VERKOOPDOCUMENTATIE

1 NOVEMBER 2026

De Blauwe Pan

HAALDEREN

Technische omschrijving

Inleiding, algemene informatie en staat van afwerking · woningen 1 – 5

Opdrachtgever ROQ Vastgoed B.V. · Bouwer Bouwbedrijf Hijnekamp b.v.

Inleiding en algemene informatie

Bouwbesluitgegevens

De woningen worden gerealiseerd in het bestaande casco aan de Van der Mondeweg hoek Kolkweg in Haalderen (gemeente Lingewaard). Bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Om deze verkoopdocumentatie voor u, als mogelijk niet-bouwkundige, beter leesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder (voor zover ze volgens de verkooptekening zijn benoemd) de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

entree/hal/gang/overloop	verkeersruimte
meterkast (mk)	meterruimte
toilet	toiletruimte
woon-/eet-/zit-/tuinkamer	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
atelier/tv/tuin-/studeerkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
technische ruimte/techniek	techniekruimte
terras	buitenruimte

Van toepassing zijnde voorschriften

Van toepassing zijn de Garantie- en waarborgregeling van Bouwgarant, de bouwvoorschriften zoals die door de gemeente worden gehanteerd, de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en het Bouwbesluit voor zover dat ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing was.

Vrij op naam

De woningen worden "vrij op naam" verkocht. Dat betekent dat in de koopsom niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, de notariskosten (voor de transportakte), de gemeentelijke leges (behalve die voor de woonvergunning en de aanvraag van de hypotheekgarantie), de BTW, de kosten voor het kadastrale uitmeten en de aansluitkosten van de nutsbedrijven, met uitzondering van de kosten voor centrale antenne (CAI)-, internet- en telefoonaansluiting.

Indien de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen worden deze niet doorberekend. De koopsom staat van tevoren vast en blijft gehandhaafd. Alleen een eventuele wijziging van de BTW en rentekosten zullen worden doorberekend.

Woonwensen en kopersbegeleiding

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend wordt u in contact gebracht met de kopersbegeleider. De kopersbegeleider begeleidt u in het totale proces tot oplevering van de woning. Hij adviseert, stelt individuele offertes samen en monitort tijdstrajecten.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door de koper of door hen aan te wijzen derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

Garantie- en waarborgregeling

Het garantiecertificaat wordt uitgegeven door Bouwgarant.

Bouwgarant beschermt kopers van nieuwbouwwoningen en transformatieprojecten tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd hoeveel werkbare werkdagen uitgetrokken zijn voor de bouw van uw woning en vanaf welk moment dit ingaat. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. De woningen worden opgeleverd in een nader te bepalen volgorde. De verkrijger kan geen rechten ontlenen aan de voorgenomen volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ADV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden, zoals bijvoorbeeld regen of vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld een pandemie (bijvoorbeeld Covid 19), brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

De aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de onlosmakelijke koop- en aannemingsovereenkomst koopt u de woning en verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Bouwbedrijf Hijnekamp zich door medeondertekening verplicht tot het (laten) bouwen van de woning, exclusief levering van de daarbij behorende grond en casco. De levering van de grond en het casco (de

bestaande opstal) zal worden gedaan middels een koopovereenkomst met ROQ Vastgoed B.V., eigenaar van het perceel en de opstal. Nadat de overeenkomst(en) door alle partijen is (zijn) ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Tevens wordt een kopie naar de notaris gestuurd die de notariële akte van levering opmaakt. De verkoop van de woning wordt aangegaan onder een aantal, in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde, voorwaarden. Bij het in werking treden van de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde ontbindende voorwaarden zijn wederzijds geen rechten en/of verplichtingen tot stand gekomen, tenzij anders blijkt uit de koop- en aannemingsovereenkomst.

Leveringsakte

De levering van de grond en casco vindt plaats nadat aan alle in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde voorwaarden is voldaan en door ondertekening van de leveringsakte bij de notaris. Voorafgaand aan de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven inclusief de van toepassing zijnde bijkomende kosten. Bij woningen worden op de leveringsdatum meestal twee akten getekend: de leveringsakte en de hypotheekakte. Bij nieuwbouwprojecten is het gebruikelijk dat het passeren van deze akten bij één notaris plaatsvindt. Het passeren van de akte vindt plaats bij Aitton notarissen te Tiel.

