

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Het project bestaat uit 4 woningen aan de Klompenmaker (bouwnummer 7 t/m 10) en 4 woningen aan de Zadelmaker (bouwnummer 23 t/m 26) in bestemmingsplan De Graven Es te Oldenzaal.

WONINGTYPE Wagenmaker

Projectnummer: 4639

Te realiseren door:	Koopmans Bouw
Kopersbegeleiding door:	Koopmans Bouw
Opdrachtgever:	<u>Ontwikkelingscombinatie De Graven Es vof</u>

Ingeschreven onder nummer S79.19 in het register van ingeschreven ondernemingen bij SWK.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de documenten, zoals omschreven in paragraaf 36 van deze omschrijving.

Inhoudsopgave

1. Voorrang bepalingen SWK
2. Peil van de woning
3. Grondwerk
4. Bestrating
5. Terreininventaris
6. Fundering
7. Gevels en wanden
8. Vloeren
9. Daken
10. Kozijnen, deuren en ramen
11. Hang- en sluitwerk
12. Metaalwerk
13. Beglazing
14. Schilderwerk
15. Installaties
16. Rioleringswerk
17. Goten en hemelwaterafvoeren
18. Ventilatievoorzieningen, gasafvoerkanalen en rookkanalen
19. Waterleidingen
20. Gasleidingen
21. Elektrische installatie
22. Rookmelder
23. Zwakstroominstallatie
24. Telecommunicatievoorzieningen
25. Verwarmingsinstallatie
26. Plafond-, wand- en vloerafwerking
27. Tegelwerk
28. Overige voorzieningen
29. Trappen
30. Aftimmerwerk
31. Keuken
32. Sanitair
33. Kleur en materiaalstaat
34. Afwerkstaat
35. Schoonmaken
36. Waarmeding

1. Voorrang bepalingen SWK

Van toepassing zijnde voorschriften

- Bouwbesluit 2012
- de voorschriften van de gas-, water- en elektriciteitsbedrijven

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK 2014. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK 2014.

2. Peil van de woning

Het peil P=0, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer, achter de voordeur.

Het peil ten opzichte van het niveau van de weg wordt nader bepaald door de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

3. Grondwerk

Voor funderingen, leidingen en terrassen worden de nodige grondwerken verricht. Aanvulling wordt verricht met de uitgekomen grond. De ruimte rond de woning, op eigen terrein, wordt geëgaliseerd met de eventueel aanwezige grond. Tussen de funderingen wordt uitkomende grond aangebracht.

Ten behoeve van de bestrating in de berging wordt een zandbed, dik 10 cm, aangebracht.

Eventuele voorzieningen t.b.v. het opvangen van hoogteverschillen tussen bouwkavels onderling of openbaar terrein worden niet aangebracht.

Er wordt geen drainage aangebracht.

Het geschikt maken (eventueel spitten, draineren, etc.) van de grond rondom de woning voor gebruik als tuin (zo ook de afwatering) dient door de koper in overleg met een erkende hovenier te geschieden.

4. Bestrating

De berging wordt bestraat met betontegels 30x30 cm. De bestrating wordt éénmalig gelegd.

Verder wordt er geen bestrating aangebracht.

5. Terreininventaris

De perceelgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten.

Erfafscheiding conform de situatietekening.

Tussen de kavels wordt geen afscheiding aangebracht.

Achter in de tuin wordt een prefab houten berging, met plat dak, geplaatst.

6. Fundering

Het funderingssysteem dat wordt toegepast wordt bepaald aan de hand van het rapport dat opgesteld is naar aanleiding van de uitgevoerde sondering.

De definitieve fundering wordt uitgevoerd conform het advies van de constructeur en/of overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

7. Gevels en wanden

Voor de diverse onderdelen worden de volgende materialen toegepast.

Uitwendige scheidingsconstructies

- buitengevels baksteen voor buitenmuren
- binnenspouwblad voor- en achtergevel prefab betonsysteemwand
- binnenspouwblad zijgevel prefab betonsysteemwand
- binnenspouwblad zolder prefab betonsysteemwand

Inwendige scheidingsconstructies

- woningscheidende wand prefab betonsysteemwand
- woningscheidende wand op zolder (3.1) prefab betonsysteemwand
- lichte scheidingswand systeemwand (gasbeton)
- lichte scheidingswand t.p.v. toilet (1.4) systeemwand (gasbeton)

Indien van toepassing

- lichte scheidingswand op zolder (3.1) systeemwand (gasbeton)

Voor de isolatie van de gevels wordt tegen het binnenspouwblad mineraalwol van voldoende dikte aangebracht.

Het in het zicht komende buitenmetselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk.

De buitengevels worden platvol gevoegd. De kleur van het voegwerk is grijs.

Aan de buitenzijde worden onder de kozijnen aluminium raamdorpels toegepast. Onder de buitenkozijnen op peilhoogte wordt een cementgebonden plaat met isolatie toegepast.

8. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonsysteemvloer. Op de eerste en tweede verdieping wordt een ongeïsoleerde betonsysteemvloer toegepast.

De kruipruimte is niet toegankelijk.

9. Daken

De dakconstructie wordt uitgevoerd als een prefab hout skeletbouw kap.

Op het dak komen keramische pannen met vorsten.

De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd.

De platdakconstructie van de erker, berging (1.8) en luifel worden uitgevoerd als een houten dak. Het dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

De platdakconstructie wordt op afschot gelegd.

10. Kozijnen, deuren en ramen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout.
De schuifpui wordt uitgevoerd in aluminium.
De voordeur is van plaatmateriaal met glasopening en briefgleuf.
De verdere buitendeuren zijn van hardhout.
De binnenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte, plaatstalen montagekozijn.
De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, opdekdeuren.
De meterruimte is van vurenhout en plaatmateriaal.

11. Hang- en sluitwerk

- | | |
|----------------------------------|--|
| - buitendeuren woning | dag- en nachtcilinderslot met driepuntssluiting
voorzien van kruk en schilden |
| - toilet (1.4) en badkamer (2.2) | vrij- en bezetslot voorzien van kruk en schilden |
| - meterruimte (1.3) | kastslot met schild |
| - overige binnendeuren | loopslot voorzien van kruk en schilden |

De buitenramen en –deuren worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. Alle buitenkozijnen van ramen en deuren zijn voorzien van tochtafdichtingen, met uitzondering van de berging deur. De entreedeur is voorzien van een brievenpleuf met buitenklep en binnenklep. Er is geen rekening gehouden met de voorschriften ten aanzien van de maximale afstand tot de openbare weg.

12. Metaalwerk

De metselwerkondersteuning worden uitgevoerd in verzinkt staal.
Alle stalen onderdelen die onderhevig zijn aan weersinvloeden worden verzinkt.

13. Beglazing

In de gehele woning wordt triple-isolerende beglazing aangebracht. Dit glas is opgebouwd uit drie bladen glas. In de deur van de berging wordt gehard glas geplaatst.
De beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit maar niet aan de NEN 3569. Indien gewenst kan dit als meerwerk worden opgedragen.

14. Schilderwerk

Het buitenschilderwerk met uitzondering van kap- en constructiehout, wordt fabrieksmatig drie maal behandeld. De behandeling wordt uitgevoerd met een watergedragen verf.
Het binnenschilderwerk wordt fabrieksmatig twee maal behandeld met een watergedragen verf.
De gehele trap en toebehoren wordt in grondverf uitgevoerd.

OP DE BOUW WORDT HOUTWERK NIET OVERGESCHILDERD; DIT GELDT VOOR HET BUITEN- EN HET BINNENSCHILDERWERK.

15. Installaties

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsof begrepen. De koper dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting van de centrale antenne/glasvezel en telecom (indien gewenst). Hiervoor dient tijdig een abonnement afgesloten te worden. Alleen dan kan de aansluiting op tijd gerealiseerd worden, deze tijd kan per leverancier verschillen.
De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

16. Rioleringswerk

De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buis, met doorsneden volgens voorschriften.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Het rioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoerleidingen worden gelegd tot de erfscheiding.

17. Goten en hemelwaterafvoeren

De woning wordt voorzien van zinken goten op beugels. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc eindigend boven het maaiveld met een haakse bocht. Koper dient zelf zorg te dragen voor de afvoer, van het hemelwater, naar het openbaar terrein.

18. Ventilatievoorzieningen, gasafvoerkanalen en rookkanalen

Het mechanisch afzuigstelsel bestaat uit een ventilator-unit, geplaatst op de zolder (onbenoemde ruimte 3.1), waarop, de keuken (1.6), het toilet (1.4) en de badkamer (2.2) zijn aangesloten.

De schakelaar voor de mechanische ventilatie bevindt zich nabij de kamerthermostaat. Ook kan de mechanische ventilatie worden bediend middels een schakelaar in de badkamer.

De overige vertrekken (constructies) worden als volgt geventileerd:

- woonkamer (1.5) ventilatierooster welke is aangebracht boven het glas in het kozijn
- keuken (1.6) ventilatierooster welke is aangebracht boven het glas in het kozijn
- slaapkamers ventilatieroosters welke zijn aangebracht boven het glas in de kozijnen of ramen

De overige constructies worden als volgt geventileerd:

- meterkast (1.3) sleufopening onder de deur
rooster boven de deur
roosters in de deur
- gevels open stootvoegen

Waar de constructie dat vereist, worden de nodige ventilatievoorzieningen toegepast. De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

19. Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter die geplaatst is in de meterkast (1.3). De waterleiding is afsluitbaar en aftapbaar. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis en/of roodkoperen pijpen.

De koudwaterleiding wordt op de volgende tappunten aangesloten:

- toilet (1.4) tappunt fontein
waterreservoir toilet
- badkamer (2.2) waterreservoir toilet
- zolder (onbenoemde ruimte, 3.1) warmwatertoestel
wasautomaat is tevens vulkraan cv

De warm- en koudwaterleiding wordt op de volgende tappunten aangesloten:

- keuken(1.6) tappunt keuken
- badkamer (2.2) tappunt wastafel
douchemengkraan

20. Gasleidingen

De gasleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis, kleur geel, met persverbindingen en/of roodkoperen pijpen.

De gasleiding wordt op de volgende punten aangesloten:

- keuken (1.6) aansluiting ten behoeve van een gasfornuis (muurplaat met stop)
- zolder (onbenoemde ruimte, 3.1) aansluiting ten behoeve van het verwarmingstoestel

21. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast (1.3) en is verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. Leidingen van kunststof worden weggewerkt. De leidingen in de meterkast, op zolder (onbenoemde ruimte, 3.1) en in de berging worden niet weggewerkt. Hier wordt opbouw materiaal toegepast. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof inbouw materiaal. Plafonddozen voor lichtaansluitpunten zijn voorzien van een deksel met lamphaak. Lichtaansluitpunten zijn voorzien van klemmenblokjes. Schakelaars en combinaties worden op ca. 105 cm + vloer geplaatst. De wandcontactdozen en aansluitpunten voor telefoon en cai worden op ca. 30 cm + vloer geplaatst. In de keuken, boven het aanrecht, op ca. 125 cm + vloer.

22. Rookmelder

In de hal (1.1), op de overloop (2.1) en op de zolder (onbenoemde ruimte, 3.1) wordt een rookmelder geplaatst. De rookmelders werken op het lichtnet en hebben een batterij als back-up. De rookmelders zijn onderling verbonden.

23. Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- 1 1-ampère beltrafo, geplaatst in de meterkast (1.3)
- 1 zoemer, geplaatst in de meterkast (1.3)
- 1 belknop, geplaatst bij de voordeur

24. Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van een mogelijkheid tot aansluiting van een telefoon en een Centraal Antenne Installatie (CAI) in de meterkast. Vanaf de meterkast naar de woonkamer (1.5) worden bedrade leidingen aangebracht voor de telefoon en de Centraal Antenne Installatie (CAI)

25. Verwarmingsinstallatie

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een vloerverwarming systeem inclusief warmwatervoorziening.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat, geplaatst in de woonkamer (1.5). In de te verwarmen vertrekken wordt vloerverwarming aangelegd.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- Verblijfsruimten (1.5, 1.6, 2.3, 2.4, 2.5) 20°C
- Verkeersruimten (1.1) 15°C
- Badkamer (2.2) 22°C

De aardgas-gestookte centrale verwarmingscombinatieketel wordt opgesteld op zolder. De toegepaste cv-ketel is voorzien van een elektronische ontsteking.

De hoofdleidingen vanaf de ketel naar de verdelers worden uitgevoerd in kunststof buis.
De vulslang en het ontluchtingsleuteltje ten behoeve van de cv-installatie worden los geleverd.
Proefstoken geschiedt op het moment dat de meters van gas, water en elektra in de woning aanwezig zijn.

26. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

De plafonds worden als volgt afgewerkt:

- | | |
|---|------------------------|
| - begane grond m.u.v. meterkast en toilet | sputwerk met structuur |
| - toilet en erker | plaatmateriaal |
| - ongeïsoleerde berging | onbehandeld |
| - 1 ^e verdieping | sputwerk met structuur |
| - 2 ^e verdieping | onbehandeld |
| - Luifel | onbehandeld |

Wandafwerking

De niet betegelde wanden worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat de verkrijger zonder bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van een wand. Plaatselijke oneffenheden, zoals gaatjes ten gevolge van luchtbelletjes of bultjes op de wand kunnen door de verkrijger 'opgevuld / weggeschaafd' worden.

Boven de wandtegels wordt sputwerk met structuur aangebracht.

De wanden in de berging worden niet afgewerkt.

De dakplaten (1.8 en 3.1) en knieschotten (3.1) zijn onafgewerkt (groene plaat).

Per knieschot, op de zolder (3.1), wordt een afschroefbaar paneel aangebracht.

Vloerafwerking

Er worden cementdekvloeren gelegd op begane grond en de verdieping. Op de zolderverdieping (3.1) wordt tussen de knieschotten een cementdekvloer gelegd. Achter de knieschotten zal geen afwerkvloer worden gelegd.

27. Tegelwerk

Vloertegels

Vloertegels worden toegepast in de volgende ruimten:

- | | |
|------------------|---------------------------------------|
| - toilet (1.4) | vloertegels in Gems Black, 40 x 40 cm |
| - badkamer (2.2) | vloertegels in Gems Black, 40 x 40 cm |

Wandtegels

Wandtegels (liggend getegeld) worden toegepast in de volgende ruimten:

- | | |
|------------------|---|
| - toilet (1.4) | wandtegels wit, 20 x 40 cm, getegeld tot circa 120 cm |
| - badkamer (2.2) | wandtegels wit, 20 x 40 cm, getegeld tot circa 220 cm |

Achter de deur van het toilet (1.4) en de deur van de badkamer (2.2) wordt een hardstenen dorpel aangebracht.

28. Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken (composiet) toegepast:

- keuken (1.6)
- badkamer (2.2)
- slaapkamers (2.3, 2.4, 2.5)

In het toilet (1.4) en badkamer (2.2) worden op de voorzetwanden afdekplaten toegepast van composiet.

Op de buitenzijde van de voordeur wordt een weldorpel aangebracht.

Aan de voorgevel van de woning wordt een aluminium vlaggenmasthouder bevestigd.

Een onbenoemde ruimte voldoet niet aan de eisen die aan een verblijfsruimte worden gesteld. Wordt een onbenoemde ruimte ingericht als verblijfsruimte, bijvoorbeeld slaapkamer, dan voldoet deze ruimte niet aan de eisen die het bouwbesluit stelt. Indien u deze ruimte wilt inrichten als een verblijfsruimte, dan moet de ruimte worden aangepast aan de eisen van het bouwbesluit. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling bouw- en woningtoezicht van uw gemeente. Op de bestek/verkooptekening staat aangegeven welke ruimtes de status 'onbenoemd' hebben.

29. Trappen

De trap, van begane grond naar de eerste verdieping, word als een dichte dubbel kwarttrap uitgevoerd:
De trap, van de eerste naar de tweede verdieping, word als een open dubbel kwarttrap uitgevoerd.
De rechte muurleuning, van hout, worden met leuninghouders aan één zijde langs de muur geplaatst.
Op de tweede verdieping wordt een dichte houten vloerafscheiding aangebracht met een hoogte van circa 120 cm boven de vloer.

30. Aftimmerwerk

Het beleg en de aftimmerlijsten worden uitgevoerd in hout. Plinten worden niet geleverd.
In de bovenlichten (van de binnendeurkozijnen) wordt enkel blank glas geplaatst, m.u.v. de trapkast.

31. Keuken

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De aansluitpunten van de keuken, zoals weergegeven op de bestek-verkooptekening, worden afgedopt aangebracht.

32. Sanitair

Het sanitair wordt in een witte uitvoering geleverd en gemonteerd. Het sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Inrichting toilet

- hangtoilet met reservoir en spaarknop
- toiletzitting met deksel
- fontein met verchromde bekensifon en muurbuis
- fonteinkraan

Inrichting badkamer

- hangtoilet met reservoir en spaarknop
- toiletzitting met deksel

De woning wordt opgeleverd zonder wastafelcombinatie. De aansluitpunten van de wastafelcombinatie, zoals weergegeven op de bestek-verkooptekening, worden afgedopt aangebracht.

- douchebak kunststof 90 x 90 cm
- thermostatische douchemengkraan met handdouche, glijstang en slang

33. Kleur en materiaalstaat:

Buiten

- buitengevels	baksteen	Mangaan (21.31)
- voegwerk	platvol	grijs
- raamdorpels	aluminium	gemoffeld
- dakbedekking	keramische pan	Oranje/Rood (B.06.111)
- buitenkozijnen	hardhout	crème wit (dekkend)
- draaiende delen	hardhout	grafietgrijs (dekkend)
- voordeur	plaatmateriaal	grafietgrijs (dekkend)
- overige buitendeuren	hardhout	grafietgrijs (dekkend)
- luifel, t.p.v. voordeur	prefab	crème wit (dekkend)
- boeien woning	hardhout	crème wit (dekkend)
- hemelwaterafvoeren	pvc	naturel

Binnen

- binnenkozijnen	staal	reinwit (fabrieksmatig afgelakt)
- beleg	hout	crème wit (dekkend)
- traptreden	hout	crème wit (grondlaag)
- trapgatomranding zolder	plaatmateriaal	crème wit (grondlaag)
- trapboom	mdf	crème wit (grondlaag)
- trapspil	vurenhout	crème wit (grondlaag)
- verlaagd plafond toilet (1.4)	plaatmateriaal	crème wit (dekkend)
- verlaagd plafond erker (1.6)	plaatmateriaal	crème wit (dekkend)
- dakplaten zolder (3.1)	spaanplaat	onbehandeld
- knieschotten zolder (3.1)	spaanplaat	onbehandeld
- dakplaten berging	spaanplaat	onbehandeld
- vensterbanken	composiet	Bianco C
- afdekplaat voorzetwanden	composiet	Bianco C

Voor diverse onderdelen zijn keuzemogelijkheden opgenomen in de kopersoptielijst

34. Afwerkstaat

Hal:

Vloer	afwerkvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk

Diversen:

- Meterkast
- 1 stuks rookmelder

Toilet:

Vloer	tegels
Wanden	tegels, tot ca. 120 cm + vloer, daarboven sputwerk
Plafond	verlaagd plafond of sputwerk

Diversen:

- closetcombinatie
- fonteincombinatie
- mechanische ventilatie

Keuken:

Vloer	afwerkvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk

Diversen:

- mechanische ventilatie

Woonkamer:

Vloer afwerkvloer
Wanden behangklaar
Plafond spuitwerk

Overloop:

Vloer afwerkvloer
Wanden behangklaar
Plafond spuitwerk

Diversen:

- 1 stuks rookmelder

Slaapkamers, 1^{ste} verdieping:

Vloer afwerkvloer
Wanden behangklaar
Plafond spuitwerk

Badkamer:

Vloer tegels
Wanden tegels, tot ca. 220+ vloer, daarboven spuitwerk
Plafond spuitwerk

Diversen:

- closetcombinatie
- douchecombinatie
- mechanische ventilatie

Zolder (onbenoemde ruimte):

Vloer afwerkvloer
Wanden behangklaar, knieschot onafgewerkt
Plafond onafgewerkt

Diversen:

- 1 stuks rookmelder
- 1 aansluitpunt ventilatie unit
- 1 aansluitpunt cv-ketel
- 1 aansluitpunt wasmachine

Buitenberging:

Vloer betontegels
Wanden stijl- en regelwerk met horizontale delen bekleed
Plafond onafgewerkt

35. Schoonmaken

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Die worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

36. Waarmerking

Deze technische omschrijving is gewaarmerkt gedeponereerd bij de project notaris.