

# Technische omschrijving

## 9 rijwoningen blok 10

---

Het project bestaat uit 9 woningen in het bestemmingsplan Woongebied Indië deel 2 te Almelo.

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 deze woning wordt door Ter Steege een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

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 .....	3
6	Bestratingen.....	4
7	Terreininventaris .....	4
8	Funderingen.....	4
9	Gevels en wanden .....	4
10	Vloeren .....	5
11	Daken .....	5
12	Ventilatiesysteem met warmteterugwinning .....	5
13	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van: .....	6
13.1	Kozijnen, metaalwerken en meterruimte .....	6
13.2	Trappen en (af)timmerwerk .....	6
13.3	Goten en hemelwaterafvoeren .....	7
13.4	Afwerkstaat exterieur.....	7
14	Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	7
14.1	Beschrijving plafondaafwerking .....	7
14.2	Beschrijving wandafwerking .....	7
14.3	Beschrijving vloerafwerking .....	7
14.4	Beschrijving tegelwerken.....	8
14.5	Beschrijving overige voorzieningen .....	8
15	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel .....	8
16	Beglazing en schilderwerk.....	9
16.1	Beglazing.....	9
16.2	Buitenschilderwerk .....	9
16.3	Binnenschilderwerk .....	9
17	Behangwerken .....	9
18	Water- en gasinstallatie.....	9
18.1	Waterleidingen.....	9
18.2	Gasleidingen.....	10
19	Sanitair .....	10
19.1	Badkamer .....	10
19.2	Toilet.....	10
20	Elektrische installatie.....	10
20.1	Media-aansluiting.....	13
20.2	Zonnepanelen .....	13
20.3	Zwakstroominstallatie.....	13
21	Verwarmings- / warmwaterinstallatie .....	13
22	Schoonmaken en oplevering .....	14
23	Enkele aandachtspunten Woningborg .....	14
23.1	Stelposten.....	14
23.2	Meer- en minderwerk .....	14
23.3	Oplevering .....	15
23.4	Onderhoud algemeen.....	15
24	Algemene zaken .....	15
25	Waarmerking .....	15

## 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

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- woonkamer/keuken
- slaapkamers

**DE WONING VOLDOET AAN ALLE EISEN, ZOALS VERWOORD IN DE, DOOR DE GEMEENTE, VERLENDE 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.**

## 3 Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant 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, vrij van grof puin, vanaf onderkant onderdorpel aansluitend aan belendende percelen.

Overtollige grond wordt afgevoerd.

**DE GROND KAN VERDICHT ZIJN DOOR DE BOUWACTIVITEITEN, WAARDOOR DE WATERDOORLATENDHEID VERMINDERD. ADVIES IS OM DE TUIN VOLDOENDE DIEP OM TE SPITTEN. 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.

Het regenwater wordt aangesloten op een infiltratieput waarna het regenwater kan overstromen in openbaar gebied, e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Almelo.

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

Het achterpad wordt bestraat met betontegels 300x300mm met opsluitband. Tevens worden voorzieningen t.b.v. waterafvoer opgenomen.

**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 berging (afmeting 3000 x 2000mm) geplaatst, volgens de situatietekening. De berging is voorzien van een houten deur met draadglas.

De hemelwaterafvoer van deze berging loost op het maaiveld.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos (opbouw materiaal).

De bergingsvloer is een prefab betonnen vloerplaat.

Ter plaatse van de achtertuin van de hoekwoning (bouwnummer 10.12) wordt een erfafscheiding geplaatst als afscheiding met de openbare ruimte conform situatietekening (metselwerkpenanten en gaashekwerk voorzien van hedera). Koper dient dit in stand te houden.

Er worden aan de voorzijde van de woningen erfafscheidingen (beukenhaag) geplaatst conform situatietekening.

**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(n) worden 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 (halfsteens verband).
- Isolatie van minerale wol met een isolatiewaarde conform EPC-berekening.
- De raamdorpels in de gevel zijn van beton.
- De afdekkers van de penanten in de zijgevel zijn van beton.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur.

Tuilmuren (alleen bouwnummer 10.12):

- Conform situatie- en geveltekening.
- Schoonmetselwerk penanten in gebakken steen, in de kleur van de woning, voorzien van een betonnen afdekker en gaashekwerk.

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen:

- 100 of 120mm kalkzandsteen lijmelementen.