Betalingsvoorwaarden

De koop- en aanneemsom wordt u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen, is samengesteld in overleg met Bouwgarant. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd ontvangt u een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen. Doorgaans stuurt u deze nota's door aan uw geldverstrekker zodat deze voor de tijdige betaling zorg kan dragen.

Bankgarantie 5%-opschortingsrecht

Bouwbedrijf Hijnekamp heeft een bankgarantie onder berusting bij de Rabobank. In deze bankgarantie is 5% van de aanneemsom van uw woning begrepen. Alle correspondentie inzake de bankgarantie dient u echter te richten aan de projectnotaris, Aitton notarissen te Tiel. U wordt verzocht de bankgarantie vrij te geven op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het "proces-verbaal van oplevering", door de aannemer zijn hersteld. De uiterlijke termijn van vrijgave is 3 maanden. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de Algemene voorwaarden van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u een opstalverzekering te sluiten en u dient zelf voor de inboedelverzekering te zorgen.

Oplevering

Door de aannemer zal de woning alleen dan aan u worden opgeleverd wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan incl. het overeengekomen optionele meerwerk en u de akte van levering heeft getekend. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoording over de woning, zodat u de woning en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Bouwgarant gemeld door de ondernemer.

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de koop- en aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de verkoop van uw huidige woning / appartement doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld.

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

Onderhoudsperiode

De klachten die bij de oplevering zijn geconstateerd en in het opleveringsrapport zijn vermeld, dienen binnen 15 werkbare werkdagen door de ondernemer te worden verholpen mits de toeleveringen dit toestaan. Na de onderhoudstermijn, van 3 maanden na oplevering, gaat de Bouwgarant-garantie in.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om schilderwerk aan te brengen of contractueel plantwerk te verrichten zal dit in die betreffende gevallen later gebeuren.

Indien u gebreken constateert die u tijdens de oplevering onmogelijk had kunnen ontdekken, dient u deze meteen na ontdekking, doch uiterlijk binnen een periode van 6 maanden na oplevering schriftelijk te melden aan Bouwbedrijf Hijnekamp. In beginsel is Bouwbedrijf Hijnekamp niet aansprakelijk voor gebreken die u na de oplevering constateert en niet zijn vermeld in het proces-verbaal van oplevering, behoudens hetgeen omschreven in de “Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling”.

Aan het einde van de onderhoudsperiode krijgt u bericht wanneer de gemelde gebreken beoordeeld worden, waarna deze, mits aanvaard, zo spoedig mogelijk worden hersteld. Indien zich gebreken voordoen die zo urgent zijn dat herstel aan het eind van de onderhoudsperiode niet aanvaardbaar is zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk verholpen worden. Na herstel van de gebreken heeft Bouwbedrijf Hijnekamp aan haar verplichtingen voldaan en starten de termijnen van de Bouwgarant-garantie.

Na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het uittredende vocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt “opgesloten”. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na de oplevering uitgevoerd te worden.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen, door u, bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Vloeren en vloerafwerking

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer alsmede van de zandcement afwerkvloer ontstaan scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- of natuursteenvloer.

De woning is voorzien van vloerverwarming, u dient hier bij de keuze van uw vloerafwerking rekening mee te houden. In overleg met uw leverancier van uw vloerafwerking bepaalt u of deze in combinatie met vloerverwarming geschikt is. Bouwbedrijf Hijnekamp is niet aansprakelijk voor het niet functioneren van de vloerverwarming ten gevolge van een ongeschikte vloerafwerking.

Dorpelhoogte voordeur

Volgens de voorschriften dient de dorpel van tenminste één toegangsdeur van de woning op maximaal 20 mm boven de afwerkvloer aangebracht te worden. De dorpels van de naar binnen draaiende deuren worden door ons op een hoogte van circa 35 mm boven de afwerkvloer aangebracht. Hierbij houden we rekening met een door de bewoners aan te brengen vloerafwerking van minimaal 15 mm.

Dorpelhoogte en vloerverhoging badkamer en toiletten

De vloerhoogtes van badkamer en toilet kunnen verschillen van de overige vloeren als gevolg van aan te brengen installatievoorzieningen in de vloer en de afwerking van vloertegels waarbij rekening moet worden gehouden met bijv. het benodigd afschot in de doucheruimte van de badkamer.

Geen misverstanden

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken, loopt u het risico iets over het hoofd te zien. Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks aan van relevante zaken over (de bouw van) uw woning.

Bepalingen

- Alle werkzaamheden worden vakkundig uitgevoerd en afgewerkt volgens de, in de koop- en aannemingsovereenkomst vermelde, verkooptekeningen en technische omschrijving.

DAARNAAST ZIJN VAN KRACHT DE EISEN VAN (DEZE KUNNEN LATER NOG WIJZIGEN):

- Bouwgarant (deze eisen kunnen tijdens de bouw nog wijzigen); Bouwbedrijf Hijnekamp kan voor deze wijzigingen niet aansprakelijk gesteld worden. Ook als dit maatvoeringsconsequenties heeft ten aanzien van meer of minder oppervlakte van uw woning, dit geldt dan voor; wanden / vloeren / plafonds enz.
- Het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, zoals deze van kracht waren op het moment dat de omgevingsvergunning werd aangevraagd. Let op! Hier kunnen nog wijzigingen uit voortkomen. Deze wijzigingen dient men te accepteren.
- De voorschriften van de nutsbedrijven.
- De technische eisen van Bouwbedrijf Hijnekamp.

Wijzigingen en voorbehoud

- De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen die zich kunnen voordoen, alsmede eventuele afwijkingen waarvan de noodzakelijkheid of wenselijkheid voor of tijdens de bouw blijkt of afwijkingen die kunnen voortkomen uit nadere eisen en wensen van overheden of nutsbedrijven en Bouwgarant.
- Bouwbedrijf Hijnekamp heeft het recht wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking indien dit architectonisch of technisch gewenst is, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Aangebrachte wijzigingen zullen geen aanleiding kunnen geven tot schadevergoeding of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Daar waar u in tekeningen en plattegronden, kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd, tenzij dat expliciet vermeld wordt.
- De in de contracttekeningen genoemde maten kunnen afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters (mm). De maatvoering wordt tussen de wanden/plafonds aangegeven. Daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, vloertegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op. Wij adviseren u bij het inrichten van uw woning de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen / vloerbedekking / meubilair overgaat.

- Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in de vorm van sparingen en dergelijke na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en mag alleen worden uitgevoerd met toestemming van de dienst vergunningen van de gemeente.
- De op de tekening aangegeven plaatsen van o.a. lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, en diverse overige voorzieningen zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De exacte afmetingen, inclusief het aantal en de op tekening aangegeven plaatsen van cv-verdelers, elektrische radiator(en) en hemelwaterafvoeren worden nader bepaald aan de hand van de op een later tijdstip uit te voeren berekening van de installateur. Ook hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van eventuele zonneschermen. In het algemeen kunnen zogenaamde “knikarm”-zonneschermen een bijzonder hoge gevelbelasting veroorzaken. Zonder aanvullende voorzieningen kan scheurvorming optreden. Op scheurvorming in de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van zonneschermen en dergelijke wordt geen garantie gegeven.
- Deze technische omschrijving en de verkooptekening(en) maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst en gelden derhalve als contractstukken. De geldende contractstukken worden als bijlagen in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemd.
- De perspectieftekeningen geven een impressie. Het zijn ‘artist impressions’, waarin de ‘artist’ zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.
- Tijdens de aankoopfase zullen we u informeren over opties die op voorhand zijn uitgewerkt op een optietekening. Nadat de woning is aangekocht zullen we de optietekening en andere individuele opties inventariseren en u aanbieden met een gespecificeerde offerte. Alleen een voor akkoord ondertekende offerte, die voor een eventuele deadline is ontvangen, wordt verder uitgezet in de organisatie.

Inlichtingen

Als u na het doornemen van de verkoopdocumentatie meer informatie wenst, kunt u een afspraak maken met de verkopend makelaar, die u kan informeren over de woning en de woonomgeving. Uw eerste vragen komen dan in een persoonlijk gesprek aan de orde.

Technische omschrijving

voor de woningen in het pand aan de Van der Mondeweg/Kolkweg te Haalderen

Opdrachtgever:	ROQ Vastgoed B.V. Wassenaarweg 40 6843 NW Arnhem info@roqvastgoed.nl
Ontwerp/Tekenwerk:	van Ede architecten Sickeszplein 5 6821 HV Arnhem info@vanedearchitecten.nl
Constructeur:	constructiebureau C.A.M. Vermeij BV Vluchtoord 18 5406 XP Uden info@camvermeij.nl
Bouwer:	Bouwbedrijf Hijnekamp b.v. Achterbergsestraatweg 126 3911 CX Achterberg tel: 0317-613705 mail: info@aannemer-hijnekamp.nl

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen, zoals omschreven in paragraaf 23 van deze omschrijving.

Inhoudsopgave

Par.	Omschrijving	Pagina
	Inleiding en algemene informatie	2
1.	Voorrang bepalingen	12
1.1	Verzekering	12
1.2	Tekenwerk	12
2.	Peil van de woning	12
3.	Grondwerk	12
4.	Rioleringswerken	12
5.	Bestratingen	12
6.	Terreininventaris	13
7.	Funderingen	13
8.	Wanden	13
9.	Vloeren	13
10.	Daken	14
11.	Ventilatievoorzieningen	14
12.	Materiaalomschrijvingen	14
12.1	Kozijnen en metaalwerken	14
12.2	Trappen en aftimmerwerk	15
12.3	Goten en hemelwaterafvoeren	15
13.	Vloer-, wand- en plafondafwerking	15
13.1	Vloer-, wand- en plafondafwerking	15
13.2	Tegelwerken	15
13.3	Overige voorzieningen	16
14.	Keukeninrichting	16
15.	Beglazing en schilderwerk	16
16.	Behangwerk	17
17.	Waterinstallatie	17
17.1	Waterleidingen	17
17.2	Gasaansluiting	17
18.	Sanitair	18
19.	Elektrische installatie	18
19.1	Telecommunicatievoorzieningen	18

20.	Verwarmingsinstallatie	18
21.	Schoonmaken en oplevering	19
22.	Wijzigingen tijdens de bouw	19
23.	Waarmerking	19
24.	Staat van afwerking	20

1. Voorrang bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen als opgenomen in de voorwaarden behorende bij de garantieregeling van de Stichting BouwGarant.

1.1 Verzekering

Voor het werk zal door de bouwer een CAR-verzekering afgesloten worden, geldig tot het moment van oplevering.

1.2 Tekenwerk

Het tekenwerk voor de toetsing van de welstandscommissie en de aanvraag van de omgevingsvergunning, incl. de benodigde constructieberekeningen e.d. zal voor rekening van de projectontwikkelaar uitgevoerd worden.

2. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de huidige begane grondvloer.

3. Grondwerk

De nodige grondwerken te verrichten voor funderingen en leidingen.

4. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen.

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat kortstondig tot 90 °C hittebestendig is. Er wordt een enkelvoudig rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht; het is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

5. Bestratingen

Het bestaande straatwerk rondom het pand blijft gehandhaafd/wordt na aanleg leidingen in de oorspronkelijke staat hersteld.

Overig grondwerk t.b.v. paden, terrassen en tuinen is niet opgenomen in de aanneemsom. De tuinen worden niet afgewerkt.

6. Terreininventaris

Er worden ongeïsoleerde buitenbergingen geplaatst met een betonnen vloer, gevelbetimmering van Douglas delen zwart behandeld en platdakconstructie voorzien van dakbedekking. Overige terreininventaris, alsmede erfafscheiding en/of grondkerende muren zijn niet opgenomen in de aanneemsom.

7. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van uitgevoerd terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem voor de woningscheidende wanden toegepast:

- fundering op staal

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

8. Wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

metselwerk fundering	kalkzandsteen lijmblokken
metselwerk gevels	baksteen dikformaat bestaand
buitengevels entree 2 t/m 4	houtskeletbouw wanden met Platowood bekleding
woningscheidende wanden	kalkzandsteen lijmblokken
voorzetwanden	geïsoleerde voorzetwanden met gipsplaatafwerking langs de bestaande buitengevels
separatiewanden	geïsoleerde wanden met gipsplaatafwerking

9. Vloeren

De vloeren worden als volgt uitgevoerd:

begane grondvloer 1 t/m 4	betonvloer op zand met isolatie Rc=3,5 m²K/W
begane grondvloer 5	houten vloer met isolatie Rc=3,5 m²K/W
verdiepingsvloer woning	balklaag met constructieplaat en voorzien van contactgeluidverminderende bovenvloer; lewisplaten met cementdekvloer in de badkamer
zoldervloer	balklaag met constructieplaat

Voor de toegang van de kelderruimte van woning nummer 5 is een deurkozijn beschikbaar.

10. Daken

De bestaande dakconstructie van de woningen wordt na-geïsoleerd met isolatie Rc=6,5 m²K/W.

Het platdak van de dakkapellen wordt als volgt opgebouwd:

dakbeschot	vuren balklaag met underlayment plaat en isolatie Rc=6,5 m²K/W
dakbedekking	bitumineuze dakbedekking
overstek	boeiboord met zinkbekleding

11. Ventilatievoorzieningen

Materiaalomschrijving van:

Ventilatiekanalen	kunststof of spiralo buis staal

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een afzuigbox in de techniekruimte, waarop het toilet en de keuken zijn aangesloten. Voor de badkamer wordt een separate afzuigventilator compleet met dakdoorvoer toegepast. De toevoer van verse lucht vindt plaats via ventilatieroosters in de buitenkozijnen .

12. Materiaalomschrijvingen

12.1 Kozijnen en metaalwerken

Materiaalomschrijving van kozijnen:

buitenkozijnen	hardhout
buitendeuren	hardhout
voordeur	Alutherm, model volgens tekening
ramen	hardhout
binnenkozijnen	hardhout, stompe uitvoering, met zwarte aanslagrubbers
binnendeuren	vlakke boarddeuren, volgens afwerkstaat

Materiaalomschrijving van metaalwerken:

buitenkozijnen	veiligheids hang- en sluitwerk volgens Politiekeurmerk

binnendeuren	standaard bouwbeslag

12.2 Trappen en aftimmerwerk

1e verdiepingstrap woning	vurenhout, dichte uitvoering, onbehandeld
hekwerk	vuren hekwerk met rechte spijlen
vlieringtrap	vlizotrap
stofdorpels	n.v.t.

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren

goot constructie woning 2 t/m 4	getimmerde bakgoot, traditionele uitvoering
zinkwerk	bovengenoemde bakgoot wordt bekleed met zink; de overige goten zijn/worden in zinken mastgoot uitgevoerd
hemelwaterafvoeren	zink, ronde uitvoering; uitmondend boven maaiveld

13. Vloer-, wand- en plafondafwerking

13.1 Vloer-, wand- en plafondafwerking

vloerafwerking begane grond	cementdekvloeren dik 5 cm op begane grond van woning 1 t/m 4; woning 5: afwerking houten begane grondvloer woning 5 met vloerverwarming
vloerafwerking verdieping	constructieplaat met contactgeluidverminderende bovenvloer; badkamer cementdekvloer op lewisplaten
wandafwerking	de niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt
plafond begane grond	gipsplaat, afgewerkt met spuitwerk
plafond 1e verdieping	gipsplaat, afgewerkt met spuitwerk
plafond 2e verdieping woning	mdf beplating onbehandeld, onderzijde in het zicht

13.2 Tegelwerken

TOILET

- Vloertegels 600x600 mm, gerectificeerd, kleur taupe volgens monster, verlijmd incl. voorstrijk, lijm (buttering-floating) en standaard voeg.
- Wandtegels 300x600 mm, liggend verwerkt, kleur volgens monster, tot 1.200 mm hoogte; daarboven spuitwerk.

- Inbouwreservoir bekleed met bouwplaat en betegeld.
- Aluminium tegelprofiel (Rondec TS) op de buitenhoeken van het wandtegelwerk.
- Dorpel conform §13.3.
- Kitvoegen en afkitten van het sanitair.

BADKAMER

- Vloertegels 600x600 mm, gerectificeerd, kleur taupe volgens monster, verlijmd incl. voorstrijk, lijm (buttering-floating) en standaard voeg.
- Wandtegels 300x600 mm, liggend verwerkt, kleur volgens monster, tot plafond.
- Douchehoek 90x90 cm, verdiept en/of op afschot (zand-/cementdikte tot 6 cm), met draingoot (2 componenten) en kimband rondom wand/vloer en wand/wand in de douchehoek.
- Inbouwreservoir bekleed met bouwplaat (tussen twee muren, hoogte 1.200 mm) en betegeld.
- Aluminium tegelprofielen: Rondec TS op buitenhoeken wand, Schiene TS op vloerovergangen.
- Dorpel conform §13.3.
- Kitvoegen en afkitten van het sanitair.

13.3 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen van de niet betegelde ruimten worden aan de binnenzijde mdf vensterbanken toegepast, afmeting volgens afwerkstaat.

Ter plaatse van de dakkapel zal ook een mdf vensterbank toegepast worden, kleur wit.

Onder de deuren van de natte ruimten worden natuursteen dorpels toegepast kleur hardsteen gezoet.

Aan de buitenzijde zijn onder de raamkozijnen gemetselde waterslagen aanwezig.

14. Keukeninrichting

Het leveren, plaatsen en tegelwerk van de keuken is niet in de aanneemsom opgenomen bij woning 5. Het leidingwerk wordt standaard afgedopt overeenkomstig de verkooptekening.

Voor woning 1, 2, 3 en 4 wordt verwezen naar de separate keukenbeschrijving, die onderdeel uitmaakt van de aanneemsom en als contractstuk wordt gewaarmerkt (zie §23).

15. Beglazing en schilderwerk

Beglazing: HR++ isolerende buitenbeglazing wordt toegepast in ramen en deuren.

Schilderwerk buitenzijde, volgens onderstaande kleuren:

buitenkozijnen	ivoor-wit
voordeur	ivoor-wit

overige buitendeuren	ivoor-wit
ramen	ivoor-wit
goten/overstekken	ivoor-wit
binnenzijde gevelkozijnen, ramen en deuren	wit voorbehandeld
binnendeurkozijnen	wit voorbehandeld
binnendeuren	wit voorbehandeld
vensterbanken	wit voorbehandeld
1e verdiepingstrap woning	onbehandeld

16. Behangwerk

Niet in aanneemsom opgenomen.

17. Waterinstallatie

17.1 Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten voor de waterinstallatie en de eventuele kosten van ingebruikstelling zijn in de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

De aansluit- en verbruikskosten van bouwwater zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast; de waterleiding is afsluitbaar/aftapbaar. De volgende punten worden aangesloten: keuken, toilet en badkamer.

Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid voorzien in de techniekruimte.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de warmtepomp.

Warmwatertoestellen:

- omschrijving van de te leveren en de te monteren apparatuur: split lucht-warmtepomp Nefit/Bosch, buitenunit en boiler, zie verkooptekening;
- warmwateraansluitingen in de keuken en de badkamer.

17.2 Gasaansluiting

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet (gasloos). Verwarming en warm tapwater worden verzorgd door de warmtepomp.

18. Sanitair

Het te leveren sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Leveren en monteren van onderstaand sanitair per woning:

- 2x wandcloset combinatie;
- 1x fonteincombinatie;
- 1x wastafelcombinatie;
- 1x douchekraan;
- 1x douchedrain.

19. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de eventuele kosten van ingebruikstelling zijn in de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

De aansluit- en verbruikskosten van bouwstroom zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. Aantal aansluitpunten volgens NEN 1010 en afwerkstaat.

Zwakstroominstallatie: de woning wordt voorzien van een belinstallatie.

19.1 Telecommunicatievoorzieningen

De aanleg- en aansluitkosten voor glasvezel zijn niet in de aanneemsom inbegrepen, en derhalve voor rekening gebruiker.

20. Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond en de verdieping uitgevoerd als vloerverwarming.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat in de woonkamer/keuken.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid van 5 meter per seconde. Berekend volgens NEN-EN 12831 / ISSO 51, warmteverliesberekening van gebouwen.

hal	18 graden
woonkamer	21 graden
keuken	22 graden

badkamer	22 graden
slaapkamers	18 graden
zolder	onverwarmd

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

22. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

23. Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving, afwerkstaat, keukenbeschrijving woning 1 t/m 4 met verkooptekeningen d.d. juli 2026.

De ondernemer,
Bouwbedrijf Hijnekamp

J. van Dijk

De verkrijger(s)
d.d.:

24. Staat van afwerking

datum: 1 november 2026 – Haalderen – Plan De Blauwe Pan, TO 5 woningen

Begane grond

HAL:	
vloer	cement afwerkvloer
wanden	stucadoorswerk, behangklaar
plafond	spuitwerk
elektra	1 st. plafondlichtpunt met 1 st. enkelpolige schakelaar, gecombineerd met wandcontact; 1 st. lichtpunt voor buitenlamp; 1 st. belinstallatie; 1 st. rookmelder, aangesloten op het lichtnet
verwarming	vloerverwarming
plint	niet in prijs
deur	stompe deur naar woonkamer/keuken
diversen	garderobe-inrichting niet in prijs

TOILET:	
vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot 1.200 mm hoog, spuitwerk boven wandtegels
plafond	spuitwerk
elektra	1 st. plafondlichtpunt met 1 st. enkelpolige schakelaar
verwarming	geen vloerverwarming
sanitair	1 st. toiletcombinatie; 1 st. fonteincombinatie
deur	stompe boarddeur
diversen	ventilatie

TECHNIEK:	
vloer	cement afwerkvloer
wanden	stucadoorswerk, behangklaar
plafond	spuitwerk

elektra	1 st. plafondlichtpunt met 1 st. enkelpolige schakelaar; 1 st. lichtpunt voor buitenlamp; 1 st. dubbele wandcontactdoos; 1 st. aansluiting wasmachine; 1 st. aansluiting warmtepomp; 1 st. aansluiting ventilatiebox
verwarming	geen vloerverwarming
deur	stompe boarddeur

WOONKAMER/KEUKEN:

vloer	cement afwerkvloer
wanden	stucadoorswerk, behangklaar
plafond	spuitwerk
elektra	3 st. plafondlichtpunten met 1 st. enkelpolige schakelaar; 4 st. dubbele wandcontactdozen; 1 st. wisselschakelaar voor lichtpunt overloop; 1 st. kamerthermostaat; 1 st. loze leiding voor data; 1 st. aansluiting kookplaat (woning 1 t/m 4); loze leiding koken (woning 5); 1 st. aansluiting koelkast/vriezer; 1 st. aansluiting vaatwasser; 1 st. aansluiting keukenverlichting 1 st. aansluiting afzuigkap en 1 st. oven/combimagnetron conform keukenbeschrijving woning 1 t/m 4
verwarming	vloerverwarming
plint	niet in prijs
vensterbank	mdf vensterbank (indien van toepassing)
diversen	keukeninrichting woning 1 t/m 4 conform separate keukenbeschrijving; woning 5 niet in prijs; ventilatie

Eerste verdieping

OVERLOOP:

vloer	constructieplaat met contactgeluidverminderende bovenvloer (zie §9)
wanden	stucadoorswerk, behangklaar
plafond	spuitwerk
elektra	1 st. plafondlichtpunt met 1 st. wisselschakelaar; 1 st. gecombineerde wandcontactdoos; 1 st. rookmelder, aangesloten op het lichtnet

plint	niet in prijs
diversen	luik vlizotrap naar zolder

BADKAMER:

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk, tot plafond
plafond	spuitwerk
elektra	1 st. plafondlichtpunt met 1 st. enkelpolige schakelaar; 1 st. aansluitpunt achter spiegel boven wastafel; 1 st. wandcontactdoos; 1 st. aarding
verwarming	vloerverwarming
deur	stompe boarddeur
sanitair	1 st. douchecombinatie; 1 st. toiletcombinatie; 1 st. wastafelcombinatie
diversen	ventilatie; Velux dakraam

SLAAPKAMERS:

vloer	constructieplaat met contactgeluidverminderende bovenvloer (zie §9)
wanden	stucadoorswerk, behangklaar
plafond	spuitwerk
elektra	1 st. plafondlichtpunt met 1 st. enkelpolige schakelaar, gecombineerd met wandcontact; 1 st. dubbele wandcontactdoos; 2 st. enkele wandcontactdoos
verwarming	vloerverwarming
plint	niet in prijs
deur	stompe boarddeur
vensterbank	mdf vensterbank (indien van toepassing)
diversen	Velux dakraam in slaapkamer 2

Tweede verdieping

ZOLDER:

vloer	constructieplaat

wanden	stucadoorswerk, behangklaar
plafond	onderzijde onbehandelde mdf plaat (spijker-/nietgaten in het zicht)
elektra	1 st. lichtpunt met schakelaar
verwarming	onverwarmd