

ROELOFS & HAASE



Technische omschrijving

15 woningen Chiel Dethmersstraat te Almelo

Kavelnummers: 1 t/m 15.

Datum 11-1-2024

Inhoud

Inleiding	3
Bouwbesluit	3
Woningborg	3
Voorbehouden	4
Oplevering en verzekering	4
Grondwerk	4
Bestrating	5
Riolering	5
Fundering	5
Begane grondvloer	5
Casco	5
Dak	5
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	6
Beglazing	6
PV-panelen	6
Binnendeuren en -kozijnen	6
Trappen	6
Aftimmerwerk	6
Schilderwerk	7
Wand- en plafondafwerking	7
Keuken aansluitingen	7
Verwarmingssysteem	7
Loodgieterswerk	8
Sanitair	8
Tegelwerk	8
Ventilatie	8
Elektrische installatie	9
Telefoon en TV	9
Aansluitkosten	9
Kleur-, materiaal- en afwerkstaat	9
Afwerkstaat	9
Kleur- en materiaalstaat	10

Inleiding

Deze technische omschrijving is bedoeld om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. De technische omschrijving heeft tevens een contractuele waarde en maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst (samen met de verkooptekeningen). Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze (verkoop-)documenten.

Bouwbesluit

Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keukens aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht niet toereikend om het volledige vertrek aan te mogen duiden als verblijfsruimte. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten in dit plan is van deze methode gebruik gemaakt.

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u in onderstaande tabel een opsomming.

Tabel 1: Begripsbepaling Bouwbesluit en Verkooptekening

Bouwbesluit	Verkooptekening
Verblijfsruimte	Woonkamer, slaapkamer(s) en keuken(s)
Verkeersruimte	Hal/entree en overloop/trap
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet/wc
Meterruimte	Meterkast
Onbenoemde ruimte	Zolder(kamer) en berging/garage

Woningborg

Woningborg is een garantie- en waarborgregeling voor nieuwbouwwoningen in Nederland. Het biedt bescherming aan kopers van nieuwbouwwoningen en zorgt ervoor dat zij financieel beschermd zijn bij eventuele bouwtechnische gebreken of faillissement van de aannemer. Daarnaast biedt Woningborg ook garantie op de kwaliteit van uw woning gedurende de eerste zes jaar. Mochten er dus bouwkundige gebreken ontstaan in deze periode, dan zal Woningborg de kosten van het herstel dekken.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving beschreven staat, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg. Voor meer informatie over de Woningborg en de reglementen, verwijzen wij u naar de website van Woningborg: www.woningborg.nl.

Voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld 'naar de gegevens en tekeningen' van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de verkooptekeningen en contracttekeningen staan betreffen 'circa'-maten, aangegeven in millimeters, en zijn onder voorbehoud van wijzigingen die tijdens de bouwfase worden uitgevoerd, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Bij het toilet is de maat boven het inbouwreservoir gemeten.

De op de verkooptekeningen aangegeven alternatieven c.q. opties, meubilair et cetera behoren niet tot de levering. De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juist plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering. Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen, wensen en goedkeuring van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeningen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst.

Artist impressions, brochures en andere verkoopinformatie zijn niet bindend. Alleen aan de contractstukken kunnen rechten worden ontleend. Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

Oplevering en verzekering

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.

De door Roelofs en Haase Aannemingsbedrijf B.V. afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum zelf te verzekeren.

Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. NUTS-voorzieningen.

De niet te bebouwen terreingedeelten en tuinen worden aangevuld met uitgekomen grond (de grond kan mogelijk een fractie puin bevatten). Op de erfgronden kunnen hierdoor hoogteverschillen ontstaan.

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de cementdekvloer/anhydrietvloer van de begane grond vloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in de woning extra ruimte (ca. 15 mm) worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

Bestrating

Standaard zal er geen bestratingsmateriaal (of zandbed) worden geleverd (en/of gelegd).

Riolering

De buitenriolering voor het “vuile” water wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

De hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief en zullen tevens worden aangesloten conform de eisen van de gemeente. De gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink, de posities hiervan op de verkooptekeningen zijn indicatief. De koper is zelf verantwoordelijk voor periodieke controle en onderhoud.

Fundering

Onder de woning wordt een fundering aangebracht volgens opgaaf constructeur op basis van de sonderingen. In de fundering worden sparingen opgenomen om rioleringen en NUTS-voorzieningen binnen de woning te brengen.

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters. De kruipruimte is mogelijk niet toegankelijk. Indien deze wel toegankelijk is, wordt deze voorzien van een geïsoleerd vloerluik.

Casco

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform het Bouwbesluit. Daarnaast worden de verdiepingsvloeren uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan de plafondzijde.

Dak

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemkap. De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen en worden tevens voorzien van een goot.

De dakconstructie van de geïsoleerde platte daken wordt samengesteld als een systeemvloer van beton, een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze/pvc of EPDM dakbedekking.

De dakconstructie van de houten platte daken (dakkapel/erker/luifel/carport) worden samengesteld uit een houtenbalklaag, plaatmateriaal, isolatielaag indien nodig en tevens voorzien van een bitumineuze/pvc of EPDM dakbedekking.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en –deuren worden uitgevoerd in kunststof. Onder de raamkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen aansluitend op het maaiveld en het schuine- of platte dak.

De woning wordt voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van cilinders die met dezelfde sleutel te openen zijn.

Beglazing

De gevelkozijnen, -ramen en –deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (Hr+++), triple glas), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569. Bouwnummers 4 t/m 11 worden voorzien van een dakraam met dubbele beglazing.

PV-panelen

Op de woningen worden PV-panelen geplaatst, het aantal is afhankelijk van het type woning. De PV-panelen zetten zonlicht om in elektrische energie benodigd voor uw woning. De panelen worden op de dakpannen gemonteerd en hebben een capaciteit van circa 400 WP/stuk.

Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en schilden met uitzondering van de meterkast, deze wordt voorzien van een kastslot. Het toilet en de badkamer zijn af te sluiten met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

De binnendeuren zijn afgehangen in fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, tevens in de kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van doorzichtig enkel floatglas. De meterkast wordt voorzien van een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht. Enkel bij de badkamer- en toiletdeur worden de binnenkozijnen voorzien van dorpels (kleur antraciet).

Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout en worden fabrieksmatig gegrond (wit). De onder- en bovenregels van de traphekken worden uitgevoerd in hout, daar waar het vereist is worden traphekken uitgevoerd met een dichte plaat. Langs de wanden van de trap worden houten leuningën aangebracht, bevestigd op aluminium leuninghouders.

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd c.q. aangebracht.

Onder de buitenkozijnen (voorzien van borstwering) worden kunststenen vensterbanken aangebracht met een dikte van circa 20 mm en een overstek van circa 30 mm (met uitzondering van het kozijn in de badkamer en ter plaatse van de keuken).

Schilderwerk

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in de woningen. Het houtwerk wordt op de bouwplaats geground aangeleverd. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te (laten) voeren.

Wand- en plafondafwerking

De binnenwanden worden, voor zover niet betegeld, behangklaar opgeleverd met uitzondering van de schoonmetselwerk wanden, meterkast en eventuele trapkast.

Behangklaar is een vlakheidsklasse, een eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang en sierpleister. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Bewerkingen voor een extra uitvlaklaag, welke benodigd kan zijn voor bepaalde soorten behang en beoogde kwaliteitsniveaus, zijn niet opgenomen in de koopsom.

De betonnen plafonds van alle ruimten worden afgewerkt met spuitwerk (met uitzondering van de meterkast). Hierbij blijven de V-naden zichtbaar.

Keuken aansluitingen

De woning wordt standaard voorzien van een keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap (recirculatie), koelkast, vaatwasser, spoelvoorziening en magnetron.

De keukenaansluitingen worden aangebracht volgens een nader op te stellen nultekening. Ter plaatse van de keukenopstelling worden aansluitpunten gerealiseerd voor o.a. een spoelvoorziening, elektrische kookplaat, vaatwasser, magnetron, koel/vries combinatie, recirculatie afzuigkap en 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad (hoogtes en positie volgens nul-tekening keuken).

U dient bij de keuze van een afwijkende keuken er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn.

Aan de getoonde artist impressions van de keuken kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Verwarmingssysteem

De woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur verwarming, LTV). Ter plaatse van de keuken wordt de vloerverwarming gelegd tot 30 centimeter uit de wand. De verwarming en het warm tapwater worden verzorgd door een individuele lucht/water warmtepomp met boilervat, waarbij de indicatieve positie is aangegeven op de verkooptekening.

Voor de capaciteitsberekening is ervan uitgegaan dat alle verwarmingselementen van de vertrekken gelijktijdig functioneren, bij gesloten ramen en deuren en hierbij een luchttemperatuur zoals (minstens) gespecificeerd is volgens de Woningborg.

De verwarming is uitgevoerd met een hoofdthermostaat in de woonkamer, waarbij na regeling mogelijk is in de overige verblijfsruimtes.

Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt voor de wastafel;
- aansluitpunt voor de vaatwasser in de keuken;
- verwarmingstoestel.

Naast een koudwaterleiding, wordt naar de volgende punten tevens een warmwaterleiding aangelegd:

- aansluitpunt gootsteenmengkraan in de keuken;
- mengkranen op de wastafel;
- douchemengkraan in de badkamer.

Vanaf diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

Sanitair

De woning is voorzien van sanitair in het toilet en badkamer. De toiletcombinatie (toilet en badkamer) bestaat uit een wandhangend diepspoelcloset (wit), soft-close toiletbril (wit) en bedieningspaneel (wit).

De fonteincombinatie (toilet) uit een fontein (wit), plugbekersifon met muurbuis (chrom) en fonteinkraan (chrom).

De wastafelcombinatie (badkamer) uit een badmeubel (houtlook) met wastafel (wit), plugbekersifon met muurbuis (chrom), twee wastafelkranen (chrom) en spiegel.

De douchecombinatie (badkamer) uit een douchegoot (rvs), douchemengkraan (chrom) en glijstang met handdouche (chrom).

Tegelwerk

De badkamer en toilet worden voorzien van wandtegels (hoogte conform afwerkstaat) van 30 bij 60 centimeter in de kleur wit (glans). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs.

De vloertegels in de badkamer en toilet worden aangebracht (conform afwerkstaat) in de kleur grijs met afmeting 60 bij 60 centimeter. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

Aan de getoonde impressie van de badkamer kunnen geen rechten ontleend worden.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanische afzuiging in de keuken, toilet en badkamer. Via ventilatieroosters vindt natuurlijke toevoer van lucht plaats. De unit voor de mechanische ventilatie wordt op de zolder geplaatst.

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar welke in de badkamer wordt aangebracht.

Elektrische installatie

In de woningen wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen, conform voorschriften en voldoet aan de NEN 1010 norm. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen (maximaal 12) en voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast. Een standaard huisaansluiting van 3x25A wordt gerealiseerd in de meterkast.

De woningen worden voorzien van inbouw wandcontactdozen en schakelaars (wit). De berging en de meterkast zijn een uitzondering, deze worden uitgevoerd als opbouw wandcontactdozen en schakelaars.

Er worden rookmelders aangebracht op de plafonds die onderling gekoppeld zijn en aangesloten zijn op het lichtnet (met noodvoeding), conform voorschriften.

De hoogtes en posities van de elektrische installatie staan omschreven op de verkooptekening.

Telefoon en TV

De woonkamer en slaapkamer worden voorzien van 1 loze pvc leiding (16 mm) vanuit de meterkast. De woning wordt zonder aansluiting opgeleverd, u dient zelf een overeenkomst met een exploitant te sluiten.

Aansluitkosten

De aanleg-, aansluit- en ingebruikstellingskosten van de elektrische installatie, water en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten voor het gebruik van energie zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Roelofs en Haase Projectontwikkeling B.V.

Kleur-, materiaal- en afwerkstaat

In deze laatste sectie vindt u de kleuren en de materialen van uw woning met daarnaast de afwerkstaat van de ruimtes van uw woning.

Afwerkstaat

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Hal	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Slaapkamers	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot circa 1 meter 40, resterend in spuitwerk	Tegelwerk
Badkamers	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniekrimte	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat
Zolder	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer met uitzondering achter knieschotten

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen	Bruin-rood, Rood en Wit	N.t.b.
Voegwerk	Antraciet (terugliggend)	Cement
Raamdorpel	Grijs	Prefab beton
Gevelbekleding	RAL 7030	N.t.b.
Buitenkozijnen en -ramen inclusief roeden	RAL 7030	Kunststof
Lateien en geveldraggers	In kleur metselwerk	Staal, thermisch verzinken
Hellende daken	Antraciet	Vlakke keramische pannen
Platte daken	N.t.b.	EPDM, PVD of bitumen
Dakgoot en hemelwaterafvoer	-	Zink