

Technische omschrijving 20 woningen Haven Oost Cluster 2 te Ommen



ONTWIKKELING:



REALISATIE:



OCB Bouw b.v.

Strangeweg 14 7731 GW OMMEN
Tel.: 0529 - 452810 www.ocb-bouw.nl

INHOUDSOPGAVE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING CLUSTER 4, 20 KOOPWONINGEN HAVEN OOST TE OMMEN	1
1. INLEIDING	4
<i>V.O.N.</i>	4
<i>De Aankoop</i>	5
<i>Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden</i>	5
2. VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	6
3. INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN	6
4. PEIL VAN DE WONING	6
5. GRONDWERK	6
6. RIOLERINGSWERKEN	6
7. BESTRATINGEN EN GROENVORZIENING	7
8. TERREININVENTARIS	7
9. FUNDERINGEN	7
10. GEVELS EN WANDEN	7
10.1 <i>Gevelmetselwerk</i>	7
10.2 <i>Buitenbetimmeringen en gevelbekleding</i>	8
10.3 <i>Woningscheidende wanden</i>	8
10.4 <i>Overige dragende en niet dragende wanden</i>	8
10.5 <i>Binnenwanden</i>	8
11. VLOEREN	8
12. DAKEN	8
12.1 <i>dakconstructie</i>	8
12.2 <i>goten en hemelwaterafvoeren</i>	9
13. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN OVERIGE KANALEN	9
14. AFWERKING KOZIJNEN EN TRAPPEN	9
14.1 <i>Kozijnen en hang & sluitwerk</i>	9
14.2 <i>Trappen en (af)timmerwerk</i>	10
15. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	10
15.1 <i>Beschrijving plafondafwerking</i>	10
15.2 <i>Beschrijving wandafwerking</i>	10
15.3 <i>Beschrijving vloerafwerking</i>	10
15.4 <i>Beschrijving tegelwerken</i>	11
15.5 <i>Beschrijving overige voorzieningen</i>	11
16. AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	11
17. BEGLAZING EN SCHILDERWERK	12
17.1 <i>Beglazing</i>	12
17.2 <i>Schilderwerk</i>	12
18. WATER- EN INSTALLATIES	12
18.1 <i>Waterleidingen</i>	12
18.2 <i>Gasleidingen</i>	13
19. SANITAIR	13
19.1 <i>Toiletcombinatie</i>	13
19.2 <i>Fonteincombinatie</i>	13
19.3 <i>Wastafelcombinatie</i>	13
19.4 <i>Douchecombinatie</i>	13
19.5 <i>Badcombinatie bij blok 1 en 2 inclusief bij de overige woningen optioneel</i>	13
20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	13
20.1 <i>Aansluitpunten</i>	13
20.2 <i>Zwakstroominstallatie</i>	14
20.3 <i>Telecommunicatievoorzieningen</i>	14

20.4 PV-panelen	14
21. VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIES	14
22. VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN	14
22.1 Algemeen	14
22.2 Verkoopdocumentatie.....	15
22.3 Verzekeringen.....	15
22.4 Oplevering	15
22.5 Toegang tot de bouwplaats	15
22.6 Voorbehoud tekeningen	15
22.7 Wijzigingen.....	16
22.8 Aandachtspunten	16
23. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT.....	17
24. WAARMERKING	18

1. Inleiding

Het project 20 woningen Cluster 2 te Ommen, onderdeel van www.havenoostommen.nl, bestaat uit 20 woningen in een blokje van 3 senioren woningen, 10 grote “fabrieksstraat” woningen, blok 5 onder 1 kap en 2 stuks grote 2 onder 1 kap woningen. Deze technische omschrijving is ten behoeve van deze 20 woningen met bouwnummer won. 09 t/m 28.

Dit project wordt door Reggestroom Projectrealisatie b.v. ontwikkelt. Uw woning is ontworpen door Mulleners + Mulleners architectuur, stedenbouw en landschap en wordt gerealiseerd door OCB Bouw b.v. welke ingeschreven zijn onder nummer 05063683 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is **W-2024-.....** Haven Oost Cluster 2 te Ommen voor onderstaande woningen ;
1x 10 woningen (bnr 12 t/m 21),
1x 3 seniorenwoningen (bnr. 9,10,11) + 2 stuks 2 onder 1 kapwoningen (bnr. 27,28) en
1x 5 woningen (bnr. 25 + 26)

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen, zoals omschreven in paragraaf 1 van deze omschrijving.

Voor uw woning is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling vanaf 1 januari 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient voor het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

De ontwikkelaar verzorgt een leveringsakte van het mandelig binnenterrein Cluster 2, 20 woningen Haven Oost te Ommen.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

V.O.N.

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een woning zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- Splitsingstekening mandelig binnenterrein;
- 21% BTW.

Tevens zijn in de koop-/aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en) t.b.v. de omgevingsvergunning;
 - Verkoopkosten;
 - Gemeentelijke leges t.b.v. de omgevingsvergunning;
 - Standaard C.A.R.-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, riool).

- Verbruikskosten water en elektra tot aan de oplevering van uw woning vanaf € 100,=. Indien de verbruikskosten voor elektra en water de € 100,= overschrijden zal dit door de aannemer vergoed worden.

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- De aanvraag voor het aansluiten van CAI, telefoon en/of glasvezel (indien beschikbaar) en de bijbehorende kosten
- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke anders dan omschreven;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen;
- Verlichting;
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand t.b.v. bestratingen.
- Verbruikskosten nutsbedrijven (water, elektra, etc.) na de oplevering van de woning.

De Aankoop

De ontwikkelaar verzorgt een leveringsakte voor Cluster 2, 20 woningen Haven Oost te Ommen op. Waarbij het mandelige binnenterrein van cluster 2 wordt gesplitst

De aankoop van de woning wordt gedaan door middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. In de koopovereenkomst gaan koper (verkrijger) en verkoper (ontwikkelaar) een overeenkomst aan voor de levering van het woningrecht met de daarbij horende rechten en plichten, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. In de aannemingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de bouw van uw woning. De ondernemer(OCB Bouw b.v.) verplicht zich tot de bouw van de woning.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gezonden. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan. De leveringsakte zal worden gepasseerd binnen 6 weken na het vervallen van de eventuele opschortende/ontbindende voorwaarden.

Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 1 januari 2024;
2. ALGEMENE VOORWAARDEN voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.
3. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
4. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
5. De geldende normbladen (NEN normen);
6. Bouwbesluit 2012, in werking getreden 1-7-2023;

2. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving;
4. Kleur- en materiaalstaat;
5. Tekeningen.

3. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond en verdieping bestaat uit:

- Woonkamer,
- Keuken.
- Slaapkamers

4. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil wordt bepaald t.o.v. de kruin van de weg en wordt bepaald op aanwys van de gemeente.

5. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

6. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht. Het vuilwater zal aangesloten worden op de hoofdriolering van de gemeente. Het hemelwater zal geloosd worden conform eisen gemeente Ommen, een en ander nog nader uit te werken.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

In het binnenterrein worden kolken/putten aangebracht welke aangesloten zijn op een hemelwaterinfiltratiebuis/o.g. systeem, zodat het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd kan worden.

7. Bestratingen, groenvoorziening en erfafscheidingen

De algemene bestrating, eventuele parkeerplaatsen op eigen terrein van de kavels en toegewezen parkeerplaatsen in het binnenterrein worden aangelegd door de ontwikkelaar.

De bestrating voor het “looppad” naar de voordeur van de woning tot de erfgrans zal worden aangelegd bij alle woningen m.u.v. de 2 onder 1 kap woningen (Bnr. 27+28). De “looppad” bestrating zal uitgevoerd worden betontegels, kleur antraciet in de afmeting 500mm x 500mm. De breedte van het “looppad” is ca. 1 meter. Tevens zal als overstort voor het hemelwater aan de voorzijde van de woningen bij de erfgrans een “well-o-well” put of gelijkwaardig worden geplaatst.

In de achtertuin van de woningen wordt geen bestrating aangebracht.

De bestrating in het algemene binnenterrein zal uitgevoerd worden in bkk betonklinkers, kleur grijs, en de parkeervakken voor de betreffende woningen zal uitgevoerd worden in grasbetonstenen. Op de kavels van de Bouwnummer 9, 12 t/m 19 zullen op parkeervakken in grasbetonstenen worden aangebracht.

Groenvoorzieningen zullen op de kavels van de woningen aanwezig zijn in de vorm van hagen bij de voor- en/of zijgevels en een gaashekwerk als erfafscheiding op de afscheidingen tussen de kavels onderling en bij een aantal zijkanten e.e.a zoals aangegeven op de situatie Cluster 2, d.d. 21-3-2024

In het algemene binnenterrein zal de nodige groenvoorziening worden aangelegd bestaande uit een aantal groenperken en bomen. Een en ander naar keuze van de ontwikkelaar.

8. Terreininventaris

De inrichting van de openbare ruimten wordt bepaald door met de gemeente Ommen.

Afwijkingen ten opzichte van de situatietekening zijn dan ook nog mogelijk.

Terreinverlichting in het mandelig binnenterrein zal door middel van straatverlichtingspalen worden gerealiseerd, type naar keuze gemeente Ommen. Deze straatverlichting wordt aangesloten op het openbaar verlichtingsnet.

De ontsluiting van de woningen met Bouwnr. 12 tot en met 19 wordt gerealiseerd door middel van een “bruggetje” over de wadi. Per 2 woningen is er 1 “bruggetje”, zie situatietekening voor de positie van de “bruggetjes” Deze worden door Gemeente Ommen aangebracht.

Het onderhoud van de prefab beton keerwanden met metselwerk blijft voor rekening en risico van gemeente Ommen, zie concept-leveringsakte.

9. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een nader te bepalen funderingssysteem toegepast.

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

10. Gevels en wanden

10.1 Gevelmetselwerk

De woning wordt in gebakken gevelsteen in waalformaat uitgevoerd. Deze worden in halfsteensverband gemetseld met doorstrijkvoeg. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

Sommige gevels en accentvlakken kunnen uitgevoerd worden in wildverband. Door de verschillende afmetingen van de gevelstenen en verschillende verbanden in het metselverband is er kans op stoot op stoot bij overgang naar opgaand werk i.v.m. lengteverschil van de stenen en/of ander verband.

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform opgave advies van constructeur en/of leveranciers.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen ongecoate uitvoering.

De buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie met een luchtsponw. De isolatiewaarde voldoet aan de BENG berekeningen die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning.

De tuinmuur tussen Bouwnr. 21 en 22 wordt uitgevoerd als een gemetselde muur, deze muur heeft een open structuur. De tuinmuur wordt aan de bovenzijde afgewerkt met een rollaag.

In de gevels van de woningen worden op diverse plaatsen rollagen in diverse hoogten toegepast.

De garage van Bouwnr. 27 en 28, wordt uitgevoerd als halfsteens metselwerk. De garage is ongeïsoleerd.

10.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

Een aantal woningen worden uitgevoerd met een omkadering rondom de buitenkozijnen. Deze omkadering worden in de "dagzijde" aan de buitenkant tegen het metselwerk aangebracht. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Zie 24 "overzichtstabel woningen" achterin deze TO voor het overzicht van de verschillende Bouwnummers.

10.3 Woningscheidende wanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd naar keuze van de aannemer in kalkzandsteen of een betoncasco-systeem, daar waar nodig als een massieve en gespouwde constructie. Deze mogen nimmer verwijderd worden.

10.4 Overige dragende en niet dragende wanden

Eventuele stabiliteitswanden wordt uitgevoerd in kalkzandsteen of betoncasco naar keuze van de aannemer.

10.5 Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, houtskeletbouw of metal-stud, met een dikte van 70 en/of 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven, naar keuze van de aannemer.

11. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde betonvloer. Ook de 1^e verdiepingvloer en dakhloer wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde of in een gelijkwaardig ander vloersysteem.

12. Daken

12.1 dakconstructie

De platte daken op de woningen worden voorzien van de benodigde dakisolatie (uit de BENG berekening) en dakbedekking. Dakranden worden afgewerkt met een zinken en/of gezette aluminium afdekkap, de aluminium kap zal uitgevoerd worden in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De schuine daken van de woningen worden uitgevoerd in prefab dakelementen. Deze schuine daken worden aan de buitenzijde bekleed met een stalen felsdakbekleding/ beplating of voorzien van keramische dakpannen. Ook de dakranden worden uitgevoerd in gezette afdekkappen in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Zie 24 "overzichtstabel woningen" achterin deze TO voor het overzicht van de verschillende Bouwnummers.

12.2 hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren zijn van zink of gezet aluminium en worden met de benodigde beugels gemonteerd en worden geplaatst op het buitengevelmetselwerk. De hemelwaterafvoeren van de woning lozen op een nader te bepalen manier in overleg en afstemming met gemeente Ommen.

13. Ventilatievoorzieningen en overige kanalen

Op het dak van de woning worden afvoerpijpen gemonteerd ten behoeve van de ventilatieafvoerkanalen en het riool ontluchtingskanaal.

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer middels afsluitbare ventilatieroosters in de kozijnen/ramen in de gevel en een mechanische afvoer middels, een mechanische ventilatie (MV) box. De MV-box wordt in de techniek ruimte geplaatst.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet en de badkamer. Om een goede ventilatie te bewerkstelligen adviseren wij u de zelfregulerende roosters, welke in de buitenkozijnen zijn geplaatst, open te laten staan.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

Voor het afvoerkanaal van een afzuigkap met een luchtafvoer naar buiten wordt geen voorziening gemaakt. Op basis van de keukeninstallatietekening van uw keukenleverancier, kan gezocht worden naar een passende oplossing.

Nota bene, op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten. Een motorloze of recirculatie afzuigkap kan wel worden toegepast.

14. Afwerking kozijnen en trappen

14.1 Kozijnen en hang & sluitwerk

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hout of aluminium en zijn voorzien van de benodigde draaiende delen conform tekening. De voordeur is naar ontwerp van de architect.

De buitenkozijnen van de woning wordt uitgevoerd met draaikiëpramen volgens tekening.

De overige kozijnopeningen zijn voorzien van vast glas.

Zie 24 "overzichtstabel woningen" achterin deze TO voor het overzicht van de verschillende Bouwnummers

Zowel bij de houten als de aluminium buitenkozijnen worden er aluminium waterslagen aangebracht met uitzondering van de woningen waar een omkadering wordt toegepast.

Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel.

De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van helder enkel glas. Het bovenlicht van het kozijn in de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Via de koperbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen

Hang- & sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het bouwbesluit ten tijde van het moment van indiening van de bouwvergunning.

De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot, een kruk en een deurschild in een standaard uitvoering. De ramen worden voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeur en achterdeur worden gelijksluitend uitgevoerd.

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk in een standaard uitvoering met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. Via de koperbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen.

14.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap in de woning is een vuren houten standaard trap met onder- en/of bovenkwart. Langs de trapgaten en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een houten spijlenhek, bestaande uit een boven- en onderregel met daartussen ronde spijlen, aangebracht. Tevens langs de muur wordt een houten leuning geplaatst. De trappen, hekwerken en leuning worden uitgevoerd in de grondverf, deze worden niet afgeschilderd.

Er worden geen stofdorpels, geen slijtstrippen en geen vloerplinten aangebracht.

15. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de kleuren- en materiaalstaat.

15.1 Beschrijving plafondafwerking

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met spackspuitwerk. Daarbij blijven de V-naden in het zicht.

De onderkant van de prefab dakplaten blijven in het zicht en worden verder niet behandeld of afgewerkt.

15.2 Beschrijving wandafwerking

De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt en zijn geschikt voor een behang met een grover structuur. Voor zogeheten papierbehang, scan/glasvlies en/of sausen van de wanden heeft de wand nog nadere stukadoorswerkzaamheden. De wanden van de meterkast en de berging worden niet afgewerkt.

Ter informatie, 'behangklaar' betekent niet dat er behang wordt aangebracht op de wand.

15.3 Beschrijving vloerafwerking

In het appartement worden zandcement dekvloeren toegepast, ca. 50/70 mm dik.

Let wel, de bovenkant afgewerkte vloer van de badkamer ligt mogelijk hoger dan de bovenkant afgewerkte vloer van de overloop (opstap).

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Wij adviseren u om de vochtigheid van de vloer te laten meten alvorens u de vloer afwerking (laat) aanbrengen. Tijdens de bouw wordt er veel vocht geproduceerd, het kan daardoor zijn dat de vochtigheidsgraad van de vloer te hoog is om de door u gewenste vloer aan te brengen. Ook adviseren wij u bij bepaalde vloerafwerkingen, zoals marmoleum, PVC e.d. de vloer te laten egaliseren door de leverancier van de vloerafwerking in verband met vlakheid en garanties.

15.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegelwerk volgens monster wordt toegepast in de toilet- en badruimte. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid om tijdens het showroomtraject andere tegels uit te kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als kopers opties verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 60x60 cm, standaard grijze tegels volgens monster OCB.

Wandtegelformaat volgens monster wordt toegepast in de toiletruimte tot ca. 1250+ en in badruimte tot plafond. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid om tijdens het showroomtraject andere tegels uit te kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als koper opties verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 30x60 cm, standaard wit volgens monster OCB.

Het tegelwerk wordt in een standaard patroon uitgevoerd en niet recht en niet strokend verwerkt, dat wil zeggen dat niet alle voegen exact doorlopen tussen de vloer en de wand.

15.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken o.g. toegepast.

Aan de buitenzijde wordt bij metselwerk stalen of aluminium waterslagen, of keramische, of kunststenen of betonnen raamdorpelstenen toegepast, dit naar keuze van de architect, kleur conform de kleuren en materialenstaat.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

Krimp en zetscheuren :

Zoals u mogelijk weet worden voor de ruwbouw van uw appartement onder andere kalkzandstenen/ prefab beton/ gasbeton/ gips wanden verwerkt in diverse afmetingen, deze materialen zijn onderhevig aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van u woning kleine zogenaamde, krimp- en zetscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

16. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. Het appartement wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw appartement kan een keuken worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra bestaande uit;

- 2 dubbele wandcontactdoos t.b.v. vrij gebruik
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos 225cm t.b.v. afzuigkap
- 1 aansluiting Perilex 16A t.b.v. elektrisch koken
- 1 loze leiding t.b.v. vaatwasser of boiler

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een goede keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Voor het afvoerkanaal van een afzuigkap met luchtafvoer naar buiten wordt geen voorziening gemaakt. Op basis van de keukeninstallatietekening van uw keukenleverancier, kan gezocht worden naar een passende oplossing.

U bent zelf verantwoordelijk voor de correcte aanlevering van de posities van de aansluitingen in uw keuken indien deze niet door de ons geselecteerde keukenleverancier geplaatst wordt.

17. Beglazing en schilderwerk

17.1 Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen en -deuren van de woning beglazing voorkomt, wordt HR++, triple of zonwerende beglazing toegepast.

Zie 24 "overzichtstabel woningen" achterin deze TO voor het overzicht van de verschillende Bouwnummers

17.2 Schilderwerk

De houten buitenkozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde 1x afgeschilderd, eventuele beschadigingen worden eerst bijgewerkt. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde) en de afwerkstaat (binnenzijde).

Bij de woningen met aluminium buitenkozijnen worden alleen de beleglatten aan de binnenzijde tegen de buitenkozijnen 1x afgeschilderd.

Zie 24 "overzichtstabel woningen" achterin deze TO voor het overzicht van de verschillende Bouwnummers.

De trap in de woning trappenhuis inclusief bomen, treden, hekwerken en leuning worden fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag en in het werk niet afgeschilderd of gelakt.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar Woningborg. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

18. Water- en installaties

In de woning wordt geen gasinstallatie toegepast.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom begrepen.

Verbruikskosten elektra en water tot aan de oplevering van uw woning tot € 100,- is voor rekening van de koper. Indien de verbruikskosten voor elektra en water de € 100,- overschrijden zal dit door de aannemer vergoed worden.

18.1 Waterleidingen

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
2. Reservoir toilet en douche in de badkamer (indien deze standaard aanwezig zijn).
3. Ten behoeve van de boiler in de techniek ruimte.

Vanaf de warmwatervoorziening wordt een warm waterleiding gelegd naar de volgende tappunten:

1. Afgedopte waterleiding voor de spoelbak in de keuken;
2. Douche- en wastafelmengkraan in de badkamer.

18.2 Gasleidingen

Er wordt in de woning geen gasinstallatie aangelegd.

19. Sanitair

19.1 Toiletcombinatie

- zie bijgevoegde sanitair boekje

19.2 Fonteincombinatie

- zie bijgevoegde sanitair boekje

19.3 Wastafelcombinatie

- zie bijgevoegde sanitair boekje

19.4 Douchecombinatie

- zie bijgevoegde sanitair boekje.

19.5 Badcombinatie optioneel

- standaard is er geen badopstelling in de badkamer mogelijk.

20. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

Verbruikskosten elektra en water tot aan de oplevering van uw woning tot € 100,= is voor rekening van de koper. Indien de verbruikskosten voor elektra en water de € 100,= overschrijden zal dit door de aannemer vergoed worden.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

De meterkast zal worden voorzien van groepenkaart met de verdeling van de groepen in de woning.

20.1 Aansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. Voor de wasmachine/ wasdroger en in de berging op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer.

Bij de voordeur wordt een armatuur naar keuze van de architect aangebracht.

In de meterkast en in de berging wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de woning worden rookmelders geplaatst. Deze worden niet op de elektrische installatie aangesloten.

20.2 Zwakstrooinstallatie

De woning is voorzien van een standaard deurbelinstallatie met een beldrukker naast de voordeur.

20.3 Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van onbedraade buizen voor eventueel aansluiten van CAI, Data of telefonie in de woonkamer.

Standaard wordt de woning voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI. Indien in de wijk aanwezig wordt ook een meterkastaansluiting voor glasvezel aangelegd.

Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet u zelf bij de aanbieder(s) afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

20.4 PV-panelen

Op het meest gunstige dakvlak worden er PV-panelen aangebracht, e.e.a. afhankelijk van de BENG berekening, deze worden in een zogeheten platdak-systeem aangebracht. Met uitzondering bij de woningen met een hellend dak daar wordt een opdak-systeem voor de zonnepanelen toegepast.

Indien de ruimte op het dak het toelaat kan de koper er voor kiezen om als meerwerk extra PV- panelen erbij te laten plaatsen.

Zie 24 "overzichtstabel woningen" achterin deze TO voor het overzicht van de verschillende Bouwnummers.

21. Verwarmings- / warmwaterinstallaties

Voor de verwarming wordt er gebruikt gemaakt van een luchtwarmtepomp van voldoende vermogen met een ingebouwd tapwater vat van ca. 150liter, e.e.a. afhankelijk van de BENG berekening.

Bij alle woningen wordt de buitenunit op het dak geplaatst.

Het warmteafgiftesysteem in de woning is vloerverwarming. Dit zorgt voor een energiezuinige en aangename warmte.

De binnenunit voor de warmtepomp, de boiler, vloerverwarmingsverdelers worden daar waar mogelijk bij elkaar geplaatst in een aparte technische ruimte, zoals op tekening aangegeven.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is geschikt voor het gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten in de woning.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en worden gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- | | |
|----------------------|------|
| • Verblijfsruimten | 20°C |
| • Verkeersruimten | 15°C |
| • Douche- /badruimte | 22°C |

22. Voor het werk geldende voorwaarden

22.1 Algemeen

De woning zal worden gebouwd naar de eis van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van nutsbedrijven en overheid, waaronder het Bouwbesluit.

De aannemer is gerechtigd om tijdens de bouw wijzigingen in het bouwplan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid blijkt bij uitvoering; mogelijk door verandering op aangeven van de overheid of nutsbedrijven.

De wijzigingen zullen geen der partijen enige recht geven tot het vragen van vergoeding van meer- of mindere kosten.

22.2 Verkoopdocumentatie

Aan eventuele naamgeving van ruimten (zowel op tekeningen als in de technische omschrijving, anders dan die conform het bouwbesluit, kunnen geen rechten worden ontleent. De eventueel op tekening aangegeven meubilair, inrichting, sanitair, beplantingen, etc. voor zover niet in deze technische omschrijving omschreven behoren niet tot de levering.

De maatvoering op de verkooptekeningen zijn circa-maten. Van de tekeningen kunnen geen maten worden genomen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleent.

Aan de in de opgenomen teksten, tekeningen, perspectieven, afbeeldingen, situaties en impressies kunnen geen rechten worden ontleent.

22.3 Verzekeringen

Tijdens de bouw wordt het project door de aannemer middels een CAR-verzekering voor brand, storm en diefstal verzekerd. Dit eindigt bij oplevering. Vanaf het moment van opleveren verzorgt de nog op te richten VVE een gezamenlijke brand- & opstalverzekering. Waarschijnlijk zal u na oplevering beginnen met afbouw werkzaamheden en inrichten, wij raden u aan om ook vanaf de oplevering een opstal- en inboedelverzekering af te sluiten.

22.4 Oplevering

Ca. 2 weken voor de oplevering ontvangt u als koper een uitnodiging tot opleveren van uw woning. De gehele woning wordt bezemschoon aan u opgeleverd. De sanitair ruimten en beglazingen worden "nat" schoongemaakt en het bij de woning behorende buitenterrein wordt vrij van bouwmaterialen opgeleverd.

Tijdens de oplevering bent u vrij om iemand mee te nemen, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Gezamenlijk met de aannemer, of een vertegenwoordiger van de aannemer, wordt de gehele woning opgenomen. Eventuele gebreken worden genoteerd op de opleverlijst van Woningborg, daarbij wordt ook een periode van herstel van genoemde punten genoteerd. Gedurende deze periode bent u verplicht de aannemer of betreffende onderaannemers toegang te verlenen tot uw woning en/of terrein om de punten te herstellen.

Mits u aan alle financiële verplichtingen en voorwaarden heeft voldaan, het appartement verzekerd is en u de opleverlijst heeft ondertekend ontvangt u de sleutels.

22.5 Toegang tot de bouwplaats

Als straks uw woning wordt gerealiseerd wilt u natuurlijk het liefst zo vaak mogelijk komen kijken. Met het oog op uw en onze veiligheid staan we dat niet toe. Tijdens, maar ook buiten onze werktijden, is het betreden van de bouw dan ook ten strengste verboden.

Om u toch te laten genieten van het bouwproces zullen er 2 kijkmomenten worden georganiseerd waarbij u een kijkje kan nemen in uw woning. Het 1^e kijkmoment zal plaats vinden in de ruwbouwfase als de trappen zijn geplaatst. Dit kijkmoment is vooral bedoeld om u ruimtelijkheid van uw woning te ervaren. Het 2^e kijkmoment zal tijdens de afbouwfase zijn. Dit moment leent zich voor het uitnodigen van uw onderaannemers en leveranciers om e.e.a. in te meten of op te nemen.

Wij danken u alvast voor uw medewerking en begrip en we vertrouwen erop dat u de bouwplaats niet zult betreden, tenzij u nadrukkelijk toestemming heeft van de betreffende aannemer en de juiste veiligheidskleding draagt.

22.6 Voorbehoud tekeningen

De perspectieftekening(en) geeft een indruk van hoe uw woning er straks uit ziet. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De kleuren van de toegepaste

materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. Tuinaanleg, opritten en dergelijke, inrichting en gemeentelijke groenvoorziening van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend.

De situatieschets is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van de bouwkvavels in het bouwplan. De schaal van de situatietekening is niet bindend. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar. Na oplevering stelt het Kadaster, na inmeting, de juiste maten vast. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, wegen, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkoper en de ondernemer.

De in de tekeningen genoemde maten zijn 'circa'- maten en kunnen afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wij adviseren u bij het inrichten van uw appartement de maten, na oplevering, ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

Het eventueel ingetekende meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten, vloerafwerking, tuininrichting e.d. dienen slechts als interieurstipgestie en is niet in de koopsom begrepen.

22.7 Wijzigingen

De ondernemer maakt een voorbehoud ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele wijzigingen voortvloeiend uit nadere eisen en wensen van overheden en/of belanghebbenden/betrokken partijen en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (errata) of een informatiebrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enig recht tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De genoemde productnamen, fabrikanten, merken, typen e.d. zijn ter indicatie en kunnen door de ondernemer worden vervangen voor een gelijkwaardig alternatief.

22.8 Aandachtspunten

Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde uitvoering bedoeld.

De volgorde bij de uitvoering wordt in nader overleg met de gemeente bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.

De verkoper en de ondernemer behouden zich het recht voor het bouwproject gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte appartementen te verhuren of te herontwikkelen.

In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van voorzieningen die trekkrachten op het metselwerk uitoefenen, zoals bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units e.d.

De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan het metselwerk optreden. Op schade aan de gevels en achterliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van voorzieningen waarbij het metselwerk op trek wordt belast, wordt geen garantie gegeven.

In de situatie dat de afwerkvloer gelijkmd wordt op de dekvloer en een ondervloer dus niet toegepast kan worden (natuursteen vloeren, tegelvloeren etc.) dient de vloer eerst geëgaliseerd worden.

Laat u hierover goed informeren door uw vloerleverancier.

23. Kleur- en materialenstaat

element	materiaal	kleur
gevel		
gevelmetselwerk	baksteen	rood paars genuanceerd
doorstrijkvoeg	verdiept	donkergrijs
lateien	staal	thermisch verzinkt
muurafdekker	staal o.g.	grijs
dak		
plat dak	bitumen o.g.	
kap	stalen felsdak o.g.	lichtgrijs
kap	dakpannen, keramisch	grijs
hemelwaterafvoer	alu. Vierkant verzonken o.g.	grijs
kozijnen		
kozijnen	aluminium/hout	kwartsgrijs RAL 7039
draaiend deel raam	aluminium/hout	kwartsgrijs RAL 7039
waterslagen	aluminium	kwartsgrijs RAL 7039
algemeen		
bergingen	hout	grijs/zwart
kozijn berging	hout	kwartsgrijs RAL 7039

24. Overzichtstabel Woningen

Cluster 2 Haven Oost			OVERZICHTSTABEL WONINGEN													
20 woningen																
			Parkeerplaats op eigen kavel	Parkeerplaats in binnenterrein	Houten buitenkozijnen	Aluminium buitenkozijnen	Beglazing HR++	Beglazing Triple	Beglazing zonwerend achtergevel	Omkaderingen om de buitenkozijnen	Plat dak, betonnen kanaalplaatvloer	Schuindak, prefab houten dakplaten	Bituminieuze dakbedekking	Stalen felsdakbeplating	Keramische dakpannen	
Bouwnr.	type	Omschrijving														
9	senioren	Hoekwoning		X	X		X			X		X			X	
10	senioren	Tussenwoning		X	X		X			X		X			X	
11	senioren	Hoekwoning	X		X		X			X		X			X	
22	starters	Hoekwoning		X	X		X					X		X		
23	starters	Tussenwoning		X	X		X					X		X		
24	starters	Hoekwoning		X	X			X				X			X	
25	starters	Tussenwoning		X	X			X				X			X	
26	Hoekwoning	Hoekwoning		X	X			X		X		X			X	
27	2 onder 1 kap	2 onder 1 kap	X		X		X			X		X			X	
28	2 onder 1 kap	2 onder 1 kap	X		X		X			X		X			X	
12	fabrieksstraat	Hoekwoning	X		X	X	X				X		X			
13	fabrieksstraat	Tussenwoning	X		X	X	X				X		X			
14	fabrieksstraat	Tussenwoning	X		X	X		X	X		X		X			
15	fabrieksstraat	Tussenwoning	X		X	X		X	X		X		X			
16	fabrieksstraat	Tussenwoning	X		X	X		X	X		X		X			
17	fabrieksstraat	Tussenwoning	X		X	X		X	X		X		X			
18	fabrieksstraat	Tussenwoning	X		X	X		X	X		X		X			
19	fabrieksstraat	Hoekwoning	X		X	X		X	X		X		X			
20	fabrieksstraat	Tussenwoning		X	X	X		X			X		X			
21	fabrieksstraat	Hoekwoning		X	X	X		X			X		X			

25. Waarmerking

Waarmerking van deze technische omschrijving d.d. 21 maart 2024 en de verkooptekeningen d.d. 21 maart 2024

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de gesloten overeenkomst voor uw woning in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemd 20 woningen, Cluster 2, Haven Oost te Ommen.

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum: