Technische omschrijving Gezinswoningen Noordkade Doetinchem

Het project bestaat uit 31 gezinswoningen in het bestemmingsplan Stedelijk gebied - 2021 te Doetinchem.

De bouw wordt gerealiseerd door Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen B.V., ingeschreven onder nummer W03409 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Hierna te noemen Ter Steege.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de bouwnummers **1** t/m **4**, **7** t/m **10**, **12** t/m **15** en **17** t/m **31** in project Doetinchem Iseldoks Dok 2 Noordkade.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 25 van deze omschrijving.

Inleiding

Voor deze woning wordt door Ter Steege een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

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

Inhoudsopgave

1 Voorrang Woningborg bepalingen 3
2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden 3
3 Peil van de woning 3
4 Grondwerk 3
5 Rioleringswerken 4
6 Bestratingen 4
7 Terreininventaris 4
8 Funderingen 5
9 Gevels en wanden 5
10 Vloeren 6
11 Daken 6
12 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van: 6
12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte 6
12.2 Trappen en (af)timmerwerk 7
12.3 Goten en hemelwaterafvoeren 7
12.4 Afwerkstaat exterieur 7
13 Plafond-, wand- en vloerafwerking 7
13.1 Beschrijving plafondafwerking 7
13.2 Beschrijving wandafwerking 7
13.3 Beschrijving vloerafwerking 8
13.4 Beschrijving tegelwerken 8
13.5 Beschrijving overige voorzieningen 8
14 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel 9
15 Beglazing en schilderwerk 9
15.1 Beglazing 9
15.2 Buitenschilderwerk 9
15.3 Binnenschilderwerk 9
16 Behangwerken 9
17 Water- en gasinstallatie 9
17.1 Waterleidingen 9
17.2 Gasleidingen 10
18 Sanitair 10
18.1 Badkamer 10
18.2 Toilet 10
19 Elektrische installatie 10
19.1 Media-aansluiting 13
19.2 Zonnepanelen 13
19.3 Zwakstroominstallatie 13
20 Ventilatiesysteem 14
21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie 14
22 Schoonmaken en oplevering 15
23 Enkele aandachtspunten Woningborg 15
23.1 Stelposten 15
23.2 Meer- en minderwerk 15
23.3 Oplevering 17
23.4 Onderhoud algemeen 17
24 Algemene zaken 17
25 Waarmerking 17

1 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.

2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

De vertrekken in de woning hebben in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een andere naam dan u gewend bent. In de officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt.

Het vertrek:	*Ruimte volgens Bbl:*	*Gebruiksfunctie volgens Bbl:*
• Hal, entree	verkeersruimte	woonfunctie
• Meterkast	technische ruimte/meterruimte	woonfunctie
• Woonkamer, keuken	verblijfsruimte	woonfunctie
• Trapkast	onbenoemd	woonfunctie
• Slaapkamer	verblijfsruimte	woonfunctie
• Overloop, gang	verkeersruimte	woonfunctie
• Toilet	toiletruimte	woonfunctie
• Badkamer	badruimte	woonfunctie
• Zolder	onbenoemd	overige gebruiksfunctie
• Berging	onbenoemd	overige gebruiksfunctie

DE WONING VOLDOET AAN ALLE EISEN, ZOALS VERWOORD IN DE, DOOR DE GEMEENTE, VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING.

EEN VERBLIJFSRUIMTE WIL ZEGGEN DAT DE BETREFFENDE RUIMTE VOLDOET AAN ALLE WETTELIJK EISEN VOOR EEN VERBLIJFSRUIMTE. DENK HIERBIJ AAN VENTILATIE, DAGLICHT EN BEPERKING VAN HET INSTALLATIEGELUID. DE OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE WORDT GEZIEN ALS NEVENFUNCTIE VAN DE WOONFUNCTIE.

3 Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant cementdekvloer van de begane grondvloer.

De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en paden.

De tuinen worden afgewerkt met:

- Ter plaatse aanwezige grond / zand, vrij van grof puin, vanaf onderkant onderdorpel aansluitend aan belendende percelen.

Overtollige grond / zand wordt afgevoerd.

DE GROND KAN VERDICHT ZIJN DOOR DE BOUWACTIVITEITEN, WAARDOOR DE WATERDOORLATENDHEID VERMINDERD. ADVIES IS OM DE TUIN VOLDOENDE DIEP OM TE SPITTEN, DOCH NIET DIEPER DAN 1 METER ONDER PEIL. INDIEN U VEEL BESTRATING IN DE ACHTERTUIN TOEPAST, DIENT U VOORZIENINGEN TE TREFFEN VOOR EEN GOEDE AFWATERING.

