

Technische omschrijving

Versie: April 2021

Algemene informatie

Deze technische omschrijving geeft je een overzicht van de opbouw van de woningen. Het doel is je zo goed mogelijk te informeren over hoe de woningen eruit gaan zien. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de contractverkooptekeningen van de 20 grondgebonden woningen van CANVAS te Enschede.

De tekeningen

Voor het tekenwerk en beeldmateriaal geldt het volgende:

- 1) De op de tekening geschreven maten zijn 'circa-maten' in meters. Het kan voorkomen dat de maten op de tekening uiteindelijk iets afwijken van de werkelijke maten;
- 2) Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening gehouden is met wandafwerking;
- 3) Het eventueel op tekening aangegeven meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten (behoudens vaste kasten) en dergelijke dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren niet tot de levering van de woning;
- 4) De op de tekening eventueel aangegeven keuken, badkamer- en toiletinrichting (inclusief betegeling) dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren standaard niet tot de levering van de woning;
- 5) De artist impressions geven een indruk van hoe de woningen en de omgeving eruit kunnen komen te zien. Op deze beelden zijn diverse varianten en opties ten opzichte van de basiswoningen verwerkt en zijn bedoeld om een indruk te geven van de mogelijkheden. Aan deze tekening(en) kunnen geen rechten ontleend worden;
- 6) De oppervlaktes van de kavels zoals aangegeven op de situatietekening zijn niet bindend. De juiste maten worden na inmeting door het kadaster vastgesteld;
- 7) De bebouwing van de aangrenzende bouwblokken, aanleg van wegen en inrichting groenvoorzieningen zijn ontleend aan de laatst bij ons bekend zijnde gegevens van de gemeente Enschede. Eventuele wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Heb je vragen hierover? Neem dan contact op met de gemeente.

Aanvullende opmerkingen

Wij noemen in deze technische omschrijving producten en merken. Het kan zijn dat de aannemer kiest voor een alternatief. Dit alternatief is altijd gelijkwaardig aan de soort die hier genoemd is.

Het aanvragen van de aansluitingen voor water, elektra, warmtenet en riolering wordt door de aannemer verzorgd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn in de koopsom inbegrepen. De aansluitkosten voor telefonie en CAI zijn voor rekening van de koper.

Eventuele tussentijdse wijzigingen als gevolg van veranderde overheidsvoorschriften, voorschriften van nutsbedrijven of btw-tarieven zullen worden doorberekend aan de koper.

Als er in de verkoopdocumentatie (bijv. brochure) tegenstrijdigheden staan tussen de technische omschrijving en de tekeningen dan is de technische omschrijving bepalend.

[In geval van Teken Mee]: Het team van CANVAS probeert te allen tijde zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en dromen van de kopers. Bijzondere wensen die een grote ingreep vereisen zullen altijd eerst in het bouwteam op onder andere constructief, installatietechnisch en esthetisch vlak beoordeeld worden. Als blijkt dat de wens uitgevoerd kan worden dan maken we inzichtelijk of er extra uren nodig zijn om te wens te realiseren (bijvoorbeeld omdat de constructeur een extra berekening moet maken). Dit overzicht leggen we dan eerst voor aan de kopers. Zodra we hier akkoord op hebben gaan we verder en maken we de gekozen optie(s) samen met de kopers definitief.

Parkeren

Er zal per woning één parkeerplaats gerealiseerd worden. Dit is een eis van de gemeente Enschede. De auto's worden in het gezamenlijk binnenterrein geparkeerd en de parkeerplaatsen worden per bouwnummer toegewezen. De inrit van het gezamenlijk parkeerterrein bevindt zich aan de oostzijde van het plan.

Naast het plan, onder andere langs de Cromhoffsbleekweg en de Getfertsingel worden door gemeente Enschede in totaal zestig parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers.

Privétuinen

Tussen de woningen in zal een groene afscheiding gerealiseerd worden. Type en exacte plaats worden definitief gemaakt nadat het binnenterrein samen met bewoners verder uitgewerkt is. De privétuinen worden standaard niet voorzien van bestrating en geel zand en/of teelaarde.

Voor woningen 1 t/m 8 en 20 geldt dat aan de buitenzijde van het plan, grenzend aan de openbare inrichting, terrassen c.q. toegangspaden van gebakken straatklinkers naar de voordeur gerealiseerd worden. Ook wordt rondom een deel van het plan, t.p.v. woningen 1 t/m 10 en 20 een tuinmuur gerealiseerd die op diverse plekken onderbroken wordt. De definitieve plaats en hoogte van de tuilmuren zal in overleg met de gemeente Enschede vastgesteld worden.

Gemeenschappelijk binnengebied

Alle woningen in het plan grenzen aan het gemeenschappelijk binnengebied. Voor de inrichting van het binnengebied is door een landschapsarchitect een voorlopig ontwerp gemaakt. Kopers gaan tijdens de ontwikkeling en bouw van hun woning samen met elkaar en de landschapsarchitect het binnengebied definitief maken. Het gemeenschappelijk binnengebied wordt in gezamenlijk eigendom uitgegeven. Elke woning wordt voor een onverdeeld deel eigenaar van het binnengebied.

Er wordt samen met kopers afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van het binnengebied. Er zal hiervoor een vereniging van eigenaren worden opgericht waarvan lidmaatschap verplicht is en waarvoor een maandelijkse financiële bijdrage zal moeten worden afgedragen. De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van de gemaakte afspraken. Nadere afspraken hierover worden opgenomen in de notariële akte. Voor de opstartfase van de vereniging van eigenaren zal KUUB enkele geschikte partijen aandragen waar kopers tussen kunnen kiezen.

Warmtenet (Ennatuurlijk)

Alle woningen in het plan worden aangesloten op het collectieve energiesysteem van Ennatuurlijk. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen. Voor de ruimteverwarming en warmtapwaterbereiding wordt in de meterkast een warmtewisselaar geplaatst. Ennatuurlijk draagt zorg voor de realisatie van de Warmtevoorziening, de instandhouding daarvan, de terbeschikkingstelling en de levering van warmte voor ruimteverwarming en voor de bereiding van warm tapwater.

BERGING	Iedere woning is voorzien van een inpandige berging en soms een aparte technische ruimte die afhankelijk van het bouwnummer aan de voorzijde en/of achterzijde en/of zijgevel van de woning toegankelijk is.
BINNENWANDAFWERKING	Alle wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte, het toilet en badkamer.
BINNENWANDEN	De binnenwanden zijn van cellenbeton of gelijkwaardig. Waar van toepassing worden de wanden in verband met geluidseisen in verzwaarde uitvoering vervaardigd.
BINNENWANDOPENINGEN	De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen voorzien van een bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Voor woningen 1 t/m 9 geldt dat de kozijnen op de begane grond zonder bovenlicht uitgevoerd worden (i.v.m. verdiepingshoogten van ca. 3,5 meter). De binnendeuren zijn vlakke fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Het hang- en sluitwerk is van aluminium. Bij de binnendeuren worden geen stof- en/of kunststenen dorpels aangebracht. De vensterbanken zijn van gegoten composiet steen, dikte 20 mm.

	De breedte is afhankelijk van de kozijndiepte en zal minimaal 20 mm over de onderliggende muur uitsteken.
CONSTRUCTIE	De woningen worden op staal gefundeerd, volgens opgave constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Enschede. Het casco wordt uitgevoerd in kalkzandsteen i.c.m. breedplaatvloeren. Eventuele toepassing van stalen liggers en kolommen volgens opgave constructeur.
DAKEN	Het platte dak van de woningen bestaat uit een van tevoren gefabriceerde betonvloer. De isolatiewaarde van de dakconstructie (Rc) voldoet aan bouwbesluit (gemiddeld 6,3 m ² K/W). De dakrand van het platte dak wordt afgewerkt met een gemoffelde aluminium daktrim, kleur afgestemd op het brons geanodiseerde aluminium dat verder in het plan voorkomt. Om te voldoen aan gemeentelijke eisen betreft waterbuffering, zullen alle daken van het plan worden voorzien van een opbouw van een water bufferend substraat pakket. Dit pakket is ca. 10 cm hoog en zal worden ingezaaid als een sedum dak in de daarvoor geschikte periode. De daken kunnen geschikt gemaakt worden voor het aanleggen van een dakterras (optioneel). Opvang van eventueel overtollig regenwater zal in dit geval eventueel gecompenseerd dienen te worden in de privétuin (nader te berekenen).
ELEKTRA	De hoogte van de wandcontactdozen: - in de woonkamer en slaapkamer(s) op een hoogte van +300 mm boven de afgewerkte vloer; - in keuken boven het aanrecht op een hoogte van +1200 mm boven de afgewerkte vloer; - in de overige ruimten zijn ze geïntegreerd bij de schakelaars op een hoogte van 1050 mm boven de afgewerkte vloer. Alle wandcontactdozen in geaarde uitvoering. De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en dekvloeren, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en achter de keukenblokken. De woningen worden standaard voorzien van meerdere automatische rookmelders conform de voorschriften en worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Er wordt een elektrische deurbelinstallatie aangebracht.
ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN	De isolatiewaarden van de begane grondvloer, buitenspouwmuren en dak zijn volgens Bouwbesluit. - U-waarde glas 1,00 m ² K/W (verbeterd HR++ glas); - Geen gasaansluiting; all-electric; - CO ₂ -gestuurde mechanische ventilatie (afzuiging); luchttoevoer via uitgebalanceerd ventilatiesysteem (WTW); - PV-panelen op het dak.
GEVELS	Alle kozijnen en draaiende delen van de ramen en de buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium, brons geanodiseerd. De beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas.

	<p>Voor de gevels is gekozen voor metselwerk in een zandgrijze kleur, gemetseld in halfsteensverband en in combinatie met verticale open houten bekleding in een lichte kleur.</p> <p>Boven elke voordeur komt een stalen luifel die gecoat wordt in een nader door de architect te bepalen kleur.</p> <p>Alle woningen worden voorzien van twee betonnen zwaluwkasten (kleur; naturel) en zijn opgenomen in het metselwerk. Positie nader te bepalen.</p> <p>Alle woningen worden voorzien van een mee-ontworpen entree (brievenbus, huisnummer en deurbel), uitgevoerd in aluminium, brons geanodiseerd.</p>
HANG- EN SLUITWERK	De deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden o.a. voorzien van een meerpuntssluiting. De dag- en nachtcilindersloten van de woning zijn gelijksluitend.
KEUKEN, BADKAMER- EN TOILETINRICHTING	De woningen worden standaard aangeboden zonder keuken, toilet- en badkamerinrichting (geen sanitair en tegelwerk).
PLAFONDAFWERKING	De plafonds van de woningen worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk (v-naden in het zicht). Dat geldt echter niet voor de meterkast, deze blijft onafgewerkt.
RIOLERING	<p>In de woning bevinden zich diverse toestellen die (afval)water op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen worden uitgevoerd in leidingen van kunststof (gerecycled pvc). De afvoerleidingen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering en er worden ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters geplaatst waar dat nodig is.</p> <p>De posities van de leidingschachten in de woningen zijn afhankelijk van de positie van de badkamerinrichting en techniek.</p> <p>De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium. Ze zijn rechthoekig van vorm en bevinden zich tussen het metselwerk. Het regenwater wordt met een afvoersysteem vanaf de daken geloosd in de wadi van het gemeenschappelijk binnengebied en bij hevige regenval door middel van een overstort afgevoerd naar de wadi in de openbare ruimte aan de westzijde van het plan.</p> <p>De daken van de woningen en de wadi in het gemeenschappelijk binnengebied zijn allen onderdeel van het waterhuishoudkundige systeem van het plan en dienen hierom in stand te worden gehouden. Alle woningen zijn aan het systeem gekoppeld. De verplichting tot instandhouding wordt opgenomen in de notariële akte.</p>
TRAPPEN EN HEKWERKEN	<p>De trapposities liggen in alle woningen vast. Deze kunnen omwille van de stabiliteit en behoud van maximale indelingsvrijheid niet worden verplaatst.</p> <p>Trap naar de 1^e verdieping: vurenhout, dichte uitvoering, voorzien van stootborden. Trap naar de 2^e verdieping, indien van toepassing: vurenhout, dichte uitvoering, voorzien van stootborden. De trappen worden voorzien van een witte grondlaag. De trappen worden voorzien van de benodigde leuning en hekwerken, voorzien van een witte grondlaag.</p>

VENTILATIE	<p>In de woningen wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast. De warmte terugwin-unit wordt, afhankelijk van het type woning op de verdieping of op de begane grond geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimtes in de woning mechanisch worden aan- en/of afgezogen. De afzuiging werkt middels CO₂ detectie, wat inhoudt dat de ventilatie zich aanpast aan het CO₂ gehalte.</p> <p>In de badkamer wordt een aparte bedienschakelaar met instelbare timerfunctie aangebracht waarmee de ventilatiestand handmatig aangepast kan worden.</p>
VERWARMINGSINSTALLATIE	<p>Standaard is de woning voorzien van een vloerverwarmingssysteem op de begane grond en op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping worden wandconvectoren in de kamers aangebracht, zodat de temperatuur per kamer goed regelbaar is. In geval van twee woonlagen zullen op de eerste verdieping convectoren komen.</p> <p>Voor de warmteopwekking wordt gebruikt gemaakt van een lokaal warmtenet. Dit warmtenet heeft een temperatuur van minimaal 70 graden en is van Ennatuurlijk.</p> <p>De afgifte-installatie wordt geregeld op een basis van een thermostaat op de begane grond en een thermostaat op de verdieping indien hier sprake is van vloerverwarming. Bij toepassing van convectoren zijn deze voorzien van een thermostaatkraan.</p>
VLOERAFWERKING	<p>Op zowel de begane grond als de eerste verdieping wordt een cementdekvloer aangebracht, met uitzondering van de badkamer(s).</p> <p>Er worden geen vloerplinten geleverd.</p>
WATER	<p>De waterleidingen zijn uitgevoerd in gedeeltelijk kunststof pijp (volgens plaatselijke voorschriften).</p> <p><i>Koud- en warmwaterleidingen gaan naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het afgedopte aansluitpunt keuken, voor de mengkraan; - Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan op één wastafel; - Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan voor de douche. - Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor de mengkraan voor een ligbad. <p><i>Koudwaterleidingen gaan naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het afgedopte aansluitpunt badkamer, voor het toiletreservoir; - Het afgedopte aansluitpunt toiletruimte, voor het toiletreservoir; - Het afgedopte aansluitpunt toiletruimte, voor het fonteintje; - Het aansluitpunt van de wasmachinekraan; - Het aansluitpunt van de vaatwasser. - Het vulpunt voor de verwarmingsinstallatie.

Tot slot

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige

bepaling(en) in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.