Lichte scheidingswanden:

- 100mm verdiepingshoge cellenbetonwanden.
- 100mm douchewand 900x2100mm (bovenzijde betegeld).
- 100mm metal stud wand t.p.v. technische ruimte op zolder (voorzien van deur 780x2115mm)

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 (isolatiewaarde conform EPC-berekening) van de woning wordt als geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd.

De eerste verdiepingvloer en de zoldervloer 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 hellende dakconstructie van de woning (isolatiewaarde conform EPC-berekening) bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie (sporenkap met dragende knieschotten). De onderzijde van de dakplaten en de betimmeringen zijn uitgevoerd in groene / lichtbruine spaanplaat.

Het dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen.

De zolder wordt voorzien van een Velux dakraam (tuimelvenster wit gelakt; type GGLCK02 2070 afmeting 779x550mm), behalve bij bouwnummer 10.12 omdat op de zolderverdieping een buitenkozijn in de zijgevel wordt gerealiseerd.

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

Overstekken worden met onderhoudsarm rockpanel uitgevoerd, conform de geveltekeningen. Het rockpanel wordt geschroefd bevestigd en de kopse kanten zijn onafgewerkt.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde overstekken sluiten niet strak op elkaar aan. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

## 12 Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning type Brink Flair 300 (of soortgelijke)

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:

- keuken
- toiletruimte
- badkamer
- opstelplaats wasmachine (zolder)

De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van inblaasroosters vanuit het plafond in de overige verblijfsruimten:

- woonkamer

- slaapkamers

De afgezogen lucht stroomt via de warmteterugwinningseenheid, zodat de warmte gebruikt wordt voor het opwarmen van verse in te voeren lucht.

Het ventilatiesysteem is te bedienen met de standenschakelaar in de woonkamer en badkamer.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van verzinkt plaatstaal en zijn deels weggewerkt in de verdiepingvloeren en leidingkokers. De positionering van de afzuig- en inblaasroosters in de wand of plafond zijn indicatief op tekening aangegeven en zal nader door de installateur bepaald worden.

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de deur. De ventilatietoever 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 10MM DIK.**

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 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.

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag.

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

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

De woning wordt niet voorzien van een brievenbus. U dient zelf een brievenbus aan te brengen.

#### **Binnenkozijnen:**

De binnendeurenkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht (m.u.v. technische ruimte). In de meterkast en trapkast wordt deze voorzien van een dicht paneel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van BUVA D'sign 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.

### **13.2 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 dichtgezet.

**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 mdf strook, afgewerkt met een folie in kleur.

### 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Het hemelwater wordt middels een infiltratiekolk met overstortput in de bodem geïnfilteerd.

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

Materiaalomschrijving van:

Goten en hemelwaterafvoeren:

- Zinken mastgoot met beugels.
- PVC (achterzijde woning) / zinken (voorzijde woning) hemelwaterafvoeren.

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

### 13.4 Afwerkstaat exterieur

Zie verkooptekening(en).

## 14 Plafond-, wand- en vloerafwerking

### 14.1 Beschrijving plafondaafwerking

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

Het dakbeschot en de knieschotten worden niet afgewerkt.

### 14.2 Beschrijving wandafwerking

Alle binnenwanden worden volgens groep 3 van de 'oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' opgeleverd: waar nodig worden deze geëgaliseerd en gefilmd 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.

### 14.3 Beschrijving vloerafwerking

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

De zand-cement dekvloer op de 2<sup>e</sup> verdieping/zolder is 50mm dik. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

**TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BOUWBESLUIT, MET DE BOVENZIJDEN 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 VLOERTEGELS, PVC E.D. IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIENST 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.

## 14.4 Beschrijving tegelwerken

### Vloertegels

Toiletruimte(n):

- Afmeting 300x300mm, recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m<sup>2</sup>.

Badruimte(n):

- Afmeting 300x300mm, i.v.m. afschot kleinere tegels in de douchehoek (1 tegel verdiept), recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m<sup>2</sup>.

### Wandtegels

Toiletruimte(n):

- Tegels tot 1200mm boven de vloer, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m<sup>2</sup>

Badruimte(n):

- Tegels tot plafond, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m<sup>2</sup>

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met kunststof hoekstrips.

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

## 14.5 Beschrijving overige voorzieningen

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

Als de situatie (al dan niet optioneel) zich voordoet waarbij kozijnen boven het werkblad van de keuken zijn gesitueerd, worden deze niet voorzien van een vensterbank, maar worden mee gestukadoord.

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

Aan de buitenzijde worden betonnen raamdorpels toegepast onder de kozijnen met metselwerk.

## 15 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er is een keukencheque ter waarde van € 3.500,- (inclusief BTW) in de koopsom van de woning inbegrepen.

U kunt de waarde van uw keukencheque verzilveren bij onze projectleverancier Witzand te Eibergen en daar een keuken geheel naar eigen wens uitzoeken. Eventueel benodigde aanpassingen aan de installaties zullen door de projectleverancier worden berekend en aan u worden geoffereerd. Projectleverancier zorgt voor tijdig en volledig aanleveren van de technische gegevens aan Ter Steege, waarbij u uiteraard zelf eindverantwoordelijke blijft. Afstemming over planning vindt plaats tussen u en de projectleverancier. De keuken wordt na oplevering



geplaatst en volledig door de projectleverancier aan u gefactureerd; u ontvangt van Ter Steege de waarde van de keukencheque via de optielijst retour. Tevens worden de eventuele meerkosten van het aanpassen van de installaties via de optielijst door Ter Steege bij u in rekening gebracht.

Indien u de keuken bij een andere leverancier betreft dan bij de projectleverancier Witzand te Eibergen, ontvangt u ook de waarde van de keukencheque retour. Ook deze keuken dient na oplevering geplaatst te worden; u bent hierbij zelf verantwoordelijk voor afroep / planning. En 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.**

## 16 Beglazing en schilderwerk

### 16.1 Beglazing

Alle doorzichtige glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning (m.u.v. het dakraam, voordeur en de houten berging) worden voorzien van drievoudig isolatieglas (HR +++).

**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.

### 16.2 Buitenschilderwerk

Niet van toepassing.

### 16.3 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.**

## 17 Behangwerken

Niet van toepassing.

## 18 Water- en gasinstallatie

### 18.1 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 bevroering.

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 NIET VOORZIEN VAN EEN KRAAN.**

## 18.2 Gasleidingen

Er is geen gasinstallatie in de woning.

## 19 Sanitair

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

### 19.1 Badkamer

- Wastafel 60x49 cm (incl. bekensifon met muurbuis chroom)
- Wastafelkraan met waste, chroom
- Spiegel 40x57 cm liggend geplaatst
- Wandcloset diepspoel 36x56 cm (incl. closetzitting met chroom scharnieren)
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Douchethermostaat, chroom
- Douche set 65 cm, chroom
- Doucheputje
- Cellenbeton douchewand 900x2100 mm (bovenzijde betegeld)
- Elektrische radiator. Type DRL E-Comfort Klima of soortgelijke (afmeting is afhankelijk van de capaciteitsberekening welke door de installateur gemaakt wordt)

### 19.2 Toilet

- Wandcloset diepspoel 36x56cm (incl. closetzitting met chroom scharnieren)
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Fontein 36x26cm (plugbekersifon met muurbuis chroom)
- Fonteinkraan laag, chroom

## 20 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast (v.z.v. 3 aardlekschakelaars), verdeeld over de volgende groepen:

- 2 algemene groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Wasmachine
- Wasdroger

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

De basis aansluitpunten per ruimte zijn als volgt:

#### Entree

- Een wandlichtpunt buiten (a) met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt binnen (b) met enkelpolige schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos
- Een rookmelder 230V met back-up batterij gekoppeld met melder verdieping
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop (h)
- Een schel t.b.v. deurbel

#### Toilet

- Een plafondlichtpunt (c) met enkelpolige schakelaar

#### Meterkast

- Een 9-groeps meterkast
- 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/Keuken

- Een plafondlichtpunt (d) met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt (e) met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt (f) met wisselschakelaar
- Vijf dubbele wandcontactdozen
- Twee loze leidingen
- Bediening warmtepomp (thermostaat)
- Een standenschakelaar t.b.v. de WTW-installatie

#### 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

#### Overloop

- Een plafondlichtpunt (h) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- Een rookmelder 230V met back-up batterij gekoppeld met melder begane grond
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder (n)

#### Slaapkamer 1

- Een plafondlichtpunt (l) met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding
- Na-regelingsthermostaat (o.b.v. afkap-regeling)

#### Slaapkamer 2

- Een plafondlichtpunt (k) met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Na-regelingsthermostaat (o.b.v. afkap-regeling)

#### Slaapkamer 3

- Een plafondlichtpunt (m) met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Een aansluitpunt t.b.v. verdeler vloerverwarming
- Na-regelingsthermostaat (o.b.v. afkap-regeling)

#### 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 WