

TEX

ENSCHDE

BUITENGEWOON BINNENSTAD

VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING
8 HOUTEN GEZINSWONINGEN
TEX ENSCHDE
11-06-2025

INHOUDSOPGAVE



ALGEMEEN	3	23. Waterinstallatie	9
1. Besluit bouwwerken leefomgeving	3	24. Verwarmingsinstallatie	9
2. Peil	3	25. Ventilatie	10
3. SWK-bepalingen	3	26. Elektrotechnische installatie	11
4. Wijzigingen tijdens de bouw	4	27. PV-panelen (zonnepanelen)	12
5. Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies	4	28. Media en communicatie	12
6. BENG en Isolatiewaarden	4	AFWERKING KEUKEN, BADKAMER EN TOILET	12
7. Consumentendossier	5	29. Keukeninrichting	12
BOUWKUNDIG	6	30. Tegelwerk en kunststeen	12
8. Grondwerk	6	31. Sanitair	12
9. Buitenriolering/drainage	6	TERREININRICHTING	13
10. Fundering	6	32. Algemeen	13
11. Vloeren	6	33. Tuinafwerking en erfafscheiding	13
12. Gevels, buitenwanden en dragende wanden	6	34. Berging & tuinkast	13
13. Daken en hemelwaterafvoer	6	35. Bestrating	14
14. Metaalwerken	7	36. Binnenterrein	14
15. Buitenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk	7	37. Parkeren	14
16. Binnenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk	7	38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen	14
17. Trap, leuning en traphek	8	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	15
18. Vloer- en plafondafwerking	8	39. Kleur- en materiaalstaat exterieur	15
19. Buitenschilderwerk	8	40. Kleur en materiaalstaat interieur	15
20. Binnenschilderwerk	8	41. Afwerkingsstaat interieur	16
21. Stukadoorswerk	8	42. Houten berging	16
INSTALLATIES	9	43. Belangrijk	17
22. Binnenriolering	9		

ALGEMEEN

1. Besluit bouwwerken leefomgeving

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Sinds 1 januari 2024 is het Bouwbesluit vervangen voor het BBL. In het BBL worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het BBL wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid volgt hieronder op deze pagina een opsomming. Daar waar in de verkooptechnische omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden kan ook de *functie* worden gelezen:

<i>Benaming:</i>	<i>functie:</i>
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte ¹⁾
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
entree	verkeersruimte
meterkast (mk)	meterruimte
trapkast (indien aanwezig)	onbenoemde ruimte
overloop	verkeersruimte
trap	verkeersruimte
zolder	onbenoemde ruimte
techniekruimte	onbenoemde ruimte
berging en tuinkast	bergruimte

¹⁾ Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de huisindeling zijn zo vormgegeven dat de mate van daglichttoetreding op enkele plaatsen enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimten voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

2. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm boven het omliggende maaiveld bevinden, tenzij anders weergegeven.

3. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze verkooptechnische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Wanneer de bepalingen in deze verkooptechnische omschrijving nadeliger zijn, hebben de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling", voorrang op de verkooptechnische omschrijving.

4. Wijzigingen tijdens de bouw

Wijzigingen tijdens de bouw om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk maken, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden schriftelijk kenbaar gemaakt via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

5. Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies

De tekeningen en verkooptechnische omschrijving zijn onderdeel van de koop-/aannemings overeenkomst en als zodanig gespecificeerd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de koop-/aannemings overeenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto's, schetsen en impressies.

Indien tekeningen en de verkooptechnische omschrijving strijdig zijn, is de verkooptechnische omschrijving leidend. Tekst gaat voor tekening.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen, zoals lichtschakelaars, lichtaansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen, het vloerluis en dergelijke zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken.

Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij anders aangegeven, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Het is aan te raden om de exacte maten op te (laten) meten tijdens een kijkmoment. Hiervoor krijg je ter zijne tijd een uitnodiging van je kopersadviseur.

Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

6. BENG en Isolatiewaarden

Met een BENG-berekening wordt de energieprestatie van een woning bepaald. BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de koeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. De BENG waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil van de woning. Die schil houdt in dat er zo min mogelijk warmte verloren gaat naar buiten en dat er zo min mogelijk kou van buiten naar binnen kan komen.

De mate waarin een woning goed geïsoleerd is en dus zo min mogelijk warmte verliest wordt uitgedrukt in een waarde; de Rc-waarde.

<i>Onderdeel:</i>	<i>Isolatiewaarde:</i>
Begane grondvloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Gevels	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Dak	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Glas	HR++ (dubbel)
Houten buitenberging	Ongeïsoleerd
Tuinkast	Ongeïsoleerd

De woningen zijn in de basis bijna energieneutraal [BENG] en voorzien van energielabel A+++.

Als een koper kiest voor volume- vergrotende, gevelbepalende en/of installatie-opties uit de optielijst, kunnen er extra PV-panelen nodig zijn om weer een A+++-label te halen. De definitieve BENG-berekening en dus het energielabel wordt gemaakt/bepaald als alle opties per bouwnummer bekend zijn. Indien extra PV-panelen nodig zijn, kan de koper deze toevoegen aan zijn meerwerkopties.

Als er geen ruimte meer op het dak van het hoofdgebouw is voor extra panelen of de koper kiest ervoor om deze extra panelen niet te laten aanbrengen, gaat hij ermee akkoord dat het energielabel bij oplevering (minimaal) voldoet aan de BENG-overheidseis.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en hier bij het tekenen van de opdrachtbevestiging mee akkoord te gaan.

7. Consumentendossier

Vlak voordat je de sleutel van je nieuwe woning in ontvangst mag nemen, ontvang je van ons het 'consumentendossier'. Dit dossier wordt toegevoegd aan je digitale woondossier 'Mijn Thuis'. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door haar uitgevoerde werkzaamheden.

BOUWKUNDIG

8. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

9. Buitenriolering/drainage

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor regenwater. Het vuilwaterriool wordt op het gemeenteriool aangesloten. Het hemelwater wordt aangesloten op de wadi op het gemeenschappelijke binnenterrein.

10. Fundering

De woningen worden gefundeerd op palen en prefab funderingsbalken van gewapend beton. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

11. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribbenvloer die in het werk wordt afgestort met een cementdekvloer (m.u.v. de vloer in de meterkast en buitenberging). Onder de begane grondvloer bevindt zich beperkt ruimte die bereikbaar is via het geïsoleerde vloerluik. De positie van het vloerluik is weergegeven op de tekening. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte maar fungeert als inspectieruimte.

De verdiepingsvloeren bestaan uit een prefab HSB-vloerconstructie voorzien van isolatie en gipsplaten aan de onderzijde (plafond van de verdieping eronder).

12. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB), aan de buitenkant afgetimmerd met verticale planken. Ten behoeve van voldoende ventilatie zullen elementnaden zichtbaar zijn die esthetisch op een zo goed mogelijk wijze in het ontwerp worden ingepast. Het is niet toegestaan om openingen t.b.v. ventilatie dicht te zetten.

De tussenwanden zijn woningscheidende HSB-wanden met spouw. Het type materiaal wordt op verkooptekening aangegeven.

13. Daken en hemelwaterafvoer

De woningen hebben een hellende kap die wordt uitgevoerd met één vierpans dakraam. De dakranden aan de kopse kanten worden voorzien van een overstek. Het dak van de buitenberging en de tuinkast is voorzien van bitumineuze dakbedekking. Een en ander wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

Op het dak komen dakdoorvoeren ten behoeve van het installatiewerk, de aan en afvoer van de WTW, rioolontluchting en pv-panelen worden op het dak van de woning geplaatst. Er worden geen voorzieningen meegenomen waaraan kan worden aangelijnd. Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden op het dak een gespecialiseerd bedrijf in te schakelen. Het betreden van het dak zonder aanlijnvoorziening is gevaarlijk en is altijd voor eigen risico.

Het hemelwater wordt afgevoerd door een ronde hemelwaterafvoer (regenpijp). Op de verkooptekening zijn de hemelwaterafvoeren weergegeven als 'hwa'. De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op verkooptekening.

14. Metaalwerken

Onder de kozijnen die niet tot de vloer lopen komen metalen waterslagen. Ook de goten, dakoverstekken en hemelwaterafvoeren zijn van metaal.

15. Buitenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk

Deur- en raamkozijnen tot op vloerniveau krijgen een kunststeenonderdorpel. Alle beweegbare delen in het buitenkozijn worden voorzien van tochtprofielen. Onder de kozijnen komt aan de buitenzijde een waterslag met uitzondering van kozijnen tot aan maaiveld. De buitenkozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenkant dezelfde kleur als aan de buitenkant.

De voordeur van de woning is een geïsoleerde deur met een glasopening. De voor- en achterdeur(en) worden voorzien van een meerpuntssluiting. De brievenbus wordt aan de gevel bevestigd.

In alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel wordt isolerende dubbele beglazing toegepast. De houten bergingsdeur wordt voorzien van ongeïsoleerd gelaagd matglas, de deur van de tuinkast is van hout zonder beglazing.

Alle draaiende delen zijn uitgevoerd in draaikiepramen. Het badkamerraam heeft een slot ten behoeve van het op draaistand zetten (valgevaar).

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk en kierdichting. Alle deuren die toegang geven tot de woning, berging en tuin zijn zowel van binnen als van buiten met gelijksluitende cilinders te openen. Gelijksluitende cilinders zijn verschillende cilinders welke middels dezelfde sleutel bediend kunnen worden.

16. Binnenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met een hoogte van circa 2,3 meter. Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een onderdorpel. Onder de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. In de deur van de meterkast worden ventilatieopeningen aangebracht volgens de eisen van het nutsbedrijf.

De binnendeuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot. De meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een deursluiting en zijn niet afsluitbaar. De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op tekening.

17. Trap, leuning en traphek

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping is een dichte trap voorzien van stootborden. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping is een open trap. Langs de muren van de trappen worden, aan de buitenzijde van de trap, leuning en traphek aangebracht. Op tekening is aangegeven waar de trap wordt voorzien van traphek met houten ronde spijlen en/of dicht paneel. De vloerranden ter plaatse van de trapgaten zijn voorzien van een houten aftimmerstrook.

18. Vloer- en plafondafwerking

Op de begane grondvloer komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de vloer in de meterkast en de buitenbergingsvloer. De overige verdiepingvloeren zijn in hout uitgevoerd en aan de onderzijde afgewerkt met gipsplaten. De leidingen voor elektra, water, ventilatie en verwarming worden veelal weggewerkt in de vloeren en wanden. Om die reden wordt boren in vloeren en wanden afgeraden.

19. Buitenschilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden in de fabriek dekkend geschilderd (schilderwerk concept 3) en krijgen op de bouw geen verdere behandeling.

20. Binnenschilderwerk

De trappen en de aftimmeringen binnen worden voorzien van grondverf (laagdikte van 60µm). De schroefgaten worden niet gedicht. De muurleuning langs de trap wordt blank gelakt uitgevoerd. Leidingen worden niet geschilderd.

21. Stukadoorswerk

Alle lichte scheidingswanden in het huis worden behang klaar opgeleverd volgens "oppervlakte beoordelingscriteria voorwanden opgebouwd uit gipsvezelplaten, Groep 2, uitgegeven door het Technisch Bureau Afbouw, met uitzondering van de meterkast en de techniekruimte. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1,5 mm zijn toegestaan.

De plafonds, m.u.v. badkamer en toilet, worden afgewerkt met spuitwerk van fijne structuur volgens "oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen" afwerkingsgroep 4. De plafonds in de badkamer en het toilet worden afgewerkt met Agnes-platen. De wanden en het plafond in de meterkast, techniekruimte en zolder worden onafgewerkt opgeleverd. Een en ander zoals beschreven in de kleuren materiaalstaat.

INSTALLATIES

22. Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit pvc- of pp-buizen met bijbehorende hulpstukken. De binnenriolering komt uit op het gemeentelijk riool. Voor de volgende onderdelen worden aansluitingen op de binnenriolering aangebracht:

- Closet en fontein in de toiletruimte;
- Aansluiting keuken ter plaatse van spoelbak en vaatwasser (beide afgedopt);
- Wastafel, douche en closet in de badruimte;
- Wasmachine en WTW-unit
- Stadsverwarming

De toiletten zijn hangend met een inbouwreservoir, waarin tevens de afvoerleiding van de riolering is weggewerkt. Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt uit de vloer.

De binnenriolering wordt ontluicht via een ontluichtingspijp. De aansluitleidingen, sifons en vloerbuizen van de onderdelen naar de vloer of naar de leidingkoker blijven op de 1^e verdieping (bij 2 laags woningen) of 2^e verdieping (bij 3 laags woningen) en ter plaatse van de keuken in het zicht en worden uitgevoerd in grijs of zwart kunststof.

23. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- Closet en fontein in toilet begane grond
- Wastafel en douche in badkamer
- Closet in badkamer
- Keuken opstelplaats (afgedopt),
- Wasmachine opstelplaats
- Buitenkraan

24. Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd middels stadsverwarming. Dit netwerk levert lokale warmte waarmee de woningen aardgasvrij worden verwarmd of gekoeld. De woningen hebben een CW 4-klasse voor warm tapwater.

De warmte wordt via een afleverset verdeeld naar de vloerverwarming op de begane grond en naar radiatoren op de verdieping. De leidingen van de vloerverwarming zijn in de vloer weggewerkt en de verdeler bevindt zich in de trapkast. De installatie voldoet aan de SWK-garantieregeling voor comfort en prestaties.

De afleverset zorgt tevens voor het verwarmen van warm tapwater en distribueert dit naar de gewenste posities in de woning.

Vloerafwerking i.c.m. verwarmen

Om een goede werking van de vloerverwarming te kunnen garanderen is het van belang dat rekening wordt gehouden met de juiste vloerafwerking. De juiste vloerafwerking zorgt ervoor dat de overdracht van warmte en koude niet wordt belemmerd door isolerende lagen. Voor een goede warmte- en koude afgifte dient de totale warmtegeleiding weerstand (Rc-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m²K/W te bedragen.

25. Ventilatie

Het ventilatiesysteem van de woning bestaat uit balansventilatie met warmteterugwinning (WTW). De luchttoevoer en -afvoer verlopen volledig via de balansventilatie-unit, die zorgt voor een gebalanceerd binnenklimaat door het aanvoeren van frisse lucht en het afvoeren van vervuilde lucht. Dit systeem biedt een efficiënte en gebalanceerde mechanische luchttoevoer en -afvoer, waarbij geluidscomfort, isolatie en een gezond binnenklimaat worden gewaarborgd.

De luchttoevoer vindt plaats via kunststof toevoerventielen, deze zijn strategisch gepositioneerd om een optimale verdeling van frisse lucht binnen de woonruimtes te waarborgen. De luchtafvoer gebeurt via kunststof afzuigventielen, geplaatst in het plafond of op de wand, in de keuken, het toilet en de badkamer. In de keuken zijn afzuigventielen voorzien voor een efficiënte ventilatie van deze ruimte. Posities en aantallen zijn indicatief weergegeven op de tekeningen. Tevens is de wasmachineopstelling voorzien van een afzuiging die is aangesloten op de balansventilatie-unit voor een optimale luchtcirculatie in dit gebied.

De afzuigventielen zijn door middel van ventilatiekanalen verbonden met de balansventilatie-unit in de techniekruimte. Deze kanalen zijn uitgevoerd in kunststof en worden waar mogelijk ingesloten in de vloeren of geïntegreerd in leidingkokers. Nabij de balansventilatie-unit blijven de afvoerkanalen zichtbaar.

Het afvoerkanaal van de balansventilatie-unit naar buiten wordt aangesloten met een dakdoorvoer. Het ventilatiesysteem is vanuit de keuken met de hoofdbediening te bedienen.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, wordt onder de binnendeuren ruimte vrijgehouden om een overstroom te creëren. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten. De toegang van de woning, ter plaatse van de hal achter de naar binnendraaiende voordeur, overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het BBL is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm voor een later door de koper aan te brengen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het BBL wordt voldaan.

De op verkooptekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuigventielen zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. Op de afzuigventielen in de keuken mag geen afzuigkap (wasemkap) worden aangesloten. De afzuigkap dient met een recirculatiefunctie te worden toegepast.

26. Elektrotechnische installatie

Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie aangelegd, verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijken worden horizontaal uitgevoerd met wit kunststof inbouw materiaal met uitzondering van de buitenbergingen, meterkast, techniekruimte en wasmachineopstelling. Op deze plekken wordt opbouw materiaal en leidingwerk toegepast. De aansluitpunten zijn aangegeven op de tekening. Schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke worden in basis uitgevoerd met Busch-Jaeger Balance Si. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van de tekening. Hieronder de circa hoogtes van de aansluitpunten:

• Wandcontactdozen (stopcontacten):	30 cm
• Leidingen ten behoeve van media en communicatie:	30 cm
• Combinatie van wandcontactdozen en schakelaars:	105 cm
• Overige schakelaars:	105 cm
• Schakelaars nabij een trapopgang:	125 cm
• Thermostaat:	150 cm
• Co2 sensor:	175 cm
• Wandcontactdozen huishoudelijk gebruik keuken	125 cm
• Buitenlichtpunt bij voordeur	210 cm
• Buitenlichtpunt bij achterdeur:	210 cm
• Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep):	105 cm
• Wandcontactdoos droger (aparte groep):	105 cm
• Aansluitpunten ten behoeve van de WTW zijn op verkooptekening indicatief weergegeven en worden door de installateur bepaald.	

De wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staan op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van tekening. Dit in verband met de geluidsvoorschriften uit het BBL die gelden voor ruimten onderling. Om geluidslekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de houten berging, in de meterkast, in de techniekruimte en op het traphek. In de trapkast is een opstelplek en schakelaar op een aparte groep voor de wasmachine en droger meegenomen welke op tekening is weergegeven.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Daar waar op verkooptekening weergegeven, wordt een rookmelder geplaatst. Die wordt aangesloten op de elektrotechnische installatie en tevens voorzien van batterijen. De rookmelders staan ook onderling met elkaar in verbinding.

De woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur komt een beldrukker.

27. PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning komt een opdak-systeem met PV-panelen. De ligging en aantallen van de PV-panelen zijn weergegeven op de verkooptekening.

28. Media en communicatie

Per woning wordt in de woonkamer vanuit de meterkast een bedrade leiding t.b.v. een data (UTP) aansluiting aangebracht. Daarnaast wordt iedere slaapkamer ook voorzien van een bedrade leiding t.b.v. data (UTP). De inbouwdozen worden gemonteerd op een hoogte van circa 30 cm. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

AFWERKING KEUKEN, BADKAMER EN TOILET

29. Keukeninrichting

De woningen worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de brochure van Showroom THUIS. (*Retourbedrag indien geen keuken: € 3.250,-*)

30. Tegelwerk en kunststeen

De wandtegels worden in het toilet tot ca. 1,5 meter boven de vloer aangebracht en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer. E.e.a. conform de brochure van Showroom THUIS.

De deurkozijnen van het toilet en van de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de raamkozijnen met borstweringen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van MDF met een overstek van circa 1 cm, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt de binnenzijde rondom betegeld met wandtegels.

31. Sanitair

De woningen worden opgeleverd met sanitair conform de brochure van showroom THUIS.

TERREININRICHTING

32. Algemeen

Aan de voorzijde van de woning komt een bloembak van beton en een houten pergola boven en naast de voordeur. Aan de achterzijde worden de percelen van elkaar gescheiden door een tuinkast en haag (Portugese Laurier) van ca. 1,80m hoog, e.e.a. conform de situatietekening.

33. Tuinafwerking en erfafscheiding

Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van de tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt (indien aanwezig) voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van erfgronden middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat de tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt. Houdt altijd voldoende afwaterings- en infiltratiemogelijkheden in de eigen tuin. Daar waar op situatietekening aangegeven worden achter- en zijpaden voorzien van straatkolken.

Beplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Dit betreft een nalevering. De bewoners dienen hiervoor in de tuininrichting een zone vrij te houden zodat de beplanting, zoals weergegeven op de situatietekening, kan worden aangeplant. Nalevering van de beplanting geeft de koper geen recht betaling van (een gedeelte van) de koopsom aan te houden. Let op dat de hagen worden voorzien van voldoende water en dat de stam van de plant vrij wordt gehouden van onkruid.

Geadviseerd wordt om met de inrichting van de tuinen rekening te houden met het toekomstig inklinken van de bodem waardoor later aanvullingen nodig kunnen zijn.

34. Berging & tuinkast

De woningen hebben een houten buitenberging gesitueerd naast de openbare buitenruimte, zoals weergegeven op de situatietekening. De houten buitenberging wordt uitgevoerd met een houten kozijn en deur. De buitenwanden van deze houten buitenbergingen bestaan uit vuren houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde bekleed met verduurzaamde houten rabatdelen.

De houten buitenberging wordt voorzien van hemelwaterafvoer(en). De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op tekening.

De binnenzijde van de buitenberging is onafgewerkt en de houten balken en staanders blijven in het zicht. De buitenbergingen hebben een plat dak welke aan de bovenzijde wordt afgewerkt met tweelaags dakbedekking. De buitenbergingsdeur is voorzien van een glasdeel. De vloer is een onafgewerkte betonvloer. In de buitenberging is een lichtpunt met opbouwschakelaar en een enkele wandcontactdoos voorzien.

Tuinkast

De tuinkast heeft dezelfde houten beplating als een woning met een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking.

35. Bestrating

Bestrating op eigen terrein wordt aangelegd conform de situatietekening. Op de tekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

36. Binnenterrein

Het binnenterrein is een gemeenschappelijk gebied en wordt mandelig uitgegeven. Dit betekent dat je samen met de eigenaren van de andere rijwoningen, alsmede de eigenaren van de drie achterliggende gebouwen mede-eigenaar bent van het binnenterrein.

De mandelige gebieden worden aangelegd door Dura Vermeer, het onderhoud en beheer hiervan komt voor rekening en verantwoordelijkheid van de eigenaren van het mandelig gebied. Hiervoor is reeds een beheervereniging opgericht.

Overige bestrating buiten de kavels en het mandelige gebied wordt aangelegd en beheerd door Gemeente Enschede.

37. Parkeren

Bij elke woning hoort één parkeerplaats middels een gebruiksrecht op het mandelige binnenterrein, e.e.a. volgens de situatietekening. Voor deze plaatsen geldt een instandhoudingsplicht.

38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen

Het openbaar gebied grenst aan de buitenzijde van het plan. De gemeente Enschede legt het openbaar gebied aan. De exacte inrichting hiervan wordt door de gemeente Enschede bepaald en kan afwijken van de situatietekening. Aan het op tekening weergegeven openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

39. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel / materiaal	Kleur
Gevel – Houten gevelbekleding (thermisch gemodificeerd vuren)	Geborsteld in 3 verschillende breedtematen, voorvergrijsd
Dakpan – keramische vlakke dakpan	Leikleur, mat, engobe
Kozijnen – hout	Chocoladebruin (RAL 8017)
Draaiende delen – hout	Zijdegrijs (RAL 7044)
Geïsoleerde vlakke voordeur – hout	Zijdegrijs (RAL 7044)
Bakgoot	Verkeersgrijs (RAL 7043)
Hemelwaterafvoer – aluminium	Venstergrijs (RAL 7040)
Regenton	Venstergrijs (RAL 7040)
Bloembak – beton	Grijs (naturel)
Luifel / pergola (bij voordeur) – Hout (thermisch gemodificeerd vuren)	Voorvergrijsd

40. Kleur en materiaalstaat interieur

Onderdeel / materiaal	Kleur
Honingraad binnendeuren	Zuiverwit (RAL 9010)
Plaatstalen binnenkozijnen	Zuiverwit (RAL 9010)
Kunststeendorpel badkamer/toilet	Antraciet
MDF-vensterbank	Wit
Houten trap	Wit gegrond
Houten trapleuning	Gelakt
Gipsplafond	Wit
Wandtegels	Zie offerte Thuis de Showroom (wit)
Vloertegels	Zie offerte Thuis de Showroom (donkergrijs)
Voegkleur tegelwerk	Zie offerte Thuis de Showroom (grijs)
Sanitair	Zie offerte Thuis de Showroom (wit)
Handdoekradiator	Zie offerte Thuis de Showroom (wit)
Schakelmateriaal	Wit

41. Afwerkingsstaat interieur

Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Begane grond			
Entree	Behangklaar	spackspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Toilet	Wandtegels tot ca. 1,50m, daarboven behangklaar	Agnes plafond	Vloertegels
Woonkamer	Behangklaar	Spackspuitwerk	Zandcementdekvloer
Keuken	Behangklaar	Spackspuitwerk	Zandcementdekvloer
Verdieping(en)			
Overloop	Behangklaar	Spackspuitwerk	Houten vloer
Badkamer	Wandtegels tot plafondhoogte	Agnes plafond	Vloertegels
Slaapkamer	Behangklaar	Spackspuitwerk	Houten vloer
Techniekrimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Houten vloer
(eventuele) onbenoemde ruimte	Behangklaar	Onafgewerkt	Houten vloer

42. Houten berging

Onderdeel / materiaal	Kleur
Gevel berging (verduurzaamd naaldhout)	Hout (naturel)
Ventilatioeroosters berging (aluminium)	Geanodiseerd (naturel)
Deurkozijn berging (hout)	Zijdegrijs (RAL 7044)
Houten bergingsdeur	Zijdegrijs (RAL 7044)
Bitumineuze dakbedekking	Grijs (naturel)
Hemelwaterafvoer buitenbergingen (pvc)	Grijs (naturel), 1 afvoer per dubbele berging

43. Belangrijk

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk.
- Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij je aan in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan, omdat de woning immers gebouwd is uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij het afwerken van de wanden. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de door uzelf of door uw vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer. Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval noodzakelijk. Wij verzoeken u uw vloerenleverancier hierop te attenderen.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een huis veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleverdatum. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en beter worden.
- Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard kopersoptielijst. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de woning deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en de woning bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het BBL, de installatievoorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van het SWK.

**Bijlage bij Technische omschrijving:
Inhoud consumentendossier**

Bij de oplevering van uw nieuwe woning ontvangt u van ons een consumentendossier. Deze bevat:

De bewoners infobrochure van Dura Vermeer

Informatie over installaties comfortabel wonen
Informatie over de overige onderdelen in uw nieuwe huis
Onderhoudsoverzicht
Kleur- en materialenstaat

Kwaliteitsborging

Verklaring kwaliteitsborger

Service & Onderhoud:

Informatie over Dura Vermeer Service & Onderhoud
Groepenkaart
Overzicht van onderaannemers / leveranciers

Gebruikershandleidingen installaties:

Stadsverwarming
WTW-box
PV-panelen en omvormer

Onderhoudsadviezen:

Binnendeuren
Beglazing en gevels
Houten kozijnen
Openslaande deuren
Dossier Volg je woning
PV-panelen en omvormer
Sanitair (keramiek en kranen)
Keuken

Energie label

Energie label

Tekeningen

Optietekeningen + meterkastlijst
Revisie vloerverwarming

Keuringen

Meetrapport WTW