

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laatste
fase!



30
fraaie

2-onder-1-kap en
vrijstaande woningen



Ooster Es
De Laares Enschede

PROJECT LAARES te ENSCHEDE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING GRONDGEBONDEN WONINGEN: TWEE-ONDER-EEN KAP EN VRIJSTAAND

ALGEMENE INFORMATIE:

Project : **De Laares / Nieuwe Es**

Onderdeel : **Fase : 4**

Type : Koopwoningen twee-onder-een kap en vrijstaand

Aantal : 30 woningen, bouwnummer 1 t/m 30

Datum : **9 oktober 2019**

ALGEMENE INFORMATIE

COLOFON

- Ontwikkeling** : **WOM De Laares**
Tulpstraat 22
7514 ZK Enschede
E-Mail : info@delaares.nl
Internet : www.delaares.nl
- Realisatie** : Bouwcombinatie Nijhuis Hegeman VOF
Postbus 432
7600 AK Almelo
- Architectenbureau** : Peters & Lammerink architecten
Paul Krugerstraat 43
7551 GW Hengelo
- Informatie en verkoop:** Nieuw Wonen Twente
Koningsplein 11
7512 AC Enschede
Tel. +31 (053) 434 00 38
www.thomapost.nl
- Esther van Benthem Makelaar o.g.
De Klomp 81
7511 DG Enschede
Tel. +31 (053) 434 25 00
www.esthervanbenthem.nl

KOOPINFORMATIE EN WEGWIJZER

Plezier van een eigen woning

Steeds meer mensen vinden een eigen huis wel zo aantrekkelijk. Waarom? Ze zijn baas in eigen huis. Ze hebben het zelf kunnen uitkiezen. En wat ze er in de toekomst aan veranderen, daar hebben ze zelf profijt van. Ook financieel zijn er voordelen. Huurverhogingen zijn niet van toepassing en door de aftrekpost van de hypotheekrente betaalt de fiscus mee. En een eigen huis blijft natuurlijk een mooie spaarpot. Het toepassen van moderne, duurzame materialen en het optimaal isoleren, zorgen voor meer woongenot. Een eigen huis met weinig onderhoud en lage energielasten. Zo heeft u maximaal plezier van uw eigen huis, tegen een zo laag mogelijke maandlast. Bovendien worden de woningen onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling gebouwd.

De Garantie- en Waarborgregeling.

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper?

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Het SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK-garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn.
2. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning. Ook geldt dat in geval van geschillen, SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruikgemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

Het SWK

Het SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

Het SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij het SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt het SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Een huis met zekerheid

Om deze zekerheid te kunnen geven, hebben wij ons aangesloten bij het SWK. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij het SWK wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis onder SWK-garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en Waarborgregeling is bindend.



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ontwikkelaar is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten. De ontwikkelaar zorgt voor verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering. Tussentijdse wijzigingen ten aanzien van veranderde overheidsvoorschriften of btw-tarief worden doorberekend.

Tekeningen

De nummers bij de woningen zoals op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers zijn kort voor de oplevering van de woningen bekend. De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van wegen en parkeergelegenheid zijn ontleend aan de gegevens van de gemeente. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

De opgenomen perspectieftekening geeft een impressie weer; aan deze tekening worden geen rechten ontleend. Tuinaanleg en groenvoorzieningen op de Artist Impression zijn het product van de fantasie van de illustrator. De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. Daar waar u in tekeningen en plattegronden meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd. Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hal aangehouden. Hoogtematen worden aangegeven vanaf dit peil.

Erfdienstbaarheden

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor eventueel nog nader door de gemeente Enschede op te leggen bepalingen en bedingen. Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de akte van levering. De notaris kan de verkrijger hierover desgewenst informeren.

Bouwbesluit

De hier beschreven woningen voldoen aan de eisen en de regelingen van het Bouwbesluit zoals dat per 1 april 2012 van kracht is. Vertrekken in de woning hebben in het Bouwbesluit een andere naam dan men gewend is. Begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden niet meer gebruikt in de officiële stukken. Ze hebben plaats gemaakt voor termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte.

Hal / entree	verkeersruimte
Meterkast	technische ruimte/meterruimte
Woonkamer, keuken	verblijfsruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Overloop, gang	verkeersruimte
Toilet	toiletruimte
Badkamer	badruimte
Zolder	onbenoemde ruimte

EPC

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) geeft aan hoe efficiënt een bouwwerk met energie omgaat. Hoe lager de EPC, hoe minder fossiele brandstoffen er nodig zijn voor verwarming en ventilatie. Vanaf 2015 hanteert het Bouwbesluit, middels een theoretische berekening een EPC van 0,4 voor nieuwbouwwoningen. De EPC wordt berekend aan de hand van de isolatiewaarden, de keuze van klimaat- en warmtapwaterinstallaties, de opwekking van energie en de verlichting. Al onze woningen voldoen echter aan de veel strengere norm van EPC 0,0, met uitzondering van de bouwnummers 20, 21 en 23 t/m 30. De woningen 20, 21 en 23 t/m 30 krijgen een EPC van 0,2 in

verband met de belemmering van de bomen aan de Oosterstraat. In een EPC 0,0 huis wordt het gebouwgebonden energieverbruik (verwarming/koeling, ventilatie en warmwater) gedekt met duurzame energie. Het huishoudelijke energieverbruik (verlichting en huishoudelijke apparaten) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

Aansluitkosten nutsbedrijven etc.

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, glasvezel-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Teneinde de installatiegedurende ca. 2 weken te kunnen proefstoken, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. De energiekosten tot de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De koper dient echter zelf levering/abonnement met desbetreffende nutsleverancier te regelen.

Peil van de woning

Als peil P van de woning geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, gelegen achter de woningtoegangsdeur. De hoogte van dit peil ten opzichte van het NAP wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

Grondwerk/tuinafwerking

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen worden verricht. De tuinen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met aanwezige grond. De grond in de Laares is leemhoudend. De koper dient zelf voor voorzieningen ten behoeve van de afwatering van de kavel te zorgen. De Laares ligt op een es. Dit betekent dat er in het terrein hoogteverschillen zitten. Hierdoor zijn de tuinen niet vlak, maar lopen onder een helling. Met de aanleg van uw tuin dient u hier rekening mee te houden.

Fundering van de woning

De fundering wordt uitgevoerd in boorpalen met daarop prefab funderingsbalken. De afmetingen van de fundering is volgens opgave van constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. Onder de woning is een kruipruimte aanwezig.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem. De leidingen zijn voorzien van de nodige onstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters

De volgende onderdelen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering:

- de toiletten
- het fonteintje
- de gootsteen
- de wastafel
- de douchesifon
- de wasmachineopstelplaats

De kosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden verzameld in een buitenriolering en aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Waarbij de hemelwaterafvoer vanaf de voorzijde van de woning naar de openbare straat wordt uitgevoerd als een infiltratiebuis. De hemelwaterafvoeren worden aan de voorgevel uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevel in kunststof (PVC). Voor de opslag van regenwater wordt ter plaatse van de achtergevel een muurregenton van 320 liter aangesloten op de hemelwaterafvoer.

Stenen berging

De woningen worden voorzien van een aangebouwde gemetselde stenen berging. De fundering van de berging wordt uitgevoerd zoals de woning. Op de fundering komt een ongeïsoleerde muur van halfsteens metselwerk. De vloer bestaat uit een in het werk gestorte betonvloer zonder kruipruimte. Het dak is opgebouwd uit een houten dakconstructie, dampremmende laag, bitumineuze dakbedekking en wordt afgewerkt met een afdekkap. Op deze dakbedekking wordt een sedumdak aangebracht. Dit is een type groendak, waarbij het platte dak wordt begroeid met (vet)plantjes. De balklagen blijven in de berging in het zicht en worden verder niet afgewerkt. De berging wordt voorzien van dubbel ongeïsoleerde openslaande houten deuren.

Bestratingen / erfgrenzen / afscheidingen

Aan de voorzijde van de twee-onder-één kap en vrijstaande woningen, met uitzondering van de bouwnummers 20, 21, 23, 24, 29 en 30, worden lage beukenhagen geplaatst. Op de grens tussen privéterrein en de openbare straat, ter plaatse van de zijgevels van de woningen met de bouwnummers 7, 16, 17, 22 en 23, zal de lage beukenhagen van de voorzijde worden doorgezet en over gaan in beukenhagen, hoog 1800 mm (aanplant hoogte is ca. 1500 mm). De exacte posities van de beukenhagen vindt u terug op de verkooptekening.

Bij bouwnummer 1 en 19 wordt tussen de berging en de perceelsgrens aan de voorzijde op de zijgrens een kokosscherm aangebracht met een hoogte van ca. 2,50 meter. Hier tegen zal hедера worden geplant. Bij bouwnummer 19 en 20 wordt ter plaatse van de achtertuin op de zijgrens een kokosscherm aangebracht met een hoogte van ca. 1,80 meter. Ook hier wordt hедера tegenaan geplant. Voor de exacte positie van dit scherm verwijzen wij u naar de verkooptekening. Ter hoogte van de achtertuin zal de achter- en zijkant van de kavel bij bouwnummer 1 worden afgebakend door een dubbelstaafs hekwerk, hoog 1,80 meter, met hедера. Bij bouwnummer 20 zal aan de voorzijde op de zijgrens een dubbelstaafshekwerk, hoog 1,00 meter, met hедера worden aangebracht. De erfgrenzen tussen de woningen worden aangegeven door zogenaamde perkoenpaaltjes.

Er wordt geen oprit naar de berging en voordeur en geen terras in de achtertuin aangelegd.

Begane grondvloer

De begane grondvloeren van de woningen worden uitgevoerd als vrijdragend, geïsoleerde, betonnen systeenvloeren (ribcassettevloer of kanaalplaatvloer), voorzien van een geïsoleerd kruipruik. De isolatiewaarde (Rc) van de geïsoleerde vloeren is volgens het Bouwbesluit. De kruipruimte onder deze vrijdragende begane grondvloer wordt geventileerd door middel van muisdichte ventilatieroosters. De vloerafwerking van deze kruipruimte bestaat uit schoonzand. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een dekvloer (dikte ca. 70 mm) of met een tegelvloer (toilet) conform afwerkstaat. De kruipruimte is toegankelijk middels een geïsoleerd vloerluik.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als betonnen systeenvloeren. Aan de onderzijde van de betonnen vloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een dekvloer (dikte ca. 70 mm), met uitzondering van de ruimten achter de eventuele knieschotten op de zolder en de betegelde gedeelten (badkamer) conform de afwerkstaat.

Hellende daken

De woningen uitgevoerd met een hellend dak bestaan uit geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen met een isolatiewaarde (Rc) volgens het Bouwbesluit. Op de schuine vlakken worden keramische pannen aangebracht (conform kleur- en materiaalstaat). De onderzijde van de dakplaten en knieschotten bestaat uit onafgewerkt plaatmateriaal. Er wordt een, in kleur gepoedercoate, gecombineerde dakdoorvoer gemonteerd ten behoeve van de rioolontluchtingen afvoer van de mechanische ventilatie. De goten bij de bouwnummers 20, 21, 25, 26, 27 en 28 worden uitgevoerd als kunststof bakgoten. De overige woningen krijgen aluminium beugelgoten.

Binnenwanden en bouwmuren

De binnenspouwbladen en de woningscheidende wanden zijn van prefab beton. Dikte en spouwbreedte volgens opgave constructeur. De niet-dragende binnenwanden van de woning bestaan uit lichte gasbetonwanden, dik 10 cm.

Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie met een Rc-waarde volgens het Bouwbesluit, met een binnenspouwblad van prefab beton, spouwisolatie en een buitenspouwblad, uitgevoerd in metselwerk. De architect bepaalt de kleur en de uitvoering van het voegwerk van de buitengevels. Het metselwerk wordt in verschillende kleuren gevelstenen uitgevoerd, conform geveltekening. Het gevelmetselwerk wordt in wildverband uitgevoerd. Waar nodig zullen open stootvoegen ten behoeve van de spouwventilatie worden aangebracht. In het metselwerk zullen tevens de benodigde dilataties worden opgenomen. Onder de raamkozijnen die

niet tot het maaiveld reiken, worden betonnen waterslagen aangebracht. In de gevels worden de nodige stalen, kantplanken, c.q. loodvervangers e.d. opgenomen.

Erker

De woningen met de bouwnummers 7, 16, 17 en 22 worden voorzien van een erker. De gevels van de erker worden uitgevoerd als een geïsoleerd houtskeletbouwconstructie. De geïsoleerde elementen worden aan de binnenzijde voorzien van een gipsbeplating en behangklaar opgeleverd. De buitenzijde is voorzien van metselwerk. Het dak van deze erker bestaat uit een geïsoleerd dakelement. Deze is aan de bovenzijde voorzien van een afschot isolatielaag, dampremmende laag en bitumineuze dakbedekking. De geïsoleerde dakconstructie heeft een isolatiewaarde volgens het Bouwbesluit. De dakrand wordt afgewerkt met een afdekkap.

Gevelkozijnen

De fabrieksmatig afgelakte gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, in kleur conform kleurenschema van de architect en voorzien van isolerende HR++-beglazing. In de kozijnen worden naar binnen draaiende draaikiëpramen en naar buiten- of naar binnen draaiende deuren aangebracht.

De voordeur is een geïsoleerde deur. De terrasdeur is een ongeïsoleerde massieve buitendeur voorzien van isolerende HR++-beglazing. De voordeur van de woningen is voorzien van glasopeningen, briefplaat, weldorpel en voordeurgarniteur. De terrasdeur is voorzien van de op tekening aangegeven glasopeningen en deurbeslag.

Alle bewegende delen in de omschreven kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

Voor zover onder de gevelkozijnen in de woning een borstwering aanwezig is, wordt de binnenzijde afgewerkt met marmer composiet vensterbanken met een minimale breedte van 200 mm. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht, maar wordt de binnenzijde van de raamopening voorzien van wandtegels.

Schilderwerk

De kozijnen en buitendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt.

Binnentimmerwerk wordt behoudens de fabrieksmatig afgelakte onderdelen in kleur geschilderd met op waterbasis gedragen verf.

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond en in het werk aangebracht; de bomen, de spil en traphek worden in het werk dekkend geschilderd. De hardhouten leuning(en) worden blank gelakt. De in het zicht komende gedeelten van de cv-leidingen alsmede het leidingwerk bij de technische installaties worden niet geschilderd. Overig houtwerk in de berging wordt niet behandeld.

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van isolerende, dubbele beglazing, in hoogrendements uitvoering, zgn. HR++ glas (volgens EPC). Daar waar nodig wordt gelaagd glas aangebracht. De beglazing van de bergingsdeur bestaat uit enkel bruto draadglas.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnenkozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen uitgevoerd met een bovenlicht met losse bovendorpel. De bovenlichten worden voorzien van enkel blank glas. Het bovenlicht van het kozijn van de meterkast is voorzien van een dicht paneel.

De binnendeuren in de woningen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Alle binnendeuren worden voorzien van standaard sloten en deugdelijk hang- en sluitwerk (zie kleur- en materialenstaat). De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen dorpel. In de overige binnenkozijnen worden geen stofdorpels geleverd. In de meterkastdeur, voorzien van een kastslot, worden ventilatieopeningen aangebracht conform de eis.

Houten trappen en hekken

De trappen worden uitgevoerd als een vuren houten trap. De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping is een open vuren trap. De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping is tevens een open vuren trap. De trappen worden aan één muurzijde voorzien van een hardhouten leuning. Alle trappen zijn fabrieksmatig gegrond. Daar waar nodig worden de nodige traphekjes aangebracht.

Binnenaftimmering

In uw woning brengen we geen plinten aan. Waar nodig, timmeren we het trapgat af met plaatmateriaal. Op zolder brengen we constructieve knieschotten met beplating aan. Deze knieschotten met de daarbij behorende beplating mag u niet verwijderen. De positie van de knieschotten op de verkooptekeningen is ter indicatie. De exacte positie van de knieschotten wordt door de kapleverancier bepaald.

Plafond-, wand- en vloerafwerkingen

In de afwerkstaat staat aangegeven welke wanden en plafonds met structuurspuitwerk worden afgewerkt. De overige wanden worden geschikt gemaakt ten behoeve van het aanbrengen van behang. Er wordt echter geen behang aangebracht. De onderzijde van de dakplaten en de knieschotten op zolder zijn onafgewerkt.

Het tegelwerk op de wanden in de badkamer en het toilet bestaan uit geglazuurde wandtegels. Bij de stelpost van het tegelwerk is uitgegaan van een wandtegel van 200 x 250 mm (staand, € 20,00 p/m² incl. BTW) en een vloertegel van 200 x 200 mm (€ 24,20 p/m² incl. BTW). De wandtegels in de badkamer worden tot het plafond aangebracht. Het toilet wordt tot een hoogte van 140 cm betegeld. Voor de vloer van het toilet en de badkamer worden vloertegels toegepast.

Keuken

In de woning wordt standaard geen keuken aangebracht. De koud- en warmwaterleiding, de elektrische aansluitpunten en de afvoer op de riolering worden aangebracht op de standaard posities, zoals op tekening staat aangegeven.

Waterinstallatie en sanitair

Het sanitair in de badkamer en het toilet zijn van het merk Villeroy & Boch.

Koud- en warmwaterleiding worden uitgevoerd in koper en/of kunststof en worden in het toilet en in de badkamer weggewerkt in de wanden en/of vloeren.

Ten behoeve van koudwateraansluiting te rekenen op de volgende aansluitpunten:

- aanrecht in de keuken
- spoelinrichting toilet (begane grond en badkamer)
- fonteinkraan in toilet (begane grond en 1^e verdieping)
- wastafel in de badkamer
- douchemengkraan in de badkamer
- wasmachine op de zolder

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

- aanrecht in de keuken
- wastafel in de badkamer
- douchemengkraan in de badkamer

Sanitair:

- closetcombinatie
wandcloset, fabr. Villeroy & Boch, O Novo, kleur wit
closetzitting met deksel fabr. Villeroy & Boch, O Novo kleur wit
inbouwreservoir voorzien van beplating
Geberit bedieningsplaat Rumba matchroom
- fonteincombinatie
fontein, fabr. Villeroy & Boch, type O Novo; 360x275mm, kleur wit
fontein bevestigingsset
toiletkraan fabr. F-Grohe, type Costa S
Viega plugbekersyfon chroom
Hans Grohe chroom afvoerplug
- wastafelcombinatie
wastafel, fabr. Villeroy & Boch, O Novo, 600x490mm, kleur wit
wastafelmengkraan, verchromd, fabr. F-Grohe, type Eurosmart
wastafelbevestigingsset
Viega plugbekersyfon met muurbuis
planchet fabr. Villeroy & Boch, type O Novo, kleur wit, 600x170 mm

planchetbevestigingsset
spiegel, afm. rond 600 mm

- douchecombinatie
thermostatische douchemengkraan fabr. F-Grohe, type Grohetherm 1000
glijstangcombinatie F-Grohe Tempesta duo
PVC-doucheafvoer fabr. VSH Erka 10x10 cm RVS
- wasmachineopstelplaats:
wasmachinekraan (tevens de vulkraan voor de cv-installatie), verchroomd, met terugslagklep, fabr. VSH
sifonaansluiting ten behoeve van wasmachine

Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De warmteopwekking van de woning vindt plaats door middel van een lucht/water warmtepomp. De warmtepomp bestaat uit een binnen- en buitenunit. Het binnendeel is voorzien van een geïntegreerd 230 liter boiler voor warm tapwater. Deze wordt op zolder geplaatst. De bij de installatie horende buitenunit wordt bij de woningen op het dak van de berging tegen de zijgevel geplaatst. De leidingen van- en naar de buitenunit worden opbouw. Waar deze door een verblijfsruimte lopen, worden ze afgetimmerd. Deze leidingen mogen niet in de vloer worden geplaatst. De overige leidingen worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt.

De woningen worden voorzien van een laag temperatuur verwarmingssysteem. Het afgiftesysteem bestaat op de begane grond en op de eerste verdieping uit een vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst. De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. Op zolder wordt geen vloerverwarming aangebracht. Onder de trap op de begane grond en op 1^e verdieping zullen verdeelstukken worden geplaatst. Zie hiervoor de verkooptekening. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Door de opwarmtijd van de vloerverwarming, adviseren wij geen nachtverlaging toe te passen.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming. U bent zelf verantwoordelijk voor scheurvormingen, laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,10\text{m}^2 \text{ K/W}$ bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt kunnen worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

- | | | |
|---------------------|----------------|------------|
| - verblijfsruimte | (woonkamer) | 20 °C |
| - verblijfsruimte | (slaapkamers) | 20 °C |
| - verblijfsruimte | (keuken) | 20 °C |
| - doucheruimte | (badkamer) | 22 °C |
| - toiletruimte | (toilet) | 15 °C |
| - verkeersruimte | (overloop/hal) | 15 °C |
| - onbenoemde ruimte | (zolder) | onverwarmd |
| - berging | onverwarmd | |

Ventilatiesysteem

De woningen zijn voorzien van een WTW (warmte terugwin) installatie. Warmteterugwinning is een methode voor hergebruik van warmte uit afvoerlucht en afvoerwater. De vuile en vochtige lucht uit keuken, toilet de badruimte wordt via kanalen, die voorzien zijn van afzuigventielen in het plafond of de wand, afgevoerd naar een ventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW-unit). Eenzelfde hoeveelheid schone, voorverwarmde lucht wordt via kanalen, die voorzien zijn van toevoerventielen in het plafond, in de verblijfsruimten toegevoerd.

Door de toepassing van een WTW-installatie worden geen ventilatieroosters in de kozijnen toegepast. Voor de afzuigkap in de keuken dient u te kiezen voor een recirculatiekap, er kan geen

doorvoer naar buiten worden aangebracht. De hoofdbediening van de ventilatie zal in de keuken geplaatst worden. De berging wordt op 'natuurlijke' wijze geventileerd.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren met uitzondering van het elektra van de meterkast, de berging, de bedrade leiding fornuis, de lucht/warmte waterpomp, de WTW-box, de lichtsakelaar op de zolder en wasmachine, deze worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouw wandcontactdozen en -schakelaars, uitgezonderd ter plaatse van de eerder genoemde zichtleidingen waar opbouw wordt toegepast. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op de verkooptekeningen aangegeven. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie ter plaatse van de entree deur.

- hoogte schakelaars (incl. combinaties): : ca. 1050 mm + vloer
- hoogte wandcontactdozen : ca. 300 mm + vloer
- hoogte van de telefoon en CAI-dozen : ca. 300 mm + vloer
- hoogte wandcontactdozen in keuken, berging : ca. 1200 mm + vloer

PV-panelen

De woningen worden voorzien van PV-panelen (Photo Voltaïsch paneel). Een PV-paneel zorgt ervoor dat zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. De elektriciteit komt via een kastje, de omvormer genoemd, uw huis binnen en wordt aangesloten op de meterkast.

Belinstallatie

In de meterkast wordt een belinstallatie geplaatst met een schel in de hal en een bel drukker naast de voordeur.

Rookmelders

De, volgens de regelgeving, aangebrachte rookmelders zijn onderling doorverbonden en aangesloten op de elektrische installatie.

Radio-, televisie- en telefoonaansluitingen

In de woonkamer is een bedraad aansluitpunt met doos aangebracht eindigend in de meterkast, ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor radio en televisie, alsmede een bedraad aansluitpunt ten behoeve van een telefoonaansluiting. Vanuit de meterkast wordt naar slaapkamer 1 een loze leiding aangebracht die is te gebruiken voor radio/televisie of telefoon.

Wasmachineaansluiting

Er wordt een bedraad en afgemonteerd aansluitpunt aangebracht voor de wasmachine.

Diversen

Op de wand, ter plaatse van de toegangsdeuren van de woningen, worden huisnummerbordjes met zwarte cijfers aangebracht, uitvoering in kunststof.

Kleurenstaat

In uw woning worden de volgende kleuren van materiaal en verf toegepast:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
metselwerk	baksteen	Rood gesinterd/ Aubergine gesinterd/ Okergeel nuance Zie de tekeningen voor de kleurtoepassing per woning.
voegwerk	specie	antraciet
dakpannen	keramische pan	matzwart engobe
goot- en boeidelen	kunststof	wit (ral 9016)
buitenkozijnen	hout	wit (ral 9016)
draairamen	hout	platinagrijs (RAL 7036)
voordeur	hout	platinagrijs (RAL 7036)
achterdeur	hout	platinagrijs (RAL 7036)
bergingsdeur	hout	platinagrijs (RAL 7036)
frans balkon hekwerk	staal	platinagrijs (RAL 7036)
binnenkozijnen	staal	wit
binnendeuren	board met honingraat	wit

Ruimteafwerking

In uw woning worden de ruimtes als volgt afgewerkt:

Nb. Voor de exacte aantallen verwijzen wij u naar de verkooptekeningen.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
entree	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk	<ul style="list-style-type: none">- meterkast met belinstallatie- lichtpunt met wisselschakelaar / enkele wcd- buitenlichtpunt bij voordeur met schakelaar- rookmelder
toilet	vloertegels	wandtegels tot ca. 1,4 meter met daarboven spuitwerk	sputwerk	<ul style="list-style-type: none">- lichtpunt met schakelaar- afzuigpunt W.T.W.- fonteintje met koudwaterkraan- toiletcombinatie
woonkamer	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk	<ul style="list-style-type: none">- lichtpunten met schakelaar- dubbele wandcontactdozen- bedraad, afgemonteerd aansluitpunt ten behoeve van telefoon- bedraad, afgemonteerd aansluitpunt ten behoeve van CAI- toevoerpunten W.T.W.- Kamerthermostaat
keuken	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk	<ul style="list-style-type: none">- lichtpunt met schakelaar

				<ul style="list-style-type: none"> - dubbele wandcontactdozen, waarvan 2 op 1200mm + vloer ter plaatse van keukenopstelling - afzuigpunten W.T.W. - aansluitpunt elektra voor wasemkap (opbouw) - aansluitpunt voor een vaatwasser (opbouw) - bedrade leiding ten behoeve van elektrisch koken (opbouw) - loze leiding ten behoeve van boiler (opbouw) - bediening mechanische ventiaaltie - aansluitpunt koelkast (opbouw) - aansluitpunt magnetron (opbouw) - afgedopte koud-/warmwateraansluiting (opbouw) - afgedopte afvoer gootsteen/ vaatwasser (opbouw)
berging	betonvloer	metselwerk	onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met schakelaar (opbouw) - dubbele wandcontactdoos (opbouw)
overloop	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met wisselschakelaar / enkele wcd - rookmelder
hoofd slaapkamer	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met één schakelaar - dubbele wandcontactdozen - loze leiding ten behoeve van data of telefoon
overige slaapkamers	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met schakelaar - dubbele wandcontactdozen toevoerpunt W.T.W.
badkamer	vloertegels	wandtegels tot plafond	sputwerk	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met schakelaar - wandlichtpunt boven wastafel met schakelaar - enkele wandcontactdoos bij wastafel - afzuigpunt W.T.W. - wastafelcombinatie, kraan, planchet en spiegel - thermostatische douchemengkraan met handdouche en afvoer - toiletcombinatie
zolder	cementdekvloer	onafgewerkt	dakplaten onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> - lichtpunt met wisselschakelaar - enkele wandcontactdoos - WTW - Lucht-/water warmtepomp - enkele wandcontactdoos ten behoeve van wasmachine

Slotbepaling

Wijzigingen in detaillering en/of producten, die het totale product niet nadelig beïnvloeden, worden voorbehouden. Op deze omschrijving is van toepassing, als ware letterlijk opgenomen, het Bouwbesluit.

Garantie bepaling

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard-voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Enschede, oktober 2019

Het copyright van de inhoud van dit document berust bij WOM De Laares. Niets uit dit document mag gekopieerd, verspreid, in enig tekstsysteem ingevoerd of anderszins vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden, zonder schriftelijke toestemming van WOM De Laares.