NA AFLOOP VAN DE BOUW WORDT HET TERREIN SCHOONGEMAAKT EN WORDT BOUWAFVAL VERWIJDERD. TOCH BESTAAT DE KANS DAT U INCIDENTEEL NOG BOUWRESTEN TEGENKOMT. DEZE DIENT U ZELF TE VERWIJDEREN EN AF TE VOEREN.

5 Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis.

Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het openbare riool. Bij de bouwnummers 1 t/m 10 geschiedt dit via de achterkant van de woning over het mandelig terrein naar de openbare weg (Handelskade). Tevens loopt van deze bouwnummers de nuts-leidingen via de achterzijde. Hieromtrent zijn kwalitatieve verplichtingen met de nuts-partijen afgesproken en vastgelegd.

Het hemelwater aan de voorzijde van de woningen loost op maaiveld, e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Doetinchem.

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.

N.B. INFILTRATIE VOORZIENINGEN VALLEN BUITEN DE WONINGBORG-GARANTIE, ALS ZIJNDE EEN VOORZIENING BUITEN DE WONING.

6 Bestratingen

De binnenterrein aan de achterzijde van de woningen wordt met betonstraatstenen en betontegels verhard. De parkeervakken (m.u.v. bouwnummers 13, 14 en 15 welke door koper zelf aangelegd dient worden als onderdeel van de tuininrichting) worden uitgevoerd als half open verharding (materiaal n.t.b.).

N.B. DE VOORZIENINGEN VALLEN BUITEN DE WONINGBORG-GARANTIE, ALS ZIJNDE EEN VOORZIENING BUITEN DE WONING.

7 Terreininventaris

De erfgrenzen worden gemarkeerd.

Bestaande erfgrenzen worden niet uitgezet.

Er wordt een prefab houten, ongeïsoleerde (gecombineerde) berging (afmeting 3000 x 2000mm) geplaatst, volgens de situatietekening. De berging is voorzien van een houten deur (hoogte 2115mm) met mat gelaagd glas.
De PVC hemelwaterafvoer van deze berging loost op het maaiveld.
De berging is voorzien van een schakelaar t.b.v. wandlichtpunt, een enkele wandcontactdoos en een wandlichtpunt (alle elektra is opbouw). De voeding komt d.m.v. grondkabel vanuit woning (niet op separate groep).
De bergingsvloer is een prefab betonnen vloerplaat.

Aan de buitenzijde van de buitenberging wordt een lamp op schemerschakeling geplaatst welke wordt aangesloten op de woning.

In verband met de beperkte bereikbaarheid door mindervaliden van het bordes aan de voorzijde van bouwnummers 1 t/m 10, wordt aan de achterzijde van de buitenbergingen van deze bouwnummers een extra huisnummer en deurbel geplaatst.

Op het binnenterrein tussen de woningen worden in de ondergrond infiltratiekratten geplaatst conform eisen en uitganspunten van de gemeente Doetinchem.

Er worden erfafscheidingen (hekwerken en tuinmuren aangeplant met Toscaanse Jasmijn) geplaatst conform situatietekening.

Enkele gevels worden voorzien van klimhulpsystemen waar klimplanten tegenaan groeien. Er worden twee plantsoorten tegen de klimhulpsystemen langs de gevels toegepast (Bergbosrank en/of Wilde kamperfoelie) conform geveltekening.

N.B. HOUDT ER BIJ HET AANBRENGEN VAN STRAATWERK REKENING MEE DAT ER EEN AANTAL CENTIMETERS RUIMTE ZIT TUSSEN HET STRAATWERK EN DE HOUTEN BERGING I.V.M. OPTREKKEND VOCHT.

8 Funderingen

Funderingsconstructie volgens opgave constructeur, welke wordt bepaald aan de hand van de resultaten van het terreinonderzoek.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van ventilatieroosters in de gevels.

9 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:
- Schoonmetselwerk in gebakken steen (wildverband).
- Isolatie van minerale wol. Gevel heeft een isolatiewaarde van Rc=5,25 m2K/W.
- Nestkasten t.b.v. onder andere huismus, gierzwaluw of vleermuis (afhankelijk van gevel en situatie, conform geveltekening).
- De waterslagen en dakranden in de gevel zijn van aluminium (kleuren conform kleur- en materiaalstaat op geveltekening).
- In de voor- en/of zijgevel zitten nood overstorten conform opgave constructeur.
- De traptreden en bordessen aan de waterzijde zijn van beton.
- De bordessen ter plaatse van bouwnummers 2, 3, 4, 7, 8, 9 en 10 worden aan de straatzijde voorzien van stalen balustrades in zelfde uitvoering als frans balkon bouwnummers 2, 3 en 10.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur.
- De uitkragende kaders rondom het kozijn op de 1e verdieping ter plaatse van bouwnummers 4, 8, 9, 19, 22, 25, 26 en 31 worden uitgevoerd in aluminium waarbij deze kaders bij de woningen aan de Handelskade tevens een functie als geluidswerende voorziening hebben (voorzien van glas).
- De bouwnummers 10, 20, 23, 24 en 28 hebben een houten geveldeel tussen de voordeur en het badkamerraam op de 1e verdieping uitgevoerd in verticale houten planken.
- De woningen worden voorzien van een huisnummer (nummer nader te bepalen door gemeente Doetinchem) conform geveltekening.

Tuinmuren:
- Conform situatie- en geveltekening.

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen:
- 100 of 120mm kalkzandsteen lijmelementen.
- Boven de voordeur, het badkamerraam en (indien aanwezig) het kozijn in de zijgevel worden betonlateien toegepast. Boven de overige kozijnen worden ter plaatse van de binnenspouwbladen zogenaamde petjes toegepast waarin tevens de eventuele ventilatierooster verwerkt worden.

Lichte scheidingswanden:
- 100mm verdiepingshoge cellenbetonwanden.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering.

Dilataties:

Zowel de buiten als binnenwanden worden voorzien van de benodigde dilataties, conform het advies van de betreffende leverancier, of constructeur.

10 Vloeren

De begane grondvloer (Rc = 5,0 m2K/W) van de woning wordt als geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd.

De eerste verdiepingvloer, zoldervloer en dakvloer worden als ongeïsoleerde kanaalplaat uitgevoerd.

Voor de toegang tot de kruipruimten wordt in de hal een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

11 Daken

De dakvloer van de woning wordt aan de bovenzijde voorzien van isolatie (Rc = 6,6 m2K/W) en waterdicht afgewerkt middels een bitumineuze dakbedekking. Ten behoeve van de bereikbaarheid van het dak wordt een dakluik toegepast. De dakrand wordt met een aluminium muurafdekker afgewerkt in kleur conform kleur- en materiaalstaat op de geveltekening.

De berging is voorzien van een houten, ongeïsoleerd dak met bitumineuze dakbedekking voorzien van groendak systeem. De dakrand wordt met een plastisol trim afgewerkt.

12 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

Buitenkozijnen:
De kozijnen van de woning worden uitgevoerd als kozijnen van kunststof.

De buitenzijde van de kozijnen wordt voorzien van een afwerking met houtnerfstructuur. De binnenzijde van de kozijnen is glad in de kleur wit.

De benodigde ventilatieroosters bevinden zich in houten bovenpetjes op / in het kozijn.

De voorgevelkozijnen van bouwnummer 2, 3, 10 en 20 zijn aan de buitenzijde (deels) voorzien van frans balkon hekwerken conform geveltekeningen.

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag.

Ter plaatse van bouwnummers 21, 23, 24, 27, 28, 29 en 30 zijn de te openen ramen voorzien van geluidsabsorberende kaders met glas voor het kozijn.

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot de woning voldoet aan SKG **®.

Een deel van de kozijnen wordt voorzien van geisoleerd paneel met colorbel beglazing en/of rockpanel (conform kleur- en materiaalstaat op geveltekeningen)

De voordeur, achterdeur en deur van de berging worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

De woning wordt voorzien van een brievenbus in de voordeur.

Binnenkozijnen:
De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht. In de meterkast en trapkast wordt deze voorzien van een dicht paneel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van BUVA D'Sign Plus beslag:
- Toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- Meterkast: kastslot.
- Overige deuren: loopslot

Stalen lateien:
De gevel boven de kozijnen wordt opgevangen met een stalen latei of geveldrager.

12.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De leuning is van blank gelakt hout. Lepe (schuine) hoeken, evenals het trapgat, worden met plaatmateriaal afgetimmerd. Aftimmering van de lepe hoek(en) is demonteerbaar waardoor schroeven in het zicht blijven.

HET IS AAN TE RADEN DE TREDEN NA OPLEVERING AF TE WERKEN MET EEN ANTISLIP AFWERKING.

De balustrade bestaat uit een vurenhouten spijlenhek. Daar waar nodig wordt het hekwerk uitgevoerd met een dicht paneel i.v.m. overklauterbaarheid.

De woning is niet voorzien van plinten.

Buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met een plint in kleur kozijn.

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Het hemelwater wordt aan de voorzijde van de woningen geloosd op openbaar gebied.

HET AANTAL EN DEFINITIEVE POSITIES VAN DE HEMELWATERAFVOEREN WORDEN NADER BEPAALD DOOR DE INSTALLATEUR.

Materiaalomschrijving van:

Goten en hemelwaterafvoeren:
- Aluminium vierkante hemelwaterafvoeren voorzijde woningen in het metselwerk opgenomen (kleur conform kleur- en materiaalstaat op geveltekening).
- PVC hemelwaterafvoeren houten buitenberging.

N.B. INFILTRATIE VOORZIENINGEN VALLEN BUITEN DE WONINGBORG-GARANTIE, ALS ZIJNDE EEN VOORZIENING BUITEN DE WONING.

12.4 Afwerkstaat exterieur

Zie verkooptekening(en).

13 Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving plafondafwerking

De plafonds op de begane grond (met uitzondering van de meterkast), 1e verdieping en 2e verdieping worden voorzien van spackspuitwerk (v-naden worden niet dichtgezet i.v.m. zetten van de vloeren).

13.2 Beschrijving wandafwerking

Alle binnenwanden worden volgens groep 3 van de ‘oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen’ opgeleverd: waar nodig worden deze geëgaliseerd en afgefilmd met pleistermateriaal (wanden zijn niet geheel wit).

U DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOORDAT U KUNT BEHANGEN U EERST VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN MOET VERRICHTEN. HET GAAT HIERBIJ OM HET VERWIJDEREN VAN KLEINE ONEFFENHEDEN, VULLEN VAN KLEINE GATEN, STOFVRIJ MAKEN EN VOORBEHANDELEN VAN STERK ZUIGENDE ONDERGRONDEN. DE WANDEN ZIJN NIET ZONDER MEER GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN. BIJ O.A. GLASVLIES BEHANG, SCAN OF SAUSWERK ADVISEREN WIJ U DE WANDEN VAN EEN EXTRA AFWERKLAAG TE VOORZIEN.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van spackspuitwerk.

De dilatatievoegen in de binnenwanden worden afgewerkt met dilatatie-glasweefsel.

13.3 Beschrijving vloerafwerking

De begane grondvloer, 1e verdiepingsvloer en 2e verdiepingsvloer/zolder wordt voorzien van een zand-cement dekvloer van 70mm dik. In de ruimtes met vloerverwarming wordt deze voorzien van vezels.

TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BBL, MET DE BOVENZIJDE VAN DE ONDERDORPEL NIET MEER ZIJN DAN 20MM NA HET AANBRENGEN VAN UW VLOERAFWERKING. HIERBIJ HOUDEN WIJ REKENING MET EEN DOOR U AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN 15MM. U DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

IN DE DEKVLOEREN LOPEN DIVERSE LEIDINGEN, ZOALS VERWARMING, ELEKTRA EN WATER. OM DIE REDEN IS HET NIET RAADZAAM TE BOREN IN DE CEMENTDEKVLOER.

BIJ TOEPASSING VAN VLOERTEGELS, PVC E.D. IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIENT U ZELF AAN TE (LATEN) BRENGEN.

TER VERKLEINING VAN DE KANS OP KRIMPSCHEUREN WORDT HET TOEPASSEN VAN EEN KRIMPNET AANGERADEN BIJ TEGELVLOEREN. U KUNT HIER OPTIONEEL VOOR KIEZEN.

13.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte(n):
- Afmeting 450x450mm, recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 33,- incl. btw per m2.

Badruimte(n):
- Afmeting 450x450mm, tegels in de douchehoek op afschot (1 tegel verdiept), recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 33,- incl. btw per m2.

Wandtegels

Toiletruimte(n):
- Tegels tot 1200mm boven de vloer, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m2

Badruimte(n):
- Tegels tot plafond, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m2

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met kunststof hoekstrips. Inwendige hoeken en tegelwerk rondom kozijn worden afgewerkt met kitvoeg. Kleur kitvoeg op inzicht kitter; passend bij voegkleur.

De voegen van wand- en vloertegels zijn niet strokend met elkaar.

13.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik en ca. 250mm breed, type Bianco C (marmercomposiet). Onder de raamkozijnen in de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet.

Onder de deuren van de natte ruimten worden kunststeen dorpels toegepast.

14 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er is geen keuken of keukencheque in de koopsom van de woning inbegrepen. De aansluitpunten ten behoeve van de keuken(installaties) van de woning worden op de basis plek zoals op verkooptekening weergegeven opgeleverd. Indien wij voor uw keuken de installaties moeten aanpassen, bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een duidelijke, technische tekening. Ter Steege brengt € 350,- (inclusief BTW) coördinatiekosten in rekening, naast de eventuele meerkosten van het aanpassen van de installaties.

LET OP: ER KAN ALLEEN EEN RECIRCULATIEKAP WORDEN TOEGEPAST; HET IS NIET MOGELIJK OM DE AFZUIGKAP (MET MOTOR) D.M.V. EEN DOORVOER IN DE GEVEL AF TE ZUIGEN.

15 Beglazing en schilderwerk

15.1 Beglazing

Alle doorzichtige glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning (m.u.v. de voordeur en houten berging) worden voorzien van drievoudig isolatieglas conform definitieve BENG-berekening.

Ter plaatse van bouwnummer 1 wordt het glas in de voorgevel ter plaatse van slaapkamer 2 uitgevoerd in zonwerende beglazing conform definitieve BENG-berekening.

GEEN PLAKFOLIE AANBRENGEN OP GLAS: HET GEVAAR IS, DAT OP HET GEDEELTE WAAR DE FOLIE ZIT, DE ZONNEWARMTE MEER GEABSORBEERD WORDT, DAN IN DE OMGEVING. DAARDOOR ONTSTAAT SPANNINGEN IN HET GLAS, EN KAN DE AFDICHTING LEK RAKEN OF DE RUIT BARSTEN. BIJ EEN LEKKE AFDICHTING ONTSTAAT CONDENS TUSSEN DE TWEE GLASLAGEN. DOOR HET PLAKKEN VAN FOLIE VERVALT DE (FABRIEKS-) GARANTIE.

Enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnenkozijnen, met uitzondering van de meterkast en trapkast. Hier wordt dan een dicht bovenpaneel toegepast.

15.2 Buitenschilderwerk

Niet van toepassing.

15.3 Binnenschilderwerk

Voor het schilderwerk op hout wordt een water gedragen grond- en dekverf toegepast.

- De trappen worden 1x dekkend geschilderd, met uitzondering van de traptreden, stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast. Deze worden alleen voorzien van grondverf. Schroefgaten worden niet gedicht.
- De binnenaftimmeringen worden voorzien van 1x dekkend schilderwerk.

MET BETREKKING TOT HET NOODZAKELIJKE ONDERHOUD WORDT U VERWEZEN NAAR DE DOOR WONINGBORG, SAMEN MET HET CERTIFICAAT TOEGEZONDEN FOLDER 'ALLES OVER UW WONING, AANKOOP, OPLEVERING, GEBRUIK EN ONDERHOUD'. MET NAME ALS DE ARCHITECT HEEFT GEKOZEN VOOR DONKERE KLEUREN IS OPVOLGEN VAN DE VOORGESCHREVEN ONDERHOUDSFREQUENTIE ZEER BELANGRIJK.

16 Behangwerken

Niet van toepassing.

17 Water- en gasinstallatie

17.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:
- Keukenmengkraan (koud- en warmwater)
- Vaatwasser in de keuken (koudwater)
- Toilet begane grond (koudwater)
- Fonteinkraan in toilet begane grond (koudwater)
- Toilet in badkamer (koudwater)
- Wastafel in badkamer (koud- en warmwater)
- Douchemengkraan in badkamer (koud- en warmwater)
- Vulpunt warmtepomp (koudwater)
- Wasmachine (koudwater)

NB. AFGEDOPTE WATERAANSLUITINGEN WORDEN VOORZIEN VAN EEN HOEKSTOPKRAAN.

17.2 Gasleidingen
Er is geen gasinstallatie in de woning.

18 Sanitair

Het sanitair dat toegepast wordt is van Villeroy & Boch in een witte uitvoering, gemonteerd en aangesloten met de nodige stankafsluiters op de riolering.

18.1 Badkamer
- Wastafel Villeroy en Boch O.novo 60x46 cm (incl. bekersifon met muurbuis chroom)
- Wastafelkraan Grohe Eurostyle Cosmopolitan met waste, chroom
- Spiegel 60 cm rond
- Wandcloset Villeroy en Boch O.novo 56cm
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Douchethermostaat, chroom
- Douche set 90 cm, chroom
- Draingoot
- Elektrische badkamerradiator. Type Zehnder Aura 500mm x 1226mm (bxh) 750 Watt inclusief regeling in kleur wit of soortgelijke (afmeting is afhankelijk van de capaciteitsberekening welke door de installateur gemaakt wordt en kan aangepast worden indien dit nodig blijkt)

18.2 Toilet
- Wandcloset Villeroy en Boch O.novo verkort 49cm
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Fontein 36x27,5cm (plugbekersifon met muurbuis chroom)
- Fonteinkraan laag, chroom

19 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast (v.z.v. aardlekschakelaars), verdeeld over de volgende groepen:
- 2 algemene groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Wasmachine
- Vaatwasser

- 2-fasen perilex-aansluiting (t.b.v. inductie koken)
- Oven of magnetron
- PV-panelen
- Warmtepomp

De basis aansluitpunten per ruimte zijn als volgt:

Hal
- Een wandlichtpunt buiten (a) met serieschakelaar
- Een plafondlichtpunt binnen (b) met serieschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaars
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop (h)
- Een schel t.b.v. deurbel

Toilet
- Een plafondlichtpunt (c) met enkelpolige schakelaar

Meterkast
- Een groepenkast
- Een beltransformator
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Trapkast
- Een wandlichtpunt (g) met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- Een aansluitpunt t.b.v. verdeler vloerverwarming

Woonkamer
- Een plafondlichtpunt (e) met wisselschakelaar
- Een plafondlichtpunt (f) met serieschakelaar
- Vijf dubbele wandcontactdozen
- Twee loze leidingen
- Thermostaat
- Een CO-2 sensor t.b.v. aansturing mechanische ventilatie

Keuken
- Een plafondlichtpunt (d) met serieschakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos

Keukenopstelling
- Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie)
- Een 2-fasen perilex-aansluiting t.b.v. inductiekooktoestel
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven / combimagnetron
- Een loze leiding

Houten buitenberging
- Een binnen wandlichtpunt met enkelpolige schakelaar (z) (opbouw)
- Een enkele wandcontactdoos binnen (opbouw)
- Beldrukker op buitenzijde t.p.v. bouwnummers 1 t/m 10
- Een buitenlamp op schemerschakelaar (y)

Overloop
- Een plafondlichtpunt (h) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder (n)

Slaapkamer 1
- Een plafondlichtpunt (l) met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding
- Thermostaat
- Een CO-2 sensor t.b.v. aansturing mechanische ventilatie

Slaapkamer 2
- Een plafondlichtpunt (k) met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Thermostaat

Slaapkamer 3
- Een plafondlichtpunt (m) met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Thermostaat

Badkamer
- Een plafondlichtpunt (i) met enkelpolige schakelaar
- Een wandlichtpunt (j) boven de wastafel met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een standenschakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie (draadloos)
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische radiator
- Een centrale aarde

Zolder
- Een plafondlichtpunt (n) met wisselschakelaar
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een enkele wandcontactdoos
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie box
- Een aansluitpunt t.b.v. warmtepomp en warmtapwatervat
- Een aansluitpunt t.b.v. omvormer pv-panelen

Montagehoogte ten opzichte van afgewerkte vloer:
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met enkele wandcontactdozen: 1050 mm
- Algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- Algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de woning: 300 mm
- Perilex-aansluiting t.b.v. inductiekooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- Aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm
- Aansluitpunt overige wandlampen binnen: 2200 mm
- Aansluitpunt wandlamp(en) buiten: 2200 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010

- Bediening MV-installatie eventueel gecombineerd met CO2 sensor (indien noodzakelijk): 1650 mm (gelijk aan hoogte thermostaat)
- Aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm
- Aansluitpunt deurbeldrukker(s): 1200 mm

Het schakelmateriaal is van fabricaat Busch & Jaeger. Type Balance SI (alpinwit), horizontaal aangebracht.

De inbouwdozen worden circa 300 mm (hartmaat) vanuit de dichtstbijzijnde hoek gemonteerd (geldt niet voor apparatuur gebonden wandcontactdozen). Indien er drie of meer inbouw wandcontactdozen op dezelfde wand aanwezig zijn word(t)(en) de tussenliggende inbouw wandcontactdo(os)(zen) evenredig verdeeld. Inbouwdozen welke in lichte scheidingswanden tussen twee ruimtes op dezelfde positie zitten worden aan één zijde circa 300 mm (hartmaat) verderop de wand geplaatst.

De inbouwwandcontactdozen en schakelaars worden afgewerkt met een kunststof frontplaat, kleur wit.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren m.u.v. de leidingen, schakelaar en wandcontactdozen op zolder en in de berging, welke zijn uitgevoerd als zichtleiding (opbouw) in slagvaste kunststof.

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

Onbedrade buisleidingen (loze leidingen) hebben een diameter van 19mm en zijn voorzien van een controledraad.

19.1 Media-aansluiting

De woning wordt voorzien van een media-aansluiting in de meterkast.

Verder is de woning voorzien van onbedrade leidingen met een inbouwdoos t.b.v. media-aansluiting in de volgende ruimte(n):

- Woonkamer (2 stuks)
- Hoofdslaapkamer (1 stuks)

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

GEBRUIKS- EN ABONNEMENTSKOSTEN VOOR DE MEDIA-AANSLUITING(EN) ZIJN VOOR REKENING VAN DE KOPER

19.2 Zonnepanelen

Op het platte dak van de woning worden zonnepanelen geplaatst. Bouwnummers 1 – 3, 10, 17, 18, 24 en 28 hebben een totaal capaciteit van circa 1.740wp geïnstalleerd vermogen (zonnepanelen). Bouwnummers 4, 8, 9, 22, 25 en 26 hebben een totaal capaciteit van circa 870wp geïnstalleerd vermogen (zonnepanelen). Bouwnummers 7, 12 – 15, 19, 21, 23, 27 en 29 – 31 hebben een totaal capaciteit van circa 1.305wp geïnstalleerd vermogen (zonnepanelen). Bouwnummer 20 heeft een totaal capaciteit van circa 2.175wp geïnstalleerd vermogen (zonnepanelen). Het aantal panelen en vermogen per paneel is afhankelijk van de definitieve BENG-berekening, beschikbaarheid, beschikbaar dakoppervlak en/of individuele situaties (ligging, bezonning, beschikbaar dakoppervlakte t.g.v. keuzes uit de optielijst etc.).

De panelen zijn serie geschakeld, hebben een zwart uiterlijk en zijn d.m.v. een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet.

Rondom de omvormer van de zonnepanelen dient een ruimte van 30 centimeter vrij gehouden worden.

19.3 Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie. Naast de voordeur wordt een RVS look deurbeldrukker geplaatst.

20 Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:
- Keuken
- Toiletruimte
- Badkamer
- Opstelplaats wasmachine (zolder)

Toevoer van verse lucht geschied door middel van ventilatieroosters in of op het kozijn.

Let op; de aangegeven afzuigventielen op tekening liggen vast. Houdt hier rekening mee in uw keukeninrichting bij eventuele hoge kasten.

Het ventilatiesysteem is te bedienen met de standenschakelaar in de badkamer (draadloos). Tevens hangt er een CO2-censor in de woonkamer/keuken en slaapkamer 1.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn deels weggewerkt in de verdiepingsvloeren en leidingkokers.

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de deur. De ventilatietoevoer van het toilet en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

BIJ DE BEREKENING VAN DE BENODIGDE VRIJE RUIMTE IS GEREKEND OP EEN DOOR DE KOPER AAN TE BRENGEN VLOER VAN MAXIMAAL 15MM DIK.

De ongeïsoleerde houten buitenberging wordt natuurlijk geventileerd.

De meterruimte wordt geventileerd middels een ventilatierooster in de deur.

21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp met een warmwater-voorraadvat (minimaal 200 liter). Deze warmtepomp voorziet de woning van verwarming en warm tapwater.

De binnen-unit van de warmtepomp en het warmwatervoorraadvat zijn geplaatst naast de trap op de zolder. De buiten-unit van de warmtepomp is geplaatst op het platte dak van de woning en middels het dakluik van binnenuit te bereiken.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarming gelden de navolgende uitgangspunten:
De centrale verwarmingsinstallatie is in de basis uitgevoerd als vloerverwarmingsinstallatie op de begane grond en de 1e verdieping. De verdelers van de vloerverwarming bevinden zich op de begane grond in de trapkast en op de 2^{e} / zolder verdieping conform verkooptekening.

In de woonkamer wordt een (hoofd)thermostaat geplaatst. De thermostaat in de woonkamer bepaalt of de warmtepomp warmte (of koude) moet leveren en regelt de temperatuur op de gehele begane grond. De slaapkamers worden voorzien van (na-regel)thermostaten. Met deze thermostaten kunt u de gewenste temperatuur van de betreffende ruimte na-regelen.

De slaapkamers zijn alleen na te regelen als de hoofdthermostaat in de woonkamer vragend gaat staan (vraag naar warmte of koude). Dat wil zeggen dat de door u ingestelde waarde op de thermostaten op de slaapkamer(s) alleen dan bereikt kunnen worden als er warmte (of koude) vraag in de woonkamer is, en de hoofdthermostaat de warmtepomp in bedrijf heeft gezet.

De ruimtetemperatuur in de badkamer wordt mede behaald door toevoeging van een elektrische radiator in combinatie met de vloerverwarming. De vloerverwarming van de badkamer draait gelijktijdig met de verwarming van de begane grond. Indien de vloerverwarming niet voldoende warmte levert kan de elektrische

designradiator aanvullend verwarmen. Om condensvorming op de badkamervloer te vermijden kan de badkamervloer niet gekoeld worden.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren:

- Woonkamer : 22 ºC
- Keuken / eetkamer : 22 ºC
- Entree / overloop : 18 ºC
- Slaapkamers : 22 ºC
- Badkamer : 22 ºC
- Toilet : 18 ºC
- Berging : niet verwarmd

De zolder is een onbenoemde ruimte waardoor geen minimale ruimtetemperatuur van toepassing is.

De gehele keuken zal voorzien worden van vloerverwarmingsbuizen ook onder het keukenblok.

De warmwatervoorziening is beperkt geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

De lucht-water-warmtepomp is ook in staat de woning te verkoelen. Dit gebeurt door koud water door de vloerverwarmingsbuizen te laten stromen. U dient de warmtepomp via de bedieningsmodule handmatig om te zetten naar de functie ‘koelen’. Ook wanneer u weer over wenst te gaan naar verwarmen van uw woning dient u dit via de bedieningsmodule handmatig om te zetten.

VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN. DE WARMTEWEERSTAND VAN DE VLOERAFWERKING MAG MAXIMAAL R=0,10 M2K/W BEDRAGEN. STEM DIT AF MET UW VLOERLEVERANCIER.

HET VERWARMEN EN KOELEN DMV VAN LAGE TEMPERATUUR VLOERVERWARMING HEEFT LANGER TIJD NODIG DAN EEN GASGESTOOKTE CV-KETEL. HET ADVIES IS OM GEEN NACHTVERLAGING TOE TE PASSEN OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG.

BIJ SERVICE EN ONDERHOUD AAN DE INSTALLATIES IS DE GEBOUWEIGENAAR ZELF VERANTWOORDELIJK VOOR EEN VEILIGE WERKOMGEVING, INCLUSIEF WERKEN OP HOOGTE.

22 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden **schoon** opgeleverd.

23 Enkele aandachtspunten Woningborg

23.1 Stelposten

Zoals vernoemd.

23.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bbl. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van Ter Steege te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Ter Steege schriftelijk geregeld te worden.

U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Ter Steege is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Zie ook artikel 7 van de algemene voorwaarden van Woningborg.

Casco opleveren badkamer en toilet

Het casco opleveren van het toilet en badkamer is mogelijk.
Bij het casco opleveren van het toilet en badkamer vervallen de volgende onderdelen:

- Leveren en aanbrengen vloerverwarming en radiator badkamer;
- Leveren en aanbrengen sanitair;
- Leveren en aanbrengen tegelwerk;
- Spuitwerk op de wanden (spuitwerk op plafonds wordt wel aangebracht);
- Cementdekvloer t.p.v. de badkamer;
- Dichtstorten leidingsleuven in kanaalplaat (dit dient de koper zelf te verzorgen);

HET LEIDINGWERK WORDT AFGEDOPT OP EEN PLAATS NABIJ DE LEIDINGSCHACHT. VOOR DE VLOERVERWARMING IN DE BADKAMER WORDT ER NABIJ DE TOEGANGSDEUR EEN KORTE LUS ZICHTBAAR AANGELEVERD. OP DE VLOERVERWARMINGSVERDELER WORDT EEN APARTE GROEP T.B.V. DE BADKAMER AANGEBRACHT.

Door het overeenkomen van het casco opleveren van het toilet en de badruimte voldoet de woning bij oplevering niet aan het Bbl en daarmee eveneens niet aan de omgevingsvergunning, Wet Kwaliteitsborging en de gestelde Woningborg-normen. Doordat Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen voor dat gedeelte haar verplichting niet kan nakomen, wordt dit minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van haar aansprakelijkheden betreffende het minderwerk. Het gevolg hiervan is dat u Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen ter zake niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en dat u mogelijk geen toestemming van de gemeente krijgt uw woning te betrekken. Dit houdt tevens in dat een derde Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen niet aansprakelijk kan stellen en u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/ of aanbrengen van sanitair en tegelwerk in toiletruimte en de badkamer door Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen alsmede op directe en/of indirecte schaden en/of gevolgschaden. Te denken valt aan het vervallen van alle garanties op riool-, water-, elektrotechnische installatie en verwarmingsinstallatie, aangezien er door derden werkzaamheden aan deze installaties worden verricht.

Verder dient rekening gehouden te worden met alle installatietechnische aspecten aangaande:

- De drinkwaterinstallatie;
- Warmwaterinstallatie;
- Riolering;
- De elektra-installatie (aarding);
- De verwarmingsinstallatie;
- De mechanische ventilatie (bijvoorbeeld condens of schimmelvorming);
- Breuk en/of lekkages in leidingen;
- Installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijv. waterslag);
- De energiezuinigheid van de gehele woning in relatie tot de BENG-norm;
- Het niet voldoen aan de specifieke Woningborg-eisen warmwatervoorzieningen m.b.t: tapcapaciteit, wachttijden, minimale watertemperaturen en de Model-aansluitvoorwaarden.

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. U dient zich adequaat door een deskundige derde te laten informeren inzake:

- De juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- Een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- Een correcte aansluiting op het door Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen opgeleverde werk.

Op basis van de nadere overeenkomst en de melding minderwerk welke door beide partijen dient te worden ondertekend, ontvangt de verkrijger een aanhangsel op het Waarborg-certificaat, waarop de minderwerkzaamheden alsmede gebreken en/of schaden en/of gevolgschaden ten gevolge van deze werkzaamheden worden uitgesloten van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling.

23.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

23.4 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure ‘Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

24 Algemene zaken

Het BTW = 0% tarief voor zonnepanelen is reeds verwerkt in de VON-prijs.

Ten tijde van het sluiten van de koop- / aannemingsovereenkomst wordt er uitgegaan van een concept BENG-berekening. Op basis van de concept berekening is deze Technische Omschrijving opgesteld. Indien tijdens de realisatiefase uit de definitieve BENG-berekening blijkt dat er vanuit de BENG-berekeningen (een) aanpassing(en) aan de woning moet worden doorgevoerd dient u als koper dit te dulden en te accepteren.

Bij service en onderhoud aan de woning en installaties is de gebouweigenaar zelf verantwoordelijk voor een veilige werkomgeving, inclusief werken op hoogte.

25 Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving en tekening(en) met bladnummer(s) _____, d.d. _____.

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per _____ gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer _____ in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen:	De verkrijger(s):
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:
_____	_____