voorzien van geprofileerde boeiplank WRC 19mm dik, met knellat WRC 19mm dik en aan de onderzijde voorzien van een vlak plafond van garantiplex.
- Luifel (indien van toepassing) wordt uitgevoerd in een vurenhouten balkconstructie, voorzien van geprofileerde boeiplank WRC 19mm dik, met knellat WRC 19mm dik en aan de onderzijde voorzien van een vlak plafond van garantiplex.
- Dakrand laagbouw (indien van toepassing) voorzien van geprofileerde boeiplank WRC 19mm dik, met knellat WRC 19mm dik geplaatst op een ventilatie lat tegen de buitenmuur.

14. STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

- Ten behoeve van de ondersteuning van vloeren, daken en gevels worden volgens berekening van de constructeur, waar nodig, kolommen, spanten, liggers en geveldragers (verzinkt) vereist en toegepast.
- Verder zullen alle metalen onderdelen en bevestigingsmiddelen aangebracht worden welke door de constructeur vereist worden.

- Metalen omkadering voor een eventuele schoonloopmat en t.b.v. kruipluik inclusief een geïsoleerd luik

15. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- De houten buitenkozijnen (KOMO-gecertificeerd), ramen en deuren zullen gemaakt worden van Dark Red Meranti Kwaliteitsklasse B. (min gewicht ca. 450 kg/m³)
- Kozijnen die op gemetselde raamdorpelstenen eindigen worden aan de onderzijde voorzien van een loodslabbe.
- De voordeur wordt uitgevoerd in een 'Weekamp' buitendeur type WK1546 L of R met blank glas, voorzien van briefsleuf.
- Bij kozijnen tot op peil de onderdorpel uitvoeren in dts, ook bij de dubbele deuren van de berging (indien van toepassing).
- Buitendeuren en ramen rondom voorzien van enkele kaderdichting (incl. berging deuren en binnendeur tussen keuken en bijkeuken/berging, allen indien van toepassing)
- Dubbele deuren berging (indien van toepassing) dubbele hout gegroefde garagedeuren o.g. dik 40mm, v.z.v. inwendige aluminium platen om kromtrekken tegen te gaan.
- Tuindeuren achtergevel en de achterdeur berging, conform tekening uitgevoerd met stapeldorpels.
- Het hang- en sluitwerk t.b.v. van de buitendeuren en ramen is veiligheidshang- & sluitwerk en hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. De buitendeuren worden voorzien van driepuntssluitingen en anti-kerntrek beslag.
- Voor het voordeurbeslag is de serie Artitec Orion RVS opgenomen; met een rvs deurknop, ovale rvs brievenbusklep en ronde rvs bedrukker, rvs anti-kerntrek rozet met aan de binnenzijde een rvs deurkruk Artitec Trio
- Voor de overige buitendeuren een rvs deurkruk Artitec Trio met een anti-kerntrek rozet opgenomen.
- De binnendeurkozijnen zijn hardhouten kozijnen, zonder bovenlicht, met opdeklat rondom in verstek aan beide zijden.
- De binnendeuren van type Skantrae SKB 280 VS zijn fabrieksmatig gegroundverfde (voor en achterzijde) vlakke stompe deuren afm. 930x2315 mm, met minimaal 3 scharnierpunten.
- De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten en deurkrukken op rozet merk Artitec serie Trio rvs. De deur van de badkamer en toilet wordt voorzien van een vrij- en bezetslot en de meterkast krijgt een kastslot.
- Alle ramen, met stippel lijnen zoals aangegeven op de tekening, voorzien van draaikiep systeem, 1 stand onzichtbare bevestiging.
- In het dakvlak wordt een tuimeldakraam opgenomen van het fabrikaat Fakro, afmeting 78x98cm.

16. TRAPPEN, BINNENINRICHTING EN AFTIMMERWERK

Trappen:

- De trap naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd in een vuren houten trap in gesloten uitvoering. 1x geground met 2 stuks antislip zwart rubber strippen, niet tot het einde van de trede. Hierbij moet worden opgemerkt dat vurenhout zacht is en dus deuk gevoelig; bij een vuren houten trap is het aan te bevelen de treden te bekleden.
- De aftimmering van een trapkast op de begane grond tot onderzijde trapboom wordt voorzien van een deurkozijn met binnendeur afm. 880x2315mm die vóór de trap wordt geplaatst en is inclusief de nodige aftimmering rondom (conform tekening).
- De trap naar de 2e verdieping wordt uitgevoerd in een vuren houten trap in gesloten uitvoering. 1x geground met 2 stuks antislip zwart rubber strippen, niet tot het einde van de trede. Hierbij moet worden opgemerkt dat vurenhout zacht is, dus deuk gevoelig en krimpgevoelig; bij een vuren houten trap is het aan te bevelen de treden te bekleden.
- In basis hebben beide trappen geen lepe hoeken. Indien constructief noodzakelijk zullen, i.o.m. kopers, wel lepe hoeken worden toe gepast.
- Langs de trap aan de muurzijde wordt een rechthoekige houten leuning aan aluminium dragers aangebracht.
- Langs het trapgat op de verdieping en zolder wordt op zolder langs één korte zijde een hsb-wand met aan beide zijde mdf beplating tot 1000mm+ vloer geplaatst. Op de overige zijden wordt een vurenhouten spijlenhekwerk geplaatst, met spijlen rond 27mm voorzien van een houten bovenregel.

Binneninrichting:

- De wanden op de zolder rondom de cv-opstelling worden niet in de basis uitgevoerd. Mocht opdrachtgever er zelf of vanuit overheidswege voor kiezen (zie begroting meerprijs) dan worden deze wanden uitgevoerd in hout skelet bouw voorzien van aan weerszijden gipsplaten en behangklaar opgeleverd. Ruimte wordt voorzien van een houten deurkozijn met stompe deur SKB280VS met Artitec Trio deurbeslag.
- De meterkast wordt afgetimmerd en ingericht conform voorschriften nutsbedrijven.
- Volwaardige meterkast met houtenkozijn en stompe deur. Deur aan de bovenzijde afschuiven t.b.v. ventilatie wanneer er een gasmeter is geplaatst.
- Aftimmering van vloerverwarming verdeler onder de trap met een demontabele kist
- Eventueel aftimmering van kanalen basis installatie op de 1e verdieping zijn inbegrepen (m.u.v. de badkamer).
- Aftimmering koof om het kanaal voor de afzuigkap is niet opgenomen
- De vensterbanken op de begane grond worden uitgevoerd als mdf vensterbanken met oortje ca. 50mm overstek, dikte 30mm wit geground
- De vensterbanken op de verdieping worden uitgevoerd als mdf vensterbanken recht ca. 50mm overstek; dikte 30mm wit geground
- Vensterbanken kunnen worden uitgevoerd in kunststeen recht zonder oortjes 20mm dik basiskleur iceberg white micro. Aandachtspunt is hierbij wel dat de maximale lengte van kunststeen 1800mm is. Bij grotere kozijnen wordt de vensterbank uitgevoerd in twee gelijke delen en voorzien van een kitnaad.

17. DAKBEDEKKING

- De schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen, model Nelskamp H10 zwart engobe (232).
- De gezaagde pannen (indien van toepassing) worden zwart geverfd op de zaagkant
- De pannen worden daar waar nodig, volgens de voorschriften verankerd met panhaken.
- Ter plaatse van de gevelaansluitingen met platdak en doorvoeringen worden de benodigde slabben aangebracht.
- Op de platte daken afschot isolatie toepassen.

- De platte daken van de berging en uitbouw (indien van toepassing) worden voorzien van gemineraliseerde bitumineuze dakbedekking met leislag op isolatieplaten mechanisch bevestigd met een isolatiewaarde conform minimale eisen bouwbesluit en EPC. Luifel (indien van toepassing) niet voorzien van isolatie.
- Dakrandafwerking van de platte daken met een zinken afdekker voorzien van een kraal.

18. DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in zink, bevestigd met pijpbeugels inclusief wrongen aan de gevel en bladafscheiders onder aan en een vergaarbak aan de bovenzijde passend op de boeiplank.
- De goot wordt uitgevoerd in een getimmerde constructie, bekleedt met zink met een zinken kraal afwerking en voorzien van expansiestukken.

19. VLOERAFWERKING EN STUCADOORWERK

Vloerafwerking:

- De niet betegelde vloeren in de woning, worden op de begane grond afgewerkt met een minimale dekking van 70mm zandcement dekvloer en op de verdiepingen afgewerkt met een minimale dekking van 50mm zandcement dekvloer
- In de ruimten waar vloerverwarming wordt toegepast worden de vloerverwarming buizen bevestigd op een gegalvaniseerd wapeningsnet met een maaswijdte van 100x100mm. Vóór het leggen van de cementdekvloer wordt er nog een wapeningsnet met een maaswijdte van 50x50mm over heen gelegd.
- De afwerkervloer in de badkamer en achter de knieschotten is niet voorzien.

Stukadoorswerk:

Structuurspuitwerk plafonds:

- De betonplafonds, op alle verdiepingen, worden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk in de kleur wit.
- De gipsplafonds worden glad afgewerkt en voorzien van fijn structuurspuitwerk in de kleur wit m.u.v. de zolder.
- Alle wandgedeelten, (m.u.v.: de wandgedeelten welke niet in het zicht komen, de wanden die worden betegeld door opdrachtgever, de meterkast, de toilet, de badkamer en de beplating aan de onderzijde van de schuine kappen), worden behangklaar afgewerkt.

20. TEGELWERK EN HARDSTSTEEN

Er is geen tegelwerk/kitwerk en montage opgenomen

21. GLAS- EN SCHILDERWERK

Beglazing:

- Alle beglazing in de buitenkozijnen van de woning uitvoeren in HR++ glas.
- Daar waar nodig wordt doorvalveilig glas aangebracht.
- Daar waar op geveltekening roedes staan aangegeven uitvoeren als wienersprosse inclusief de plakroedes aan de binnen- en buitenzijde.
- Daar waar op de geveltekening ventilatieroosters staan getekend zitten deze in het glas. De roosters worden uitgevoerd in wit RAL 9010. Aan de binnenzijde wordt het rooster ook wit RAL 9010.

Schilderwerk:

- Het buitenschilderwerk wordt dekkend geschilderd.
- Al het houtwerk aan de binnenzijde van de buitenkozijnen, ramen en deuren worden standaard niet afgeschilderd en blijft in fabrieksmatig aangebrachte grondverflaag. Dit geldt ook voor de binnenkozijnen, deuren, trappen en overige binnenaftimmeringen.

22. SANITAIR EN MONTAGE

Niet opgenomen

23. ELEKTRAWERK, TELEFOON EN KABEL TV AANSLUITING

- Elektrawerk wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de nutsbedrijven en NEN 1010, 5° druk, met bijbehorende aardingsvoorschriften.
- De leidingen worden in de wanden weggewerkt. De schakelaars en wandcontactdozen worden als volledig inbouw uitgevoerd, m.u.v. de meterkast.
- De wandcontactdozen worden op 300mm+ vloer geplaatst, schakelaars op 1050mm+
- De wandcontactdozen in de berging en in de keuken boven het aanrechtblad worden op 1200mm+ vloer geplaatst.
- Thermostaat en bediening mechanische ventilatie worden op 1500mm+ vloer geplaatst
- Een complete belinstallatie wordt aangebracht op een aparte beltrafo voorzien van rvs bedrukker.
- Er worden rookmelders aangebracht en aangesloten op het elektriciteitsnet conform voorschriften
- De meterkast is standaard uitgevoerd met 9 groepen op 3 aardlekschakelaars.
- Schakelmateriaal uitgevoerd met Niko Intens White serie.

PV PANELEN

- Het pannendak wordt voorzien van zwarte PV-panelen. Hoeveelheid afhankelijk van de definitieve EPC berekening; panelen worden op de pannen geplaatst met een elektra omvormer op een aparte groep in de meterkast bevestigd op de knieschotten op zolder nabij de cv-installatie

SPECIFICATIE PER RUIMTE ELEKTRISCHE INSTALLATIE (ZIE INSTALLATIELIJST BASIS)

- De positie van de schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten worden door installateur op tekening aangegeven en besproken met koper in een installatie gesprek. In 1 aanpassingsronde wordt de elektratekening definitief gemaakt.
- Voor het installatiegesprek moet koper de keuken, badkamer en toilet tekeningen definitief op papier hebben. Dit betekent dat er goed gemaakte tekeningen moeten worden aangeleverd van alle aansluitpunten zowel in plattegrond als in de aanzicht tekeningen.

24. CENTRALE VERWARMING EN WARMTAPWATERINSTALLATIE

- De CV ketel is een gesloten Hoog Rendement gaswandketel met warmwatervoorziening, type minimaal CW5 en conform EPC berekening, welke op zolder wordt aangebracht.
- Vanaf de CV ketel worden de vloerverwarming op de begane grond (excl. de berging wel de bijkeuken) en de radiatoren 1e verdieping aangesloten.
- Vloerverwarming in de badkamer wordt apart aangesloten op en bij de CV-ketel met een thermostaatknop (RTL).
- In de badkamer wordt alleen een afgedopt wandaansluitpunt meegenomen voor een wandradiator. Wandradiator, met een vermogen van ca. 750W, wordt geplaatst door opdrachtgever en is noodzakelijk voor het behalen van de vereiste temperatuur.
- Hoofdzakelijk zullen hiervoor kunststof vloerleidingen worden toegepast, welke in de cementdekvloer worden opgenomen. T.p.v. de CV ketel kunnen deze in het zicht komen.
- De vloerverwarming begane grond en in de badkamer wordt gemonteerd op gegalvaniseerde bouwstaalmatten direct op de betonvloer gelegd; de badkamer wordt niet voorzien van een cementdekvloer
- De vloerverwarming zal in meerdere zones worden aangelegd op aangeven van installateur.
- De installatie wordt geregeld middels één digitale thermostaat Honeywell o.g. in de woonkamer of keuken.

- Radiatoren worden voorzien van thermostaatkranen.
- De installatie wordt zodanig berekend, dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de volgende temperaturen gehaald worden:

Woonkamer en keuken	20 gr.
Bijkeuken:	20 gr.
Slaapkamers:	20 gr.
Badkamer(s):	22 gr. (incl. wandradiator door koper)
Hal:	18 gr.
- Op de overloop in de berging en op zolder worden géén radiatoren(verwarming) geplaatst.
- Radiatoren worden uitgevoerd in een paneelradiator Henrad Premium met zijpanelen en een sierrooster bovenop o.g.
- Radiatoren hebben een midden aansluiting aan de onderzijde.
- De exacte afmetingen en plaats van radiatoren en vloerverwarming worden bepaald na definitieve berekeningen van de installateur.

25. VENTILATIE

- De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem Duco Comfort System met natuurlijke toevoer door middel van zelf regelende (ZR) roosters in het glas. E.e.a. wordt bepaald na definitieve berekeningen.
- In de bijkeuken/ berging een ventilatierooster meenemen in het glas van de achterdeur.
- In de berging wordt een dakdoorvoer gemaakt met een pijpje op het platte dak en een ventiel aan de onderzijde tegen het plafond.
- Mechanische afzuigpunten in de badkamer, toilet, keuken en opstel plaats wasmachine op zolder.
- Wanneer de wasmachine en droger in de bijkeuken/berging worden geplaatst zal er ventilatie in het platte dak worden aangebracht tegen meerprijs.
- De mechanische ventilatie-unit wordt aangebracht op zolder nabij de cv-ketel met een dak doorvoer, welke middels luchtdichte (kunststof) kanalen worden aangesloten op afzuigventielen.
- De mechanische ventilatie box werkt op sensoren conform EPC. Op de bedieningskastjes in de woonkamer of keuken en badkamer kan ook handmatig uit 3 standen worden gekozen.

26. LOODGIETERSWERK

- Door de fundatie wordt t.p.v. van de buitenhoek voorgevel en buitenhoek achtergevel een loze buis van rond 110mm afgedopt meegenomen.
- De binnen riolering wordt in PVC leidingen uitgevoerd, voorzien van KOMO keur, met lijmverbindingen verwerkt conform de NEN 3215. Hierop worden alle sanitaire toestellen, de wasmachine afvoer, vaatwasser afvoer en de gootsteenafvoer (toekomstige keuken) aangesloten.
- Op de achtergevel wordt een vorstvrije buitenkraan gemonteerd één laag boven de rollaag (ca. 70cm) met een schrobput.
- Waar nodig leidingkoven opgenomen in overleg met installateur tijdens voorbereidingsfase.
- De waterleidingen en afvoeren worden zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt.

SPECIFICATIE PER WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIE (ZIE INSTALLATIELIJST BASIS)

- De positie van de water, afvoer, gas, verwarming en ventilatie worden door installateur op tekening aangegeven en besproken met koper in een installatie gesprek. In 1 aanpassingsronde wordt de werktuigbouwkundige tekening definitief gemaakt.
- Voor het installatiegesprek moet koper de keuken, badkamer en toilet tekeningen definitief op papier hebben. Dit betekent dat er goed gemaakte tekeningen moeten worden aangeleverd van alle aansluitpunten zowel in plattegrond als in de aanzicht tekeningen.

27. OVERIGE STELPOSTEN EN VERREKENPRIJZEN

- Voor de inrichting, aanschaf en montage van tegelwerk en sanitair inclusief binnenwanden, is geen stelpost opgenomen. Eventueel stelpost kan door koper worden opgenomen in de bouwoptielijst. (indien van toepassing) ontvangt koper de opgenomen stelpost retour tijdens de bouwperiode waarmee koper na oplevering dit zelf kan aanschaffen en (laten) uitvoeren/monteren.
- Voordeur beslag inclusief brievenbus en deurbel verrekenprijs van €180,- incl. BTW
- Buitendeur beslag verrekenprijs van €90,- per deur
- Wanneer er onderdelen vervallen dan zal de aannemer hiervoor de minderprijs opgeven.

28. ALGEMEEN

- Alle constructieve uitgangspunten conform tekeningen en berekeningen constructeur.
- De aannemer stuurt alle constructie werktekeningen ter controle naar de constructeur alvorens er met de werkzaamheden wordt begonnen
- Alle constructieve aanpassingen zal de aannemer ter controle sturen naar de constructeur
- In de kleuren-materiaalstaat zijn alle kleuren en materialen aangegeven, afwijkingen in standaard kleuren zijn hierbij mogelijk, mits ook de welstandscommissie van de betreffende gemeente hiermee akkoord gaat.
- Wijzigingen in regelgeving vanuit de overheid en daaruit vloeiende kosten zijn volledig verrekenbaar
- Energielabel van de woning wordt door de aannemer aangevraagd en overhandigd aan koper bij oplevering.

NIET OPGENOMEN

- legeskosten;
- inritvergunningskosten;
- aansluitkosten (o.a. nuts, water, riool ect.);
- drainage;
- bronbemaling;
- infiltratie van de hemelwater op eigen terrein;
- kosten aanleg uitlegger op het gemeente riool;
- grondverbetering;
- verbrede stroken;
- fundatie palen;
- aanvoer en afvoer zwarte grond;
- aanvoer geel zand;
- bestrating;
- inrit, tuin en erfafscheidingen;
- aanschaf en montage sanitair;
- aanschaf en montage tegelwerk;
- keukenopstelling;
- sparingen in de wand en vloer voor o.a. afzuigkap en gas- en openhaard;
- binnen schilderwerk anders dan omschreven in deze technische omschrijving;
- kastenwanden;
- overige inrichting;

Dit is een basis omschrijving en hier kunnen geen aanpassingen in worden opgenomen.



Handtekening
Hegeman Bouwteam

Aanvaard en voor akkoord
Datum

Handtekening Koper(s)