

# Technische omschrijving

## 13 koopappartementen De Entree

### Almelo Indië

---

Het project bestaat uit 12 appartementen en 1 penthouse op de zesde bouwlaag. Op de begane grond zijn de bergingen en algemene voorzieningen gesitueerd welke te bereiken zijn vanaf afgeschermd parkerenplaatsen.

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

#### **Inleiding**

Voor dit appartement wordt door Ter Steege een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

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 het appartement in verblijfsgebieden.....	3
3	Peil van het appartement .....	3
4	Grondwerk .....	3
5	Rioleringswerken .....	3
6	Bestratingen / beplanting.....	3
7	Terreininventaris.....	4
8	Funderingen .....	4
9	Gevels en wanden.....	4
10	Vloeren .....	5
11	Daken .....	5
12	Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen .....	5
13	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van: .....	5
13.1	Kozijnen, metaalwerken en meterruimte.....	5
13.2	Trappen en liften .....	6
13.3	Goten en hemelwaterafvoeren.....	6
13.4	Afwerkstaat.....	7
14	Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	7
14.1	Beschrijving plafondafwerking.....	7
14.2	Beschrijving wandafwerking.....	8
14.3	Beschrijving vloerafwerking.....	8
14.4	Beschrijving tegelwerken .....	8
14.5	Beschrijving overige voorzieningen.....	9
15	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel.....	9
16	Beglazing en schilderwerk.....	10
16.1	Beglazing.....	10
16.2	Buitenschilderwerk .....	10
16.3	Binnenschilderwerk .....	10
17	Behangwerken.....	10
18	Water- en gasinstallatie .....	10
18.1	Waterleidingen .....	10
18.2	Gasleidingen .....	10
19	Sanitair .....	11
19.1	Badkamer .....	11
19.2	Toilet.....	11
20	Elektrische installatie .....	11
20.1	Media-aansluiting .....	15
20.2	Zonnepanelen .....	15
20.3	Zwakstroominstallatie.....	15
21	Verwarmings- / warmwaterinstallatie.....	15
22	Schoonmaken en oplevering.....	16
23	Enkele aandachtspunten Woningborg .....	16
23.1	Stelposten .....	16
23.2	Meer- en minderwerk .....	16
23.3	Oplevering .....	16
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 het appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- woonkamer
- keuken
- slaapkamers

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.

## 3 Peil van het appartement

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hal / hoofdentree.

De juiste maat 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 straatwerk.

Het terrein rondom het gebouw wordt afgewerkt met:

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

Als bodemafluiting wordt toegepast:

- 100 mm schoon zand.

NA AFLOOP VAN DE BOUW WORDT HET TERREIN SCHOONGEMAAKT EN WORDT BOUWAFVAL VERWIJDERD.

## 5 Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het openbare riool.

Het stelsel 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 één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

## 6 Bestratingen / beplanting

Volgens situatietekening. Bestrating parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in betonklinkerbestrating.

Parkeerplaatsen worden gemarkeerd door middel van witte klinkers.

De overige verhardingen binnen de erfgrenzen worden uitgevoerd in tegelbestrating 300 \* 300 mm

Afscheiding parkeerplaatsen aan noordzijde door middel van met Hedera begroeide draadstaalmatten (1,8 meter hoog) conform situatietekening.

Afscheiding parkeerplaatsen aan oostzijde (1,5 meter hoog) en westzijde (1 meter hoog) door middel van met beukenhaag aangeplante draadstaalmatten conform situatietekening.

Ter plaatse van de erfgrens aan de oostzijde wordt als afscheiding met het openbaar gebied een beukenhaag toegepast. Hoogte ca. 1,5 m

De bestrating en beplanting valt niet onder de garantieregeling van Woningborg.

## 7 Terreininventaris

Volgens situatietekening. Hekwerk en poorten in stalen spijlenuitvoering. Poort in elektrisch bediende uitvoering incl. afstandsbediening en sleutelschakelaars.

Carports voorzien van PV-panelen.

Parkeerplaatsen voorzien van grondkabel ten behoeve van eventueel toekomstig oplaadpunt elektrische auto, 13 stuks

## 8 Funderingen

Naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- Fundering op boorpalen.
- Fundatiebalken van in het werk gestort beton.

*Aan afmetingen en wapening van in het werk gestorte betonconstructies liggen berekeningen van de constructeur ten grondslag.*

## 9 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Schoonmetselwerk in gebakken steen.
- Isolatie met een isolatiewaarde conform EPC-berekening.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur. Er is geen aanvullend voegwerk meer nodig.
- Raamdorpels van beton.

Appartementscheidende wanden en binnenspouwbladen:

- Kalkzandsteen lijmelementen.

Lichte scheidingswanden:

- 100 mm verdiepingshoge cellenbetonwanden

De bergingen begane grond:

Voor de scheidingswanden van de bergingen op de begane grond worden kalkzandsteen vellingblokken in schoonwerk uitvoering toegepast. De dikte van deze wanden is 100 mm.

Van de overige wanden in de bergingblokken blijven de kalkzandsteen lijmelementen in het zicht. De naden worden afgelmd.

De wanden tussen de bergingen onderling worden vrijgehouden van de houtwolcement plafonds.

Dilataties:

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

## **10 Vloeren**

De vloer van de begane grond is een geïsoleerde kanaalplaatvloer.

De verdiepingsvloeren en de dakvloer worden als breedplaatvloer uitgevoerd. De vloer van verdieping 1 wordt aan de onderzijde voorzien van een isolatielaag conform EPC-berekeningen.

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton.

De parkeerplaatsen 3 t/m 13 worden overkapt door middel van een verzinkte staalconstructie met daarop pv-panelen.

## **11 Daken**

De platte daken worden voorzien van een isolatielaag conform EPC-berekening, 2-laagse bitumineuze dakbedekking en een ballastlaag van grind. De dakrand wordt voorzien van een stalen afdekkap.

Het platte dak van de wintertuin op bouwlaag 6 wordt voorzien van een isolatielaag om condensatie te voorkomen (de wintertuin ligt buiten de thermische schil), 2-laagse bitumineuze dakbedekking en een ballastlaag van grind. De dakrand wordt voorzien van een stalen afdekkap

Het dakterras van de penthouses op bouwlaag 6, de wintertuin en de buitenruimte van appartement 1 op bouwlaag 2 (verdiep. 1) worden voorzien van betontegels 500mm x 500mm op tegeldragers.

Het platte dak wordt voorzien van aanklikpunten ten behoeve van valbeveiliging tijdens inspectie- en onderhoudswerkzaamheden.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het platte dak (in verband met onderhoud en inspectie van zowel het dak als de aanwezige zonnepanelen) wordt een dakluik gerealiseerd in de dakvloer van de algemene hal op bouwlaag 6.

## **12 Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen**

Het ventilatiesysteem is een systeem met mechanische aan- en afvoer (WTW). De unit wordt geplaatst in de berging in het appartement.

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden aangevoerd en afgevoerd:

- keuken/woonkamer
- slaapkamers
- toiletruimte
- badruimte
- berging in appartement (opstelplaats wasmachine / -droger)

Als afzuigkap wordt een recirculatiekap toegepast.

Het is niet mogelijk een afzuigkap met motor (afvoer naar buiten) toe te passen.

De bergingen op de begane grond worden aangesloten op een centraal afzuigsysteem.

De meterruimte wordt geventileerd middels een ventilatiesleuf in het bovenpaneel en onder de deur.

## **13 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**

### **13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte**

### **Buitenkozijnen:**

De kozijnen van het appartementen en de wintertuin op bouwlaag 6 worden uitgevoerd als kunststof kozijnen. De buitenzijde van de kozijnen in kleur volgens tekening architect. De binnenzijde in de kleur wit.

Entreepui en deurkozijnen op de begane grond in aluminium uitvoering.

Te openen ramen worden voorzien van draaikiepbeslag.

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen voldoet aan SKG \*\*®.

De appartementvoordeur, en deur van de inpandige berging op de begane grond worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

De voordeur van de hoofdentree en binnendeur naar de lifthal worden voorzien van automatische deuropeners.

De kozijnen van de verblijfsruimten ter plaatse van de oost-, zuid- en westgevel worden voorzien van elektrisch bedienbare screens.

### **Binnenkozijnen in het appartement:**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdek deuren. De deur tussen de hal en de woonkamer uitvoeren met glasopening; Svedex model 7.0. Deuren voorzien van Svedex beslag type "Mood".

- toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot.
- overige deuren: loopslot.

De binnendeurkozijnen van de inpandige bergingen op de begane grond zijn houten kozijnen.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimtes zijn houten kozijnen.

Alle binnendeuren in houten kozijnen in hardkunststofbektelede (HPL) uitvoering, dik 40 mm.

De voordeur van de entree naar het appartement: houten kozijn met dichte HPL deur. Deze deur is voorzien van een spion.

### **Stalen lateien:**

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

### **Postkasten/Bringmebox:**

In het centrale entreeportaal van de appartementen, wordt een Bringme Box met ingebouwde brievenbussen aangebracht ten behoeve van de appartementen. De videofooninstallatie en bedrukkers worden in een beltableau naast de toegangsdeur ingebouwd.

## **13.2 Trappen en liften**

In het centrale trappenhuis worden prefab betonnen trappen en bordessen toegepast.

De balustraden/leuning worden in staal uitgevoerd.

Lift volgens de volgende specificaties: brancardlift, hefvermogen 1000 kg of 13 personen, gebruikssnelheid 1 m/s.

## **13.3 Goten en hemelwaterafvoeren**

Hemelwaterafvoeren balkons in zinken uitvoering langs de buitengevels.

Hemelwaterafvoeren dak in inpandig door middel van een traditioneel vrij verval systeem

## 13.4 Afwerkstaat

### Materialen

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Buitengevel	Baksteen	Waalformaat
Buitenkozijnen	Kunststof	Buitenzijde vlg. kleur- en materiaalstaat. Binnenzijde wit.
Buitenkozijnen begane grond	Aluminium	Vlg. kleur- en materiaalstaat.
Binnendeurkozijnen algemene ruimtes en voordeuren app.	Hout	Vlg. kleur- en materiaalstaat.
Ramen buiten	Kunststof	Vlg. kleur- en materiaalstaat.
Raamdorpels	Beton	Naturel, grijs
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Grijs verzinkt
Balustrades balkons	Staal/glas	Vlg. kleur- en materiaalstaat.
Platte daken	Bitumen dakbedekking	Ballastlaag grind
Dakterras/wintertuin	Betontegels op tegeldragers	Grijs 500 * 500 mm
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Vloer gangen en bergingen	Cementdekvloer	Grijs
Wanden trappenhuis/hal algemene ruimtes	Scan gesausd	Wit
Vloerbedekking hal begane grond	Vloertegels	Antraciet
Vloerbedekking trappenhuis en algemene hal verdiepingen	Projecttapijt	Antraciet
Vloerbedekking entreeportaal	Schoonloopmat	Antraciet
Trappen	Beton	Grijs
Deuren algemene ruimte binnen	Hout (HPL)	Vlg. kleur- en materiaalstaat.
Voordeur woning	Hout (HPL)	Vlg. kleur- en materiaalstaat.
Deur berging begane grond	Hout (HPL)	Vlg. kleur- en materiaalstaat.

## 14 Plafond-, wand- en vloerafwerking

### 14.1 Beschrijving plafondaafwerking

De binnenplafonds van de appartementen worden voorzien van spackspuitwerk.

De binnenplafonds van de hallen en het portaal ter plaatse van de begane grond worden uitgevoerd als een systeemplafond.

De plafonds van de inpandige bergingen op de begane grond en de wintertuin op bouwlaag 6 zijn voorzien van houtwolcementplaten in fijndradige witte uitvoering.

## 14.2 Beschrijving wandafwerking

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

De wanden van de gemeenschappelijke gangen worden afgewerkt met scan- en sauswerk in een lichte kleur.

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

**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.

## 14.3 Beschrijving vloerafwerking

De vloeren worden voorzien van een zand-cement dekvloer van 65mm dik. In de ruimtes met vloerverwarming wordt deze opgelegd op een isolatielaag van 25mm dik (zwevende dekvloer). Het toepassen van een ondervloer ten behoeve van de vloerbedekking is hiermee uitgesloten in verband met geluidsisolerende eigenschappen van het totale vloerpakket.

**ADVIES WONINGBORG TEN AANZIEN VAN ONDERVLOEREN IN COMBINATIE MET ZWEVENDE DEKVLOER:**

*"DE WONINGSCHIEDENDE VLOEREN ZIJN TIJDENS DE BOUW VOORZIEN VAN EEN VEREND OPGELEGDE DEKVLOER. HET DAAROP TOEVOEGEN VAN EEN EXTRA VERENDE LAAG OF FOLIE KAN DE GELUIDSWERING VAN HET TOTALE VLOERPAKKET NEGATIEF BEINVLOEDEN. VLOERBEDEKKING DIE WORDEN VOORZIEN VAN EEN VERENDE ONDERLAAG OF DIE WORDEN AANGEBRACHT OP EEN FOLIE ZIJN DAAROM NIET TOEGESTAAN. DE VLOERBEDEKKING DIEN RECHTSTREEKS OP DE DEKVLOER TE WORDEN AANGEBRACHT, ZOALS AANGEGEVEN IN DE NPR 5070. BIJ TOEPASSING VAN EEN LAMINAATVLOER IS EEN ONDERVLOER OF FOLIE WEL TOEGESTAAN OP VOORWAARDE DAT DEZE GEEN EXTRA GELUIDSISOLERENDE WERKING HEEFT.*

TER PLAATSE VAN DE VORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BOUWBESLUIT, 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 10MM. 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 EEN HARDE VLOER ZOALS NATUURSTEEN, ZEIL OF PLAVUIZEN IS TOEGESTAAN. ER IS DAN WEL EEN AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIEN U ZELF AAN TE (LATEN) BRENGEN.

TER VERKLEINING VAN DE KANS OP KRIMPSCHEUREN WORDT HET TOEPASSEN VAN EEN OPTIONEEL KRIMPNET AANGERADEN BIJ TEGELVLOEREN EN PLAVUIZEN.

## 14.4 Beschrijving tegelwerken

### Vloertegels

Toiletruimte(n):



- Afmeting 450 \* 450 mm
- Stelpost aankoop € 35,- incl. btw per m2

Badruimte(n):

- Afmeting 450 \* 450 mm
- Stelpost aankoop € 35,- incl. btw per m2

#### **Wandtegels**

Toiletruimte(n):

- Tegels tot 1200 mm+ vloer, daarboven spackspuitwerk
- Afmeting 250 \* 400 mm, liggend verwerkt
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m2

Badruimte(n):

- Tegels tot plafond
- Afmeting 250 \* 400 mm, liggend verwerkt
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m2

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met aluminium hoekstrips.

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

De badkamer en het toilet kunnen **niet casco** worden opgeleverd.

#### **14.5 Beschrijving overige voorzieningen**

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik en ca. 250mm breed, Composite Iceberg White Micro (marmercomposiet). Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet.

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

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

### **15 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**

In de appartementen is een keuken ter waarde van € 6.050,- (inclusief BTW) in de koopsom van het appartement inbegrepen. Het is in deze appartementen niet mogelijk om een afzuigkap met motor (afvoer rechtstreeks naar buiten) toe te passen; hier dient een recirculatiekap te worden toegepast.

In de penthouse is een keuken ter waarde van € 8.470,- (inclusief BTW) in de koopsom van het appartement inbegrepen. Het is in de penthouse niet mogelijk om een afzuigkap met motor (afvoer rechtstreeks naar buiten) toe te passen; hier dient een recirculatiekap te worden toegepast.

Projectleverancier BMN heeft voor elk type appartement en penthouse een complete keuken samengesteld. Informatie over deze aanbieding is te verkrijgen bij de showroom van BMN Nijverdal. Vanzelfsprekend kunt u deze keuken naar wens aanpassen / uitbreiden of een geheel andere keuken bij BMN. Eventuele meerkosten hiervan en de eventueel benodigde aanpassingen aan de installaties zullen door de projectleverancier aan u worden geoffreerd en via Ter Steege worden verrekend. De keuken wordt direct na oplevering geplaatst; afstemming over planning vindt plaats tussen projectleverancier en Ter Steege.

Indien u de keuken bij een andere leverancier betreft dan de projectleverancier BMN ontvangt u de stelpost van € 5.000,- (inclusief BTW) bij de appartementen en € 7.000,- (incl. BTW) voor de penthouse retour. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden: u bent zelf verantwoordelijk voor de afroep/planning. Indien wij voor uw keuken de installaties moeten aanpassen bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een duidelijke technische tekening. Tevens brengt er Steege € 150,- (inclusief BTW) coördinatiekosten in rekening, naast de meerkosten van het aanpassen van de installaties.

## 16 Beglazing en schilderwerk

### 16.1 Beglazing

Alle doorzichtige glasopeningen in de kunststof buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van triple beglazing.

Er wordt een droog beglazingsstelsel toegepast.

Er wordt, daar waar nodig, letselwerend en doorvalveilig glas toegepast, conform NEN 3569.

**DOORVALVEILIG GLAS VERHINDERT HET ER DOORHEEN VALLEN, TERWIJL LETSELWEREND GLAS GROTE SNIJWONDEN VOORKOMT.**

**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.**

### 16.2 Buitenschilderwerk

N.v.t.

### 16.3 Binnenschilderwerk

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

- De binnenaftimmeringen en houten binnenkozijnen worden voorzien van 2-laags dekkend schilderwerk.

**MET BETREKKING TOT HET NOODZAKELIJKE ONDERHOUD WORDT U VERWEZEN NAAR DE DOOR WONINGBORG, SAMEN MET HET CERTIFICAAT TOEGEZONDEN FOLDER 'ALLES OVER UW APPARTEMENT, AANKOOP, OPLEVERING, GEBRUIK EN ONDERHOUD'.**

## 17 Behangwerken

De wanden van de gemeenschappelijke gangen worden afgewerkt met een glasvliesbehang en gesausd in een lichte kleur.

## 18 Water- en gasinstallatie

### 18.1 Waterleidingen

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Keukenmengkraan (koud- en warmwater)
- Vaatwasser in de keuken (koudwater)
- Toilet (koudwater)
- Fonteinkraan in toilet (koudwater)
- Wastafel in badkamer (koud- en warmwater)
- Douchemengkraan in badkamer (koud- en warmwater)
- Vulpunt warmtepomp (koudwater)
- Wasautomaat berging in appartement (koudwater)

### 18.2 Gasleidingen

De appartementen worden **niet** voorzien van een gasaansluiting.

## 19 Sanitair

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

De badkamer en het toilet kunnen **niet casco** worden opgeleverd.

### 19.1 Badkamer

- Dubbel wastafelmeubel Villeroy & Boch Architectura 1300 x 485 mm
- Wastafelkraan 2 keer met waste, chroom.
- Spiegel 1300 x 600 mm liggend geplaatst
- Douchethermostaatkraan, chroom.
- Doucheset 65 cm, chroom.
- Scheidingswand 2100 mm hoog, betegeld
- Draingoot
- Scheidingswand, betegeld
- Elektrische design handdoekradiator; afmetingen afhankelijk van capaciteitsberekening verwarmingsinstallatie door installateur.

### 19.2 Toilet

- Wandcloset diepspoel Villeroy & Boch Architectura
- Witte WC-bedieningsplaat, duospoeltechniek
- Fontein Villeroy & Boch Architectura
- Fonteinkraan laag, chroom

## 20 Elektrische installatie

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de volgende groepen:

- 2 algemene groepen
- Wasmachine
- Wasdroger
- Vaatwasser
- Oven of magnetron
- Elektrisch/Inductie koken
- Omvormer pv-panelen.
- Warmtepomp

De parkeerplaats is voorzien van een grondkabel ten behoeve van eventuele toekomstige oplaadpunt voor een elektrische auto welke uitkomt in de meterkast van het bij de parkeerplaats behorende appartementen. Onder de overkapping ter plaatse van de parkeerplaatsen 3 t/m 13 worden 5 stuks buitenlichtpunten met bewegingssensor toegepast.

De appartementen zijn voorzien van het basispakket Niko Home Control volgens onderstaande omschrijving. De installatie van Niko Home Control wordt éénmalig door de installateur geprogrammeerd met een basis programma, voor deze programmering is een werkende internet aansluiting in de woning vereist. Het internet abonnement dient door de bewoner tijdig te worden aangevraagd.

**Je woning binnen bereik van je smartphone:**

Alle plafondlichtpunten en verlichtingssferen zijn standaard te bedienen via smartphone en/of tablet, zelfs als de bewoner niet thuis is. De Niko Home Control app is gratis te downloaden uit de Appstore (beschikbaar voor iOS of Android).

**Ingebouwde alarm- en berichtenservice:**

In de hal wordt een draadloze bewegingsmelder geplaatst. Deze schakelt als de deur wordt geopend automatisch het hallicht en is tevens de sensor voor de alarmfunctie wanneer de bewoners afwezig zijn. Bij alarm worden alle plafondlichtpunten ingeschakeld en wordt er een bericht gestuurd naar de smartphones en tablets die zijn ingericht voor de ontvangst van deze melding.

**Vertrek gerust op reis:**

Bij het inschakelen van de alarmfunctie, via de speciaal daarvoor bestemde toets in de hal (zie B.6), start de woning ook een aanwezigheidsimulatie via de verlichting. Opgenomen in de aanwezigheidsimulatie is de verlichting in de hal, keuken, woonkamer en overloop en tevens de schakelbare wcd's in de woonkamer.

**Ga gerust slapen:**

In de Niko Home Control app op de smartphone en/of tablet is een paniek knop opgenomen. Na het activeren van deze knop worden alle plafondlichtpunten ingeschakeld en wordt er een bericht gestuurd naar de smartphones en tablets die zijn ingericht voor de ontvangst van deze melding.

**Bedien je verlichting in een handomdraai:**

Alle conventionele lichtschakelaars worden vervangen door Niko Home Control schakelaars. Alle plafondlichtpunten zijn bedienbaar via deze Niko Home Control schakelaars. Daarnaast is het mogelijk om bepaalde plafondlichtpunten samen in één keer te bedienen via de smartphone of tablet (sferen). Zo kunnen ruimtes worden afgebakend en wordt er sfeer en comfort gecreëerd.

Standaard worden de volgende verlichtingssferen geprogrammeerd:

1. Opstaan: plafondverlichting overloop en badkamer aan
2. Schoonmaken: alle plafondverlichting en schakelbare wcd's aan
3. Dineren: plafondlichtpunt keuken, plafondlichtpunt eettafel woonkamer en schakelbare wcd's aan
4. TV kijken: schakelbare wcd's aan
5. Naar bed: verlichting beneden uit, hal pas na 30 sec. uit, verlichting overloop en badkamer aan.

De bewoner kan zelf de instelling van de verlichtingssferen aanpassen, nieuwe sferen aanmaken en/of sferen verwijderen (zie ook B.8).

**Schakel alles in een keer uit:**

In de hal wordt een specifieke "Alles UIT" schakelaar geplaatst. Door deze schakelaar te bedienen (=afwezig melden) wordt alle plafondverlichting uitgeschakeld en worden de alarmfunctie en de aanwezigheidsimulatie geactiveerd. Als bij thuiskomst deze schakelaar opnieuw wordt ingedrukt (=aanwezig melden) dan worden de alarmfunctie en de aanwezigheidsimulatie weer ge-deactiveerd.

**Bedien ook je stopcontacten:**

In de woonkamer wordt een extra schakelaar geplaatst voor het bedienen van de schakelbare wcd's. Met deze schakelaar worden de aangesloten schemerlampen of andere apparaten in een keer in- of uitgeschakeld. Let op: niet alle wcd's zijn schakelbaar, standaard 3 stuks wcd's voor in de woonkamer kunnen via de schakelaar in- en uitgeschakeld worden. De bewoner kan zo zelf bepalen welke schemerlampen meegeschakeld worden. De overige wcd's zijn vaste, niet schakelbare, wcd's. Deze kunnen gebruikt worden voor bijv. TV, stereo-installatie, lader smartphone/tablet, etc.

**Bedien ook je screens:**

De in basis aangebrachte screens zijn ook te bedienen via de Niko Home Control app op smartphone en/of tablet.

**Pas je installatie zelf aan**

De bewoner kan zelf de instellingen van de installatie aanpassen, bijvoorbeeld de timing van de verlichting, het alarmbericht of de verlichtingssferen. De nieuwe software is nog gebruiksvriendelijker, intuïtief en zeer

visueel opgebouwd. Je downloadt de software gratis op de Niko website. De software is beschikbaar voor Windows en Mac.

#### Portaal (alleen t.p.v. penthouse op bovenste verdieping)

- Een plafondlichtpunt 'a1' op bewegingsmelder
- Een rookmelder 230V met back-up batterij

#### Entreehal

- Een plafondlichtpunt 'a' binnen met wissel schakelaar (appartementen 1, 4, 7 en 10 zijn voorzien van 2 plafondlichtpunten)
- Een dubbele wandcontactdoos
- Een rookmelder 230V met back-up batterij
- Een 'alles uit' schakelaar
- Een schel van de deurbel
- Een draadloze bewegingsmelder op batterij

#### Toilet

- Een plafondlichtpunt 'b' met enkelpolige schakelaar

#### Meterkast

- Een 9-groeps meterkast
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)
- Smart hub t.b.v. Niko Home Control

#### Woonkamer/keuken

- Een plafondlichtpunt 'c' met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt 'd' met wisselschakelaar
- Een plafondlichtpunt 'f' met enkelpolige schakelaar
- Vijf dubbele wandcontactdozen waarvan 3 aansluitingen schakelbaar via Niko Home Control
- Twee loze leidingen
- Een ruimtethermostaat
- Aansluiting voor screens + schakelaar
- Schakelaar ten behoeve van schakelbare wandcontactdozen

#### Balkon

- Een wandlichtpunt 'e' met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos

#### Dakterras (alleen t.p.v. penthouse op bovenste verdieping)

- Twee wandlichtpunten 'n' met één enkelpolige schakelaar
- Twee enkele wandcontactdozen

#### Keukenopstelling

- Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht (horizontaal aangebracht)
- 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

#### Slaapkamer 1

- Een plafondlichtpunt 'k' met enkelpolige schakelaar

- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding
- Aansluiting voor screens + schakelaar ter plaatse van oost-, zuid- of westgevel
- Een ruimte thermostaat op basis van afkapregeling

#### Slaapkamer 2

- Een plafondlichtpunt 'g' met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Aansluiting voor screens + schakelaar ter plaatse van oost-, zuid- en westgevel
- Een ruimte thermostaat op basis van afkapregeling

#### Badkamer

- Een plafondlichtpunt 'h' met enkelpolige schakelaar
- Een wandlichtpunt 'i' boven de wastafel met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een 3-standenschakelaar t.b.v. de WTW-installatie
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische radiator
- Een centrale aarde
- Een ruimte thermostaat op basis van afkapregeling

#### Berging in appartement

- Een plafondlichtpunt 'j' met enkelpolige schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasdroger
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. de WTW-installatie
- Een voeding vanaf de meterkast t.b.v. de warmtepomp
- Een voeding vanaf de meterkast t.b.v. de omvormer
- Een leiding incl. bedrading naar de pv-panelen

#### Berging appartement begane grond

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen

#### Berging naast trappenhuis (alleen t.p.v. penthouse op bovenste verdieping)

- Een plafondlichtpunt 'p' enkelpolige schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos

#### Wintertuin (alleen t.p.v. penthouse op bovenste verdieping)

- Een plafondlichtpunt 'm' enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Een aansluiting t.b.v. elektrische heater
- Aansluitingen voor screens + schakelaars t.p.v. kozijnen wintertuin

#### Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 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 met motor: 2250 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- Aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm

- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar WTW-installatie (indien noodzakelijk): 1050 mm

Het schakelmateriaal is van fabricaat Niko Home Control, type Pure, horizontaal aangebracht. Alle plafondlichtpunten en bijbehorende verlichtingssferen zijn standaard te bedienen via smartphone en/of tablet door middel van de Niko Home Control app (gratis beschikbaar voor iOS en Android) welke in verbinding staat met de Smart Hub. Voor de programmering van de verlichtingssferen is een vaste internetaansluiting benodigd.

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

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

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

Onbedrade buisleidingen (loze leidingen) zijn voorzien van een controledraad.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

De bergingen op de begane grond zijn aangesloten op de installatie.

### **20.1 Media-aansluiting**

Het appartement wordt voorzien van een media-aansluiting in de meterkast.

Verder is het appartement 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

**DE AANVRAAG- EN ABONNEMENTSKOSTEN VOOR DATA/ TELEFOON/TV ZIJN VOOR REKENING VAN DE KOPER**

### **20.2 Zonnepanelen**

Op het dak van de appartementen en carports worden zonnepanelen geplaatst (PV panelen). Het aantal is afhankelijk van de definitieve Energieprestatie berekening (EPC).

De opbrengst van de panelen is bestemd voor de appartementen en penthouses. Hiervoor worden een nader te bepalen aantal panelen aangesloten in de meterkasten. De panelen zijn met een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet.

### **20.3 Zwakstroominstallatie**

N.v.t.

## **21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie**

Ieder appartement wordt voorzien van een warmtepomp, WTW-unit en PV-omvormer. De warmtepomp voorziet het appartement van verwarming en warm tapwater. De warmtepomp en WTW-unit worden geplaatst in de berging/technische ruimte, waarbij de warmtepomp is aangesloten op bodemplussen die zorgen voor warmte- en koude opslag in de bodem.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimtetemperatuur van:

- verblijfsruimten 20 °C
- verkeersruimte 15 °C

- badruimte 22 °C
- toilet 15 °C

De warmwatervoorziening is geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

Als warmteafgiftesysteem wordt vloerverwarming geïnstalleerd. In de badkamer wordt een aanvullende, elektrische, handdoekradiator geplaatst.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in de woonkamer. Deze wordt op een hoogte van 1500mm gemonteerd. In elke slaapkamer en de badkamer bevindt zich een na-regelingsthermostaat o.b.v. afkap-regeling. Dit houdt in dat de slaapkamers en badkamer verwarmd worden op het moment dat de temperatuur zakt onder de ingestelde temperatuur op de na-regelingsthermostaat EN de hoofdthermostaat in de woonkamer afwijkt van de ingestelde temperatuur waardoor de warmtepomp aanslaat.

De warmtepomp is van het fabricaat Ecoforest Type C 1-9 met daarbij een warmtapwater boiler van 165 liter. Iedere warmtepomp is aangesloten op een individuele bodemwisselaar. De WTW unit is van het fabricaat Zehnder ~Type E300

**VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET BIJ EEN VLOERVERWARMINGSSYSTEEM NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN. VRAAG UW LEVERANCIER VAN UW VLOERAFWERKING NAAR DE JUISTE TOEPASSING.**

**NACHTVERLAGING IS NIET AAN TE BEVELEN, OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG.**

De gezamenlijke verkeersruimte voor de appartementen wordt verwarmd door middel van een infraroodpaneel.

Dit infrarood paneel is een collectieve installatie waarvan het beheer onder de VVE valt.

## **22 Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

## **23 Enkele aandachtspunten Woningborg**

### **23.1 Stelposten**

Zoals genoemd.

### **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 het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. 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.

### **23.3 Oplevering**



Bij de oplevering van het appartement, 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 appartement, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

## 24 Algemene zaken

Vanuit de Rijksoverheid kunt u mogelijk btw terugvragen op de geïnstalleerde PV-panelen. Diverse hypotheekverstrekkers bieden rentekortingen aan op energiezuinige (nieuwbouw)woningen. Ter Steege neemt geen verantwoordelijkheid voor het wel/niet verlenen van de btw teruggave en/of andere regelingen maar kan hierbij wel faciliteren. Informeer bij de verschillende instanties naar de exacte voorwaarden en looptijd van de regelingen op het moment dat dit project actueel is.

## 25 Waarmaking

Waarmaking 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:

Plaats: #

Datum: #

De verkrijger(s):

Plaats: #

Datum: #

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_