

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN VOOR DE UITVOERING

ALGEMEEN

De woningen zullen worden gebouwd conform het Bbl, de gemeentelijke bouwverordening zoals deze ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning golden.

Ten aanzien van de contractuele verhoudingen tussen koper en aannemer zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 2012) van toepassing, tenzij daarvan in deze technische omschrijving wordt afgeweken, alsmede de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente Horst aan de Maas, zoals deze twee maanden vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning golden.

Zie voor de voorschriften omtrent de uitvoering en de bouwstoffen de UAV 2012, Stabu Standaard 2007 en Bbl (met eventuele aanvullende ministeriële regelingen) en het Bouwprocesbesluit 1994.

AFWIJKINGEN

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of de verkooptekeningen worden aangebracht. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

DE VERKOOPDOCUMENTATIE

ALGEMEEN

De opgenomen perspectieftekeningen geven een “artist impressie” weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering. Aan deze artist impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend, ook niet qua kleurstelling en dergelijke. Deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld. Op de artist impressies kunnen diverse opties getekend zijn die mogelijk wel of niet uitgevoerd kunnen worden. Wij benadrukken dat de ingetekende opties een impressie zijn en niet in de koopsom zijn inbegrepen. Zij zullen mogelijk als meerwerk worden uitgevoerd.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de hemelwaterafvoeren, de pv-panelen, de ventilatievoorzieningen en de andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen deze in de praktijk afwijken.

Plaats, plaatsinrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden. De technische tekeningen en de omschrijving zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. De eventueel in deze contractstukken genoemde productnamen, fabrikanten, merken, typen en dergelijke zijn ter indicatie en kunnen door de aannemer worden vervangen voor een gelijkwaardig alternatief. Het ingetekende meubilair en dergelijke is slechts ter illustratie, zodat deze niet in de koopsom zijn begrepen. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de technische omschrijving.

WIJZIGINGEN

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, nader overleg omtrent de uitvoering, aanvullende eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, et cetera. Deze wijzigingen zullen worden verwerkt in een erratum en worden als losse bijlage toegevoegd voordat de koop- en aannemingsovereenkomsten door u wordt getekend en behoren dus tot het contract. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan, als deze door overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven en kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder “Administratieve bepalingen voor de uitvoering”. Soms is het tijdens de uitvoering noodzakelijk om wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Deze “afwijkingen” worden doorgevoerd, ook nadat de koop- en aannemingsovereenkomsten door u is ondertekend. Hiervoor zal geen verrekening plaats vinden, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk zullen doen aan de beoogde kwaliteit van de woningen. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn “circa”-maten en hebben geen bewijskracht. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen, et cetera, dienen derhalve na uitvoering op de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar.

SITUATIETEKENING

De situatietekening, waarop de woningen met hun bijbehorende grond, de straat, het openbaar gebied, et cetera, staan aangegeven, wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Onder andere omdat het mogelijk is dat de situatietekening op het moment van verkoop door procedures door de overheden nog niet tot in de details is uitgewerkt, moet in de praktijk worden vastgesteld dat er afwijkingen tot stand kunnen komen. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden. Derhalve kunt u geen rechten aan de situatietekening ontlelen.

KOPERSKEUZE

Er zal een woonwensenlijst worden opgesteld, waarop staat vermeld welke mogelijkheden als koperskeuze(s) kunnen worden uitgevoerd. Deze lijst zal tijdig aan elke koper worden verstrekt. Maatwerk is bespreekbaar met uw kopersbegeleider. Voor al het meer- en minderwerk geldt, dat de opdracht daartoe door kopers rechtstreeks aan de aannemer gegeven moet worden.

De meerwerkopties zijn, indien van toepassing, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeente/bevoegd gezag.

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

KOPERSKEUZES EN GEVOLGEN VOOR BENG

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. BENG staat voor Bijna EnergieNeutraal Gebouw. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer.

BENG 1= netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom: wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig om de woning comfortabel te houden door het hele jaar heen?

BENG 2= primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden: hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de eisen voor BENG 1, plus de behoefte aan warm water en ventilatie? Vanzelfsprekend is dit ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte en dergelijke.

BENG 3= aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld pv-panelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor hernieuwbare energie.

Met de nieuwe BENG-berekening voor bestaande bouw hebben koperskeuzes, al dan niet in combinatie met andere koperskeuzes, veel invloed op de uitvoering van woningen. Hierdoor kunnen een of meerdere BENG-indicatoren wijzigen.

De aannemer controleert na de beslistermijn van de kopersopties of de woning inclusief kopersopties ook nog steeds voldoet aan de BENG-eisen.

Mocht dit niet het geval zijn, dan dient de aannemer aanvullende maatregelen te nemen om aan de BENG-eisen te voldoen. De eventuele meerkosten hiervoor zijn, tenzij anders vermeld, niet in de kosten voor het meerwerk opgenomen en deze zullen achteraf met de koper worden verrekend.

ENERGIELABEL

De aannemer is als uitvoerende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken met oplevering van de woning. Dit energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook de drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG 2-indicator wordt de waarde van het energielabel bepaald.

Voorafgaand aan de bouw van uw woning wordt een voorlopige BENG-berekening bestaande bouw opgesteld.

Deze is gebaseerd op de basiswoning zoals vermeld in de verkooptekeningen, zonder kopersopties. Uit deze voorlopige BENG-berekening volgt een voorlopig energielabel.

Voor oplevering van de woning wordt een definitief energielabel opgesteld; hierin worden ook alle koperskeuzes verwerkt.

PROCEDURE BIJ AANKOOP EN VERDERE BIJZONDERHEDEN

TUINEN

De woningen a3 en a1 op de begane grond hebben een privétuin grenzend aan de woning. De aanleg van de tuinen dient door de koper zelf te worden uitgevoerd.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN

In de koopovereenkomst en separate aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper geregeld.

In de koopovereenkomst en separate aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in deze verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom van de grond;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich tot de levering van de grond. De aannemer verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en aannemer de koopovereenkomst en separate aannemingsovereenkomst hebben getekend, worden de originele exemplaren naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U ontvangt als koper een kopie van de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOPOVEREENKOMST

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen inclusief:

- Grondkosten.
- Honorarium van architect, constructeur en overige adviseurs.
- Notarishonorarium voor de akte van levering.
- Makelaarscourtage/verkoopkosten.
- Gemeenteleges.
- Omgevingsvergunning.
- Kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen.
- BTW (21%)

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf de valutadatum tot de dag van grondtransport bij de notaris.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten.
- Kosten voor het vervallen van de hypotheekofferte.
- Eventuele wijzigingen in het belastingtarief.

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

AANNEMINGSOVEREENKOMST

De aanneemsom van de woning is vrij op naam, dat betekent inclusief:

- Bouwkosten;
- Aansluitkosten voor water, centrale warmtenet, elektriciteit en riolering.
- Kosten van Woningborg.
- Btw/overdrachtsbelasting

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- Rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- De aanvraag voor levering van water en elektriciteit;
- Aansluit- en abonnementskosten van telefoon en CAI en/of glasvezel;
- Aanleg beveiligingsinstallatie;
- Tuinaanleg met beplanting en grondbewerking zoals spitwerk, drainage en dergelijke.
- Grondwerk en bestrating van terrassen/grondwerk en aanleg bestrating
- Vloer- en wandafwerking (de woning wordt niet behangen).
- Woninginrichting (meubilair en dergelijke).
- Eventuele aanvullende gemeentelijke heffingen.
- Kosten van kopers meer- en minderwerk;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van de notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten, zie verderop in de tekst).

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. De akte van eigendomsoverdracht (akte van levering) van de grond voor de bouw van een woning van verkoper aan de koper.
2. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt (indien van toepassing).

BETALINGEN

De betalingen van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van overdracht bij de notaris. In de aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn ontvangt u een factuur met het verschuldigde bedrag.

PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het belastingtarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor onze rekening en risico. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

OPLEVERING EN OPLEVERINGSTERMIJN

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De opleveringsprocedure bestaat uit de voorschouw en de definitieve oplevering van uw woning.

Voorschouw

Bij de voorschouw kunt u de woning alvast op gebreken controleren. De aannemer kan hier dan nog voor de oplevering mee aan de slag, zodat er na de oplevering minder of geen herstelwerkzaamheden nodig zijn.

Oplevering

Tijdens de oplevering controleert u samen met de aannemer of er gebreken aanwezig zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Hierbij wordt ook het proces-verbaal van oplevering opgemaakt, die door u en de aannemer wordt ondertekend. U accepteert hiermee de woning met uitzondering van de genoteerde gebreken. De aannemer belooft hiermee dat de gebreken zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een termijn van drie maanden te herstellen.

De oplevering zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan invloed hebben op het aantal werkbare werkdagen en dit kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben.

Na betaling van de termijnen van de aanneemsom inclusief eventueel meerwerk en na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering, ontvangt u de sleutels van de woning bij de oplevering.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt overgedragen is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en er nog wat onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Circa twee weken voor de oplevering informeert de aannemer u over de definitieve opleveringsdatum en tijdstip.

GARANTIES

Op het uitgevoerde werk en de daarbij toegepaste materialen en installaties wordt door de aannemer een garantie verstrekt overeenkomstig onderstaande bepalingen. De aannemer staat in voor de deugdelijkheid van het werk en voor een correcte uitvoering overeenkomstig de geldende voorschriften.

De garantie omvat: kosteloze herstelwerkzaamheden van gebreken die voortkomen uit ontwerp-, materiaal- of uitvoeringsfouten; vervanging van onderdelen of materialen die gebrekkig blijken te zijn bij normaal gebruik en

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

onderhoud.

De garantie is niet van toepassing op: schade veroorzaakt door verkeerd of onoordeelkundig gebruik, gebrekkig onderhoud of wijzigingen door derden; normale slijtage, verkleuring of veroudering; gebreken ontstaan door overmacht (zoals brand, storm, blikseminslag, overstroming e.d.).

Na afloop van de garantietermijn blijft de aannemer aansprakelijk voor gebreken die aantoonbaar het gevolg zijn van grove nalatigheid, opzet of verborgen gebreken conform de wettelijke bepalingen.

Fabrieksgaranties op geleverde materialen of installaties blijven onverminderd van kracht en komen, indien gunstiger, bovenop of in plaats de afgesproken termijnen.

VERZEKERING

Tijdens de bouw is het project verzekerd. Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd.

LIBERALISERING ELEKTRICITEITSMARKT

De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio voor oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen, zodat dit bij oplevering van uw woning voor u beschikbaar is. In Nederland heeft iedere consument het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarop vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig regelt, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

CONSTRUCTIE

Een woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij raden u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan door het “werken” van materialen. Het is daarom mogelijk dat er bijvoorbeeld in de hoeken van het stucwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit helemaal worden voorkomen. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, et cetera, kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de afwerkvloer, ontstaan krimpscheuren die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- en natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan uw leverancier van uw “harde” vloerbedekking hierover te informeren.

VERKOOP/VERHUUR

Verkoper behoudt zich het recht voor om woningen in dit project te verkopen aan een derden partij en of belegger. Hierdoor is het mogelijk dat er in het project woningen te huur worden aangeboden.

TENSLOTTE

Tot aan de oplevering van de woning zijn wij gerechtigd de woning open te stellen tijdens open dagen die op de bouwplaats kunnen worden georganiseerd.

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PEILHOOGTE

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal, aangepast aan de omliggende bebouwing en bestrating en wordt door de gemeente op het werk aangegeven, evenals de rooilijnen en erfgrenzen, er is rekening gehouden met een ruimte van 20 mm ten behoeve van de vloerafwerking door de koper van de woning. De woning zal met een onafgewerkte dekvloer opgeleverd worden.

GRONDWERKEN

Voor de aanleg van de funderingen, de riolering, de installatie-invoerleidingen worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgravingen worden aangevuld met uitkomende grond, waarna de tuin wordt opgeschoond en geëgaliseerd op licht afschot naar omliggend gebied. De bovenste laag wordt aangevuld met uitkomende grond. Er wordt geen grondverbetering toegepast. Voor een goede waterdoorlating dient u de tuin diep te laten spitten na de oplevering van uw woning. De grond is zonder deze extra bewerkingen niet geschikt voor tuinbeplanting. Wij adviseren u daarom tuingrond te bewerken zoals hiervoor omschreven. Indien de bereikbaarheid van de tuin na de oplevering van de woning niet meer mogelijk is als gevolg van bijvoorbeeld een gemetselde tuinafscheiding of van aangrenzende tuinen van uw burens kunt u het volgende ondernemen. In samenspraak met de kopersbegeleider van de aannemer en de overige kopers van de aangrenzende percelen kunt u tot overeenstemming komen om de tuinen gezamenlijk te laten spitten en eventueel grondverbetering toe te passen. Dit initiatief ligt dus bij u en de kosten voor deze activiteiten komen voor uw rekening en eventuele overige kopers.

RIOLERINGSWERKEN

De riolering onder de woningen wordt uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en verbindingen. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente, terwijl de riolering van het hemelwater wordt aangesloten op een ondergronds krattenveld. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt. Op de tekeningen staan hemelwaterafvoeren aangegeven, deze zijn indicatief. Het aantal en de plaatsing worden nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur.

BESTRATINGEN

De openbare gebieden incl. parkeerterrein rondom de woningen worden ingericht en uitgevoerd conform een nader te bepalen inrichtingsplan. De bestrating/ aanleg tegelverhardingen op eigen terrein dient naar eigen wens door de koper te worden gerealiseerd. De woningen hebben een eigen parkeerplaats op het gemeenschappelijke parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt tevens gebruikt door de kopers van de woningen van dit project.

ERFAFSCHIEDINGEN

De tuinen van de woningen op de begane grond zijn te bereiken via een poort omschreven in de afwerkstaat.

FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de sonderingen/het terreinonderzoek wordt de bestaande fundering gebruikt en een strokenfundering toegepast, één en ander conform advies van de constructeur en/of in overleg met Bouw- en woningtoezicht.

BERGINGEN

Alle woningen hebben hun eigen berging op de begane grond. De binnenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, en worden niet verder afgewerkt. De buitenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in metselwerk. De dakconstructie is een vurenhouten balklaag. De dakplaten en balken zijn afgewerkt met een brandwerende plaat. De platte daken worden voorzien met dunne laag isolatie en dakbedekking met kap met zinken kraal. De bergingen worden voorzien van een bergingsdeur afgewerkt met houten latten. Standaard zit er een energiezuil in de buitenberging. Deze bestaat uit een schakelaar, een wandcontactdoos en een verlichtingsarmatuur (alle opbouw).

AFVALVOORZIENINGEN

De afvalcontainers dienen geplaatst te worden in de bergingen op de begane grond. Er zal een centrale opstelplaats voorzien worden om de containers op de dag van het ophalen gezamenlijk te plaatsen. Het ophalen van afval zal geschieden volgens het ophaalschema van de gemeente.

GEVELS EN WANDEN

Het aanhelen van bestaand gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in Baksteen Reno VB met voegwerk. De nieuw te bouwen onderdelen uitgevoerd in Baksteen waalformaat VB. Een en ander zoals aangegeven op de geveltekeningen. Dilatatievoegen worden aangebracht op aanwijzing van de constructeur en de baksteenleverancier. Deze zijn niet op tekening aangegeven. Open stootvoegen worden voorzien van een stootvoegrooster.

De dakkapellen worden aan de buitenzijde bekleed met multipaint en afgelakt.

De voortzetwanden worden uitgevoerd in Wall-in-One Kingspan platen.

De niet dragende binnenwanden worden lichte scheidingswanden Metal stud. Ter plaatse van de natte ruimtes dienen deze afgewerkt te worden met een 100% water-en vochtbestendige plaat. Waar nodig voor ophangen van sanitair en installaties zal een versterking in de wand meegenomen moeten worden.

Eisen binnenwanden dienen te voldoen aan isolatie, geluid, brand conform Bbl in een nader uit te werken projectadvies van de fabrikant.

De wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat zij niet behangen zijn, maar gereed om door de koper te worden behangen.

SYSTEEMVLOEREN

De begane grondvloer is uitgevoerd als een geïsoleerde vloer op zand van gewapend beton. De

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

verdiepingsvloeren bestaan uit houten balklaag, underlayment, isolatie en fermacell platen. E.e.a. conform tekeningen en afwerkstaat.

STAALCONSTRUCTIES

De door de constructeur voorgeschreven staalconstructies binnen zijn zoveel mogelijk weggewerkt en behandeld. Waar aangeven komen staal constructies in het zicht en gepoedercoat.

In spouwconstructies wordt het staalwerk thermisch verzinkt. Geveldraggers en lateien boven de kozijnen worden thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden geleverd zoals op de tekeningen is aangegeven, houtafmetingen en detaillering volgens de KVT (kwaliteit van houten gevelelementen). De buitenkozijnen, -ramen en overige buitendeuren zijn van hardhout. Detaillering van vervangen bestaande kozijnen overnemen in nieuwe kozijnen.

De voordeur en overige buitendeuren worden uitgevoerd volgens de geveltekeningen. De raamdorpels onder de kozijnen worden uitgevoerd in [hardsteen](#).

Rondom alle beweegbare buitenramen en buitendeuren worden tochtprofielen aangebracht.

Onder de voordeur en de overige buitendeuren worden holonite onderdorpels aangebracht. De borstweringen (binnen) worden afgewerkt met MDF vensterbanken.

Alle buitendeuren en beweegbare ramen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk SKG**, alle buitendeuren, schuifpuien, bergingdeuren en eventuele tuinpoort worden voorzien van gelijksluitende cilinders (uitvoering hang- en sluitwerk volgens het Bouwbesluit).

Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen in de woningen zijn van staal. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdek deuren in een witte kleur. Onder de binnendeuren komen geen stofdorpels, behalve bij de badkamer- en toiletdeuren. Daar wordt een antracietkleurige kunststeen dorpel geplaatst.

Deur ter plaatse van technische ruimte naar verblijfsgebied voorzien van driezijdige kierdichting en valdorpel. De algemene binnendeuren worden uitgevoerd in dichte HPL deuren in de kleur wit. Daar waar benodigd zijn de deuren brandwerend uitgevoerd met waar nodig een [gestuurde vrijloop](#) deurdranger.

[Voordeuren ter plaatse van centrale hal naar woningen, die voorzien zijn van een lambriserings, uitvoeren in gegronde schilderwerk deuren.](#)

Dakvensters

De woningen a4 en a5 krijgen dakvensters in het hellend dak. Deze worden aan de binnenzijde voorzien van een houtenafwerking afgewerkt conform afwerkstaat.

Hang- en sluitwerk

De sloten van de buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende profielcilinder en de gegalvaniseerde scharnieren van een anti-inbraakklip. Binnen hebben in de badkamer- en toiletdeur(-en) hebben een vrij-bezetsluiting. De deur van de meterkast is voorzien van een nachtslot en alle overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot met aluminium deurkrukken.

DAKEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De hellende daken worden uitgevoerd in geïsoleerde dakelementen. Bestaande boeiboord blijft gehandhaafd en bij verhoging dak voorzien van nieuw boeiboord. Afgewerkt in dezelfde kleur als bestaand.

Constructieve onderdelen op de 1^e verdieping: houten gordingen en houten spanten blijven onafgewerkt in het zicht. De 1^e verdieping is voorzien van een knieschot bestaande uit vurenhouten stijl- en regelwerk met isolatie, gipsplaten en wordt behangklaar afgewerkt.

Aanwezige isolatie voldoet aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bbl. Het dak wordt voorzien van keramische dakpannen. In de dakvlakken worden noodzakelijke voorzieningen aangebracht voor ventilatie, rioolbeluchting. Het hemelwater van de daken zal via zinken bakgoten en hemelwaterafvoeren afgevoerd worden naar de infiltratievoorziening.

ISOLATIE

De beganegrondvloer, voorzetwanden en daken worden voorzien van isolatie, zodanig dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Bestaande spouwmuren ter plaatse van de centrale ontsluiting worden voorzien van na isolatie.

BEGLAZING

Alle glasopeningen worden voorzien van heldere beglazing conform BENG rapportage.

TRAPPEN

Buitentrap

De buitentrap uitvoeren in staal. Traptreden en bordes staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat. E.e.a. conform traptekening en verder uit te werken door trapleverancier.

Trap centrale ontsluiting

In het centrale trappenhuis zal de trap van de begane grond naar 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap. De trappen worden in witte grondverf geschilderd geleverd en gemonteerd met vurenhouten leuningen.

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

Trap woningen

De trap van de begane grond naar 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trappen worden geleverd en gemonteerd in de grondverf met vurenhouten leuning. De trappen, hekwerken en leuning dienen na oplevering zelf door de koper te worden afgewerkt/geschilderd.

Lift

Er is geen lift aanwezig in het pand.

BINNENAFWERKING

voor de binnenafwerking in algemene zin geldt het volgende:

Vloeren

De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een fermacell plaat. In de droge dekvloer worden de aan- en afvoerleidingen van de verwarming, alsmede de vloerverwarming, weggewerkt. Ter plaatse van de natte ruimtes worden de vloeren met een 100% water-en vochtbestendige plaat verwerkt.

U dient er rekening mee te houden dat u niet kunt spijkeren of hakken in de dekvloer i.v.m. het risico van schade aan leidingwerken die in deze vloer verwerkt zijn. Dekvloeren zijn onderhevig aan krimp en de constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen scheurtjes ontstaan in de dekvloer. De vloerafwerker dient gepaste maatregelen te nemen, zodat deze scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking.

De vloeren in de bergingen worden uitgevoerd in een betonvloer licht geëgaliseerd, deze vloeren worden onafgewerkt opgeleverd.

Tegelwerk

Vloertegels worden op de dekvloer aangebracht in de badkamer en het toilet.

De toiletruimte en badkamer worden uitgevoerd met een vloertegel van 30 x 30 cm in de kleur grijs. Leveren en aanbrengen van de vloertegels is in de koopsom inbegrepen.

De wandtegels in de toiletruimte worden standaard tot circa 1,2 meter hoogte uitgevoerd met wandtegels van 20 x 25 cm = hoog x breed in de kleur wit. [Inbouwreservoirs worden voorzien van een planchet.](#)

In de badkamer worden de wandtegels in de kleur wit standaard tot het plafond uitgevoerd in de afmeting van 20 x 25 cm. De uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelstrip. De inwendige hoeken worden af gekit.

Leveren en aanbrengen van de wandtegels is in de koopsom inbegrepen.

In overleg met een voor dit project aan te wijzen leverancier is het mogelijk om de uitvoering van het tegelwerk als meerwerk naar eigen smaak aan te passen.

De begane grond vloer en eerste verdieping in de centrale ontsluiting wordt voorzien van een tegelvloer inclusief tegelplint.

Tegelwerk buiten vorstbestendig voorzien van Schlüter ditra systeem mat en draagkrachtige ondergrond.

Overige wanden

De overige binnenwanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd (zodanig dat zij geschikt zijn om te worden behangen).

Plafonds

De horizontale plafonds op de begane grond, 1^e verdieping worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de plafonds in de woonkamer/keuken. Hierbij komt de balklaag en underlayment plaat in het zicht.

Tussen de sporen van de hellend dakelementen op de 1^e verdieping voorzien regelwerk met een gipsplaat, die behangklaar worden afgewerkt.

De binnenafwerking van de dakkapellen zijn voorzien van een gipsplaat, die behangklaar worden afgewerkt.

Meterkast en verdere aftimmering

De meterkast is voorzien van een meterschot en de door de nutsbedrijven voorgeschreven invoervoorzieningen. Vloer, wanden en plafond blijven onbehandeld.

Er worden geen vloerplinten toegepast in de woningen.

Keuken

Er is geen keuken opgenomen in de woningen, de koper is vrij om een keukenleverancier te kiezen en de keuken na de oplevering te laten plaatsen.

De hierna omschreven aansluitpunten zijn inclusief en worden aangebracht op de standaardplaats van de keuken:

- 1 perilex wandcontactdoos (2x230V-16A) t.b.v. de elektrische kookplaat op een aparte groep
- 1 loze leiding t.b.v. de vaatwasser
- 1 loze leiding t.b.v. de combi-oven
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de recirculatiekap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast
- 1 dubbele wandcontactdoos boven het werkblad.
- 1 warm- en koudwaterleiding met hoekstopkraan + rioolaansluiting t.b.v. de spoelbak
- 1 koudwaterleiding met kraan en rioolaansluiting t.b.v. de vaatwasser.

Geadviseerd wordt zsm een keukenleverancier te zoeken en een keukentekening te laten maken zodat de installateurs de aansluitpunten op de juiste plaats kunnen aanbrengen. Andere aansluitpunten dan hierboven genoemd worden als meerwerk aan u berekend.

Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in lichte kleuren. De buitenkozijnen, -ramen, -deuren en de buitenbetimmeringen worden dekkend geschilderd, evenals de binnenaftimmeringen daarvan.

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

Overige in het zicht blijvende aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de in de technische ruimtes en in de meterkasten. Deze aftimmeringen worden niet geschilderd.

INSTALLATIES

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingverloop, diameter en ontluchting volgens de voorschriften, met toepassing van de benodigde ontstoppings- en expansievoorzieningen en beugels. De rioleringstandleiding wordt ontlucht via het dak.

Waterleidinginstallatie

Er worden leidingen geplaatst vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het zicht. Leidingverloop en diameter volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en de benodigde isolatieschalen en doorvoermantelbuizen. De warmwaterinstallatie (inclusief kranen) voldoet aan de door de leverancier voorgestelde gebruiksdruk. Doordat er een warmtepomp is toegepast kan er maar een beperkt aantal liters warm tapwater achter elkaar worden gebruikt.

Buiten bij de entree centrale ontsluiting zal een buitenkraan geplaatst worden met afvoerputje aangesloten op waterberging. Alle schoonmaak en reinigingsmiddelen voor het algemene gebruik moeten daardoor biologisch afbreekbaar zijn.

Sanitair

Het sanitair (Villeroy & Boch, type O.Novo) zoals aangegeven op de tekening, wordt aangesloten op de waterleiding(en) en de riolering. Er worden vrijhangende toiletten geplaatst. Het sanitair is van wit keramiek. De sanitaire toestellen worden voorzien van verchroomde kranen.

De inloopdouche wordt voorzien van een douchegoot en garnituur, bestaande uit een thermostaatkraan, doucheslang met handdouche op glijstang in verchroomde uitvoering.

In de basis is geen ligbad en/of aansluiting hiervoor opgenomen.

Alle kranen zijn van het merk Grohe of Hansgrohe. De closetspoeling, de douchekoppen en de mengkranen zijn in waterbesparende uitvoering.

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine is standaard een wasmachinekraan en -afvoer geplaatst. De eventuele opstelplaats van de droger is aangegeven; hier is in basis géén afvoeraansluiting voor opgenomen.

In overleg met een voor dit project aan te wijzen leverancier is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair als meerwerk naar eigen smaak aan te passen.

Gasinstallatie

De woningen beschikken niet over een gasinstallatie en zullen gasloos worden uitgevoerd.

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een modulerende ventilatie lucht-waterwarmtepomp die ventilatielucht als bron gebruikt. Een buitenunit of grondboring is hierdoor niet nodig.

De woningen wordt verwarmd door middel van vloerverwarming in alle ruimtes met uitzondering van de meterkast en de technische ruimte. De temperatuurregeling geschiedt middels een thermostaat in de keuken/woonkamer. De slaapkamer(s) zijn tevens voorzien van een thermostaat. De thermostaat in de slaapkamer kan ervoor zorgen dat het minder warm wordt dan in de woonkamer.

De vloerverwarmingsverdeler is aanwezig in de technische ruimte van de woning, de positie is indicatief ingetekend. De exacte positie wordt nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur. De verdeler wordt niet nader afgewerkt.

In de badkamer wordt als bijverwarming een elektrische radiator geplaatst.

In verband met vloerverwarming als hoofdverwarming dient er geen nachtverlaging te worden toegepast. Dat betekent dat u de kamerthermostaat op de ingestelde temperatuur kunt laten staan. Hierdoor zal een beter comfort ontstaan. De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. Laat u door uw vloerbedekkingsleverancier goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

De installatie van de woningen wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van de volgende temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen volgens de geldende installatieregels.

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

Badkamer	22 °C
Woonkamer	22 °C
Keuken	22 °C
Slaapkamer(s)	22 °C
Entree	18 °C
Techniek/berging	15 °C
Toilet	18 °C
Overloop	18 °C
Zolder	18 °C

Koeling

De woningen zijn niet voorzien van een airco.

Natuurlijke toevoer ventilatie en Mechanische afvoer

Natuurlijke toevoer van verse buitenlucht wordt toegevoerd via zelfregelende ventilatieroosters geïntegreerd in de gevels en daken De roosters worden geplaatst ter plaatse van verblijfsruimten en voldoen aan de vereiste luchttoevoercapaciteiten zoals voorgeschreven in het Bbl. De plaatsing en dimensionering zijn zodanig dat een gelijkmatige en tochtvrije luchtverdeling wordt gewaarborgd.

Afvoerlucht wordt mechanisch afgevoerd uit badkamers, toiletruimten, technische ruimten. De ventilatie-installatie is voorzien van een centraal afzuigstelsysteem met elektrische ventilatoren, ontworpen en gedimensioneerd conform de geldende normen en voorschriften. De capaciteit van de afvoer voldoet minimaal aan de vereisten uit het Bbl voor de betreffende ruimten.

De bergingen op de begane grond zijn voorzien van voldoende luchtverversing om plaatsvinden van vochtproblemen en schimmelvorming te voorkomen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie is uitgevoerd volgens het centraaldoosstelsysteem met inbouwschakelaars en dito wandcontactdozen conform NEN 1010. De lichtaansluitpunten zijn voorzien van klemmenblokjes. Er worden geen verlichtingsarmaturen geleverd voor de woningen.

De schakelaars, alsmede de wandcontactdozen die naast een lichtschakelaar gepositioneerd zijn, worden op een hoogte van circa 105 cm boven de vloer geplaatst. De wandcontactdozen in de badkamer worden op een hoogte van circa 105 cm boven de vloer geplaatst. De overige wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 30 cm boven de vloer geplaatst, met uitzondering van de aansluitpunten achter het keukenblok. Aantal elektrapunten minimaal per woning conform tabel. De wasmachine- en drogeraansluiting komen elk op een aparte groep.

Ruimte	Minimaal aantal wandcontactdozen	Minimaal aantal lichtpunten
Entree buitenruimte (centrale ontsluiting)		3

Hal begane grond (centrale ontsluiting)	1	3
Hal eerste verdieping (centrale ontsluiting)	1	3
Woonkamer	6	2
Slaapkamer	8	2
Keuken	8	3
Hal	2	3
Gang/overloop	3	2
Toiletruimte		1
Trap		1
Badruimte	2	2
Bergruimte	2	1
Technische ruimte	6	1
Buitenruimte	2	1
Buitenruimte		2
Meterkast	2	1

Volgens de geldende voorschriften en voor uw veiligheid worden er rookmelders aangebracht. De op de tekening aangegeven rookmelders zijn indicatief. De definitieve plaats kan afwijken.

In de centrale ontsluiting komt algemene verlichting en noodverlichting volgens de voorschriften en aangeven op tekening. Voor het schakelen van de algemene verlichting wordt gebruik gemaakt van bewegingsmelders.

De buitenverlichting ter plaatse van de entree zal voorzien worden van een schemerschakelaar. Ter plaatse van het buitenbordes worden 2 up-downlights geplaatst met bewegingssensor.

Telecommunicatie-installatie

Ten behoeve van de glasvezel aansluiting wordt vanaf de meterkast één loze buisleiding aangelegd naar de aansluitdoos in de woonkamer; deze komt op een hoogte van 30 cm boven de vloer.

De abonnee aanvraag voor data, tv en/of telefoon dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele hieraan verbonden kosten zijn niet in de koop/aanneemsom begrepen. De kosten voor het aanleggen en leveren van het hoofdkabelnet c.q. kabelsignaal in de straat en de huisaansluiting van de woning, die de kabelexploitant hiervoor berekent, zijn niet begrepen in de koop/aanneemsom en zijn volledig voor rekening van de verkrijger.

Ter plaatse van de centrale ontsluiting entreedeur wordt een deurcommunicatie-unit (intercom) aangebracht Deze bestaat uit een bellentableau, de deurcommunicatie en geïntegreerde camera (videofooninstallatie). Elke woning wordt voorzien van een binnen-unit, bestaande uit een kleurscherm met deurcommunicatie en een bediening waarmee de centrale ontsluiting entreedeur kan worden ontgrendeld.

Algemene informatie en technische omschrijving

Transformatie voormalige Jongensschool Sint Jansstraat 18 Meterik - woningen a

Datum: 04-12-2025

Elke woning wordt tevens voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een drukker nabij de voordeur aangegeven op tekening.

Postkasten

Postkasten worden geplaatst in de openbare ruimte. Type conform materiaal afwerkstaat. Positie aangegeven op de terreintekening.

Huisnummers

Huisnummers worden geplaatst en zijn aangegeven op tekening.

PV-installatie

Woningen zijn standaard voorzien van zonnepanelen op het dak, aantallen en positie conform de energieprestatie-eisen en tekeningen. De aantallen en de posities van deze panelen zijn berekend en vastgesteld, zodat de woning conform de afgegeven vergunning voldoet aan de gevraagde eisen.

De pv-panelen zijn uitgevoerd in full black. De omvormer is gesitueerd in de meterkast. Deze omvormer voorzien van mogelijkheid tot monitoring.

Sparingen en doorvoeringen

Ten behoeve van de installaties worden de nodige sparingen gehouden en doorvoer mantelbuizen aangebracht en na het aanbrengen van de installaties afgewerkt, waar nodig waterdicht - en/of luchtdicht.

Algemene nutsvoorzieningen

Ten behoeve van het gezamenlijke beheer en onderhoud door de VVE van dit project worden de volgende voorzieningen aangebracht:

In de flatkast op de begane grond komt de hoofdvoeding van de elektra binnen, vanuit daar worden de voedingen naar de meterkasten van woningen gebracht. De algemene elektra-aansluiting komt binnen in de algemene meterkast, hier wordt onder andere de algemene verlichting op aangesloten.

In de algemene meterkast komt de hoofdvoeding van het water binnen, vanuit daar worden de leidingen naar de meterkasten van de appartementen gebracht.