

Technische Omschrijving

Twee-onder-een-kapwoning & vrijstaande woning

33 woningen Spinnersbrink

18 mei 2022

1. BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, vormen de tekeningen en de omschrijving één geheel. Wanneer er verschillen ontstaan tussen omschrijving en tekening gaat de omschrijving voor de tekening. Deze technische omschrijving en de tekeningen worden onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst van SWK.

Eventuele wijzigingen op de technische omschrijving en/of tekeningen zullen worden vermeld in een erratum. Een erratum of een als zodanig aangeduide nieuwsbrief zullen deel uitmaken van de contractstukken. Verder gelden onverkort alle gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en voorwaarden van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen SWK.

2. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De exacte maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouwen van de gemeente Borne.

3. GRONDWERK

Met betrekking tot het grondwerk worden werkzaamheden voor funderingen en leidingen door de aannemer verricht. Daarnaast verricht de gemeente Borne de inrichting van wadi's, duikers en overige algemene zaken buiten de kavel in het openbaar gebied. De tuinen van de kavels worden opgehoogd met uit de fundering vrijgekomen grond. Onder de vloer in de gemetselde berging wordt 20 cm schoon zand aangebracht.

4. RIOLERINGSWERKEN

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De vuilwater riolering wordt uitgevoerd in een pvc buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het hemelwater wordt via hemelwaterafvoeren naar een overstroomput op de erfgrans afgevoerd naar het openbaar gebied. De uiteindelijke definitieve indeling van de hemelwaterafvoeren en

overstroomput kan afwijken van tekening. De vuilwaterafvoer zal worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

5. BESTRATINGEN, ERFAFSCHIEDINGEN EN GROENVOORZIENINGEN

Bestratingen

In bestratingen is niet voorzien. Kosten en werkzaamheden hiervoor vallen buiten de koop-/ aannemingsovereenkomst.

Erfafscheidingen en groenvoorzieningen

De ondernemer zal conform situatietekening een haagbeuk aanbrengen op de bouwkevel op een afstand van ca. twintig centimeter van de kavelgrens aan de voorzijde en indien aangegeven zij-erfgrens van de te realiseren woning op de bouwkevel gelegen aan de openbare ruimte.

Indien van toepassing zal de ondernemer conform de situatietekening op de bouwkevel tegen en langs de kavelgrens gelegen naast de openbare ruimte van de bouwkevel, gaashekwerk met hederabegroeiing plaatsen.

De hoogte van het hek bedraagt een meter en tachtig centimeter.

De gemeente Borne heeft voor De Borsche Maten een inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan zijn de wegen, het groen en overige algemene zaken voorzien. De inrichting van de openbare ruimte zoals parkeren en de uitvoering van de inritten is indicatief, definitieve uitvoering ervan wordt bepaald door de gemeente.

In overige groenvoorzieningen en erfafscheidingen is niet voorzien. Kosten en werkzaamheden hiervoor vallen buiten de koop-/ aannemingsovereenkomst.

6. FUNDERINGEN

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur wordt het funderingssysteem bepaald. In de woningen wordt een kruipruimte toegepast, m.u.v. de bergingen en de (optionele) erkers.

7. GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Gebakken gevelsteen in waalformaat. Het gevelmetselwerk wordt afhankelijk van het ontwerp van de woning in verschillende kleuren en verbanden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.
- Onder de buitenkozijnen welke grenzen aan metselwerk worden aluminium waterslagen, kleur conform kleur- en materialenstaat toegepast.

Binnenwanden:

- Stabilisatiewanden en binnenspouwbladen in kalkzandsteen.
- Lichte scheidingswanden op de begane grond en 1^e verdieping, uitgevoerd in cellenbeton elementen.

Woningscheidende wanden:

- Kalkzandsteenwanden, 2 wanden dik met spouw.
- De woningscheidende wand tussen de twee-onder-één-kapwoningen wordt ankerloos uitgevoerd. Er worden voor de stabiliteit enkele koppelstaven geplaatst. Deze koppelstaven doen geen afbreuk aan de geluidsisolatie.

Wanden gemetselde berging:

- Schoon metselwerk.

Het is goed te weten dat ongeïsoleerde bergingen en garages welke van halfsteens metselwerk zijn, vrijwel altijd min of meer vochtig zijn. Dat is omdat een dergelijke muur alleen maar regenwerend is en niet waterdicht. Door het ontbreken van verwarming en isolatie kunnen spullen die je daar neer zet, dus roesten of schimmelen. Een goede ventilatie van de schuur kan dit beperken maar nooit geheel voorkomen. Je kan roest of schimmel voorkomen door metalen delen in te vetten en geen spullen tegen de muur te zetten. Spullen zoals tenten of kussens van tuinstoelen kun je beter in de woning opbergen.

8. VLOEREN

De begane grondvloer bestaat uit een prefab betonnen systeemvloer. Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte, welke bereikbaar is via een kruipluik bij de voordeur. Dit is m.u.v. de (optionele) erkers. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaatvloeren. Voor de oplegging van de vloer wordt er bij de trapgaten een

verzonken stalen raveelijzer toegepast. De vloeren van de gemetselde berging worden uitgevoerd als een op zand gestorte ongeïsoleerde betonvloer, zonder kruipruimte.

9 . DAKEN

De dakconstructie van de woningen wordt als volgt samengesteld:

- Geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen. De onderzijde is in de basis voorzien van een onbehandelde groenbruine beplating en blijft op zolder verder onafgewerkt.
- De dakconstructie wordt mede door een constructief knieschot ondersteund.
- De buitenzijde van het dak wordt afgewerkt met panlatten en keramische dakpannen.
- Het platte dak van de gemetselde bergingen (en optionele carport) wordt ongeïsoleerd uitgevoerd in een vurenhouten balklaag voorzien van een onbehandeld houten dakbeschot.
- De buitenzijde van de platte daken wordt afgewerkt met een dakbedekking.

10. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOERKANALEN

De keuken, de toiletruimte, de badkamer en de zolder, worden mechanisch geventileerd, de aangegeven punten op de verkooptekening zijn indicatief. Definitieve aantallen en punten worden bepaald door de installateur. De mechanische ventilatie is te bedienen door middel van een schakelaar die volgens positie van verkooptekening op de begane grond wordt geplaatst. T.b.v. de ventilatie in de badkamer wordt er een vochtsensor in de ventilatie unit op zolder aangebracht. De afvoer van de ventilatie-unit door het hellende dak vindt plaats door middel van een dubbelwandige doorvoer.

Afzuiging t.b.v. het kookgedeelte is mogelijk door toepassing van een recirculatiekap. Er worden geen doorvoeren naar buiten/berging gemaakt door de aannemer. Ten behoeve van natuurlijke nacht- c.q. permanente ventilatie worden in diverse kozijnen aluminium ventilatieroosters aangebracht. Aan de voor- en zijgevel van de woning worden deze achter het metselwerk geplaatst. Aan de achterzijde worden deze op het glas geplaatst. Tevens worden in diverse vertrekken draai-/ kiepramen opgenomen. De ventilatie van de ongeïsoleerde gemetselde berging is een zogenaamde natuurlijke ventilatie.

11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Materiaalomschrijving

- Buitenkozijnen: Hardhout (kleur per type conform kleur- en materialenstaat)
- Ramen: Hardhout
- Buitendeuren: Hardhout
- Kantel deur: staal
- Binnenkozijnen: Stalen nastel kozijnen, fabrieksmatig wit afgewerkt, met bovenlicht voorzien van glas, m.u.v. begane grond hier wordt de wand doorgezet.
- Binnendeuren: Opdekdeuren met honingraat vulling, fabrieksmatig wit afgewerkt.

Hang- en sluitwerk

De ramen en buitendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform de eisen van het bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilinders. De te openen ramen worden naar binnendraaiend met kiepstand uitgevoerd.

12. TRAPPEN EN AFTIMMERWERK

Trappen

De trappen worden uitgevoerd als een vurenhouten dichte trap op de begane grond en een open trap op de verdieping. Alle trappen worden voorzien van leuning en een traphek.

Aftimmerwerk

- Er worden geen vloerplinten geleverd / aangebracht.
- Knieschotten op zolder worden uitgevoerd in groenbruine beplating en voorzien van één te openen luik per zijde.
- Op de zolderruimte wordt geen aftimmering aangebracht. De onbehandelde (groenbruine) dakplaten en eventuele dakconstructies blijven in het zicht.
- In de meterkast wordt een meterkastbord van 18 mm underlayment aangebracht.
- De trapgaten t.p.v. de vloer worden afgetimmerd.

13. METAALWERKEN

Alle constructief benodigde stalen onderdelen worden uitgevoerd volgens opgave constructeur.

14. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De bakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in grijs gepoedercoat aluminium.

15. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

De niet betegelde ruimten worden voorzien van een afwerkvloer. Uitzondering hierop is de ruimte achter het knieschot op zolder en de meterkast. Deze ruimtes krijgen geen afwerkvloer. De betonvloeren in de gemetselde bergingen worden niet nader afgewerkt.

Wandafwerking

De niet betegelde ruimten worden als volgt afgewerkt:

- Kalkzandsteen: behangklaar.
- Cellenbetonwanden: behangklaar
- De wanden achter de knieschotten en in de meterkast worden verder niet afgewerkt.
- Gemetselde bergingen: deze bergingen zijn voorzien van schoon metselwerk.

De wanden kunnen na oplevering door de koper worden voorzien van een eindafwerking. Afhankelijk van de uiteindelijke afwerking kan een voorbehandeling nodig zijn.

Plafondafwerking

- De plafonds van de begane grond en de verdieping worden voorzien van wit spacksputwerk. De plafonds van de meterkast en berging blijven onbehandeld.
- Het plafond van de zolder bestaat uit de onbehandelde groenbruine onderzijde van de dakplaat, welke in het zicht blijft.
- Het plafond van de gemetselde berging is een onbehandelde vurenhouten balklaag met daarop een onbehandeld houten dakbeschot.

16. TEGELWERK

Er worden vloertegels aangebracht in:

- Toilet
- Badkamer

De vloertegels hebben in de basisuitvoering een afmeting van 30 x 30.

Er worden wandtegels aangebracht in:

- Toilet tot ca. 1,50 meter boven vloerniveau (boven dit niveau worden de wanden voorzien van wit spackspuitwerk).
- Badkamer tot plafond.

De wandtegels hebben in de basisuitvoering een afmeting van 25 x 33 cm.

Wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Overige voorzieningen:

Onder de raamkozijnen worden op de gemetselde borstwering aan de binnenzijde 2 cm dikke marmer composiet vensterbanken toegepast. Afhankelijk van de lengte van de vensterbank kan deze worden uitgevoerd in meerdere delen. In de badkamer worden geen vensterbanken geplaatst, maar zal tegelwerk worden aangebracht indien van toepassing. Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt een hardstenen onderdorpel toegepast.

17. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Er wordt triple beglazing toegepast en wordt, daar waar nodig, voorzien van veiligheidsglas conform de eisen van het bouwbesluit.

Schilderwerk

- Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte grondlaag.
- Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat in een dekkend systeem.
- De binnenkant van de buitenkozijnen en de binnenzijde van de draaiende delen worden fabrieksmatig gegrond en afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.

- De trappen, leuningen en traphekken worden wit gegrond en niet verder afgelakt in het werk.
- Alle zichtleidingen blijven onbehandeld.

18. KEUKENINRICHTING

Alle woningen zijn standaard voorzien van installaties t.b.v. een keuken conform opstelling zoals weergegeven op de verkooptekeningen. Voor de afzuiging bij de kookplaat wordt uitgegaan van een recirculatiesysteem.

19. WATERINSTALLATIE

Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de koop-/ aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, naar de volgende tappunten:

- Toilet: closet, fonteintje
- Keuken: aansluiting voor kraan
- Badkamer: closet, douche, wastafel.
- Trapkast: tapkraan ten behoeve van warmtepompinstallatie
- Zolder: tapkraan ten behoeve van wasmachine

Toevoer bij wastafels middels een muurbuis.

Warmwatertoestel

Vanaf het warmwatertoestel worden warmwaterleidingen aangelegd naar de volgende tappunten:

- Keuken: aansluiting voor kraan
- Badkamer: douche, wastafel

20. SANITAIR

Het te leveren standaard sanitair in witte uitvoering (kranen verchromd) wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de binnenriolering.

Toe te passen materialen:

- Toiletruimte(n): Wandcloset met zitting en deksel
- Fontein met een koudwaterkraan.

Badkamer:

- Wastafel met een wastafelmengkraan en spiegel
- Een douchevloer voorzien van vloerput en een douchemengkraan met douchegarnituur.
- Wandcloset met zitting en deksel

21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over 9 groepen naar de diverse aansluitpunten. Het te gebruiken schakelmateriaal en de contactdozen zijn geaard en van het type 'inbouw', alles uitgevoerd in wit kunststof.

In de berging en achter de installaties/ opstelplaats wasmachine wordt alles uitgevoerd in het type 'opbouw'. De wandcontactdozen worden aangebracht op ca. 30 cm boven de vloer, met uitzondering van:

- wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar op ca. 105 cm boven de vloer
- berging op ca. 105 cm boven de vloer
- keuken, algemeen gebruik op ca. 115 cm boven de vloer
- keuken, standaard aansluitingen apparatuur volgens 0-tekening projectshowroom
- zolder, wasmachine te bepalen door installateur
- zolder, mechanische ventilatie te bepalen door installateur
- trapkast, warmtepomp installatie te bepalen door installateur

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een schel met drukker, bij de voordeur. Beldrukker naast de voordeur. Daar waar vereist worden rookmelders geplaatst.

Voor de aansluitpunten per vertrek wordt verwezen naar de tekeningen.

22. MEDIA

De woningen worden voorzien van een loze leiding voor eventueel internet of Centrale Antenne (CAI). De aansluit- en abonnementskosten voor internet of de Centrale Antenne Installatie zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Voor de aansluitpunten per vertrek wordt verwezen naar de tekeningen.

23. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarming gelden de navolgende uitgangspunten:

De centrale verwarmingsinstallatie is in de basis uitgevoerd als vloerverwarmingsinstallatie op de begane grond en de 1^e verdieping.

De verdelers van de vloerverwarming bevinden zich op de begane grond onder de trap en op de 1^e verdieping conform verkooptekening.

In de woonkamer wordt een kamerthermostaat geplaatst. De thermostaat in de woonkamer bepaalt of de warmtepomp warmte moet leveren en regelt de temperatuur op de gehele begane grond. De vloerverwarming op de eerste verdieping wordt voorzien van een zogenaamde 'afkapregeling'. De badkamer en slaapkamers worden voorzien van thermostaten (draadloos). Met deze thermostaten kunt u de gewenste temperatuur van de betreffende ruimte inregelen. Voor de slaapkamers kunt u de gewenste temperatuur bijvoorbeeld op 15 °C instellen, echter als u de temperatuur op betreffende slaapkamer op een later tijdstip hoger wilt bijstellen zal dit afhankelijk zijn van de warmtebehoefte in de woonkamer. Dat wil zeggen dat als de woonkamer geen warmte vraagt deze niet aan de warmtevraag van de slaapkamer kan voldoen. Met deze thermostaten kunt u de gewenste temperatuur van de betreffende ruimte begrenzen. De ruimtetemperatuur in de badkamer wordt mede behaald door toevoeging van een elektrische radiator in combinatie met de vloerverwarming. Indien de vloerverwarming niet voldoende warmte levert kan de elektrische designradiator aanvullend verwarmen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen:

- Woonkamer : + 22 °C
- Keuken / eetkamer : + 22 °C
- Entree / overloop : + 18 °C
- Slaapkamers : + 20 °C
- Badkamer : + 22 °C
- Toilet : + 18 °C
- Berging : niet verwarmd
- Zolder : + 18 °C

De twee-onder-een-kapwoningen worden met een bodemwarmtepomp verwarmd. De installatie wordt geplaatst onder de trapkast en heeft een boiler van 180 liter.

24. MEER- EN MINDERWERK

Na het nemen van een optie op een woning wordt aan u door de makelaar een basiskeuzelijst afgegeven. In deze lijst zijn diverse uitbouwmogelijkheden met bijbehorende prijzen opgenomen. Tevens wordt meer uitvoerige informatie verstrekt met betrekking tot de keuze van het meer- en minderwerk in uw woning, het bezoeken van de diverse projectshowrooms om het standaard sanitair- en tegelwerk en de optionele projectkeukens te kunnen bekijken en een eventuele individuele keuze te kunnen maken.

25. SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaats zal vinden. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. De kavel wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

26. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan de gestelde eisen in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

N.B.

- Kleine afwijkingen in de bij dit plan behorende situatietekening betreffende situering of grootte van de kavel en overige tekeningen geven geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- De inrichting en verkaveling is indicatief; kleine afwijkingen betreffende verkaveling, situering, grootte en aantallen geven geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- Alle afmetingen zijn weergegeven in millimeters, tenzij anders is aangegeven. De ervaring leert dat in de werkelijkheid hiervan enigszins kan worden afgeweken. Kleine afwijkingen geven geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- Voor exacte bepaling van maten is het opmeten uit de verkooptekening geen geschikte methode en voornamelijk indien er door derden geproduceerd moet worden raden wij u aan in te meten in het werk; in overleg met het uitvoeringsteam krijgt u daarvoor de gelegenheid.
- De opgenomen sfeerplattegronden, tekeningen en perspectieftekeningen (artist impressies) geven impressies weer, in sommige gevallen van optionele uitvoeringen en met een ander afwerkingsniveau dan de basis uitvoering van de woning. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bekende gegevens van de gemeente Borne. Wijzigingen hiervan vallen buiten verantwoordelijkheid van de ondernemer.
- Bij oplevering tijdens de winterperiode wordt het buitenschilderwerk later uitgevoerd.
- De posities en afmetingen van installaties is niet bindend, hiervan kan worden afgeweken.
- Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur is ten tijde van de oplevering ca. 35mm, gemeten vanaf de bovenkant cementdekvloer.
- De samenstellers van deze technische omschrijving kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en andere fouten.

Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F.

Borne, 18 mei 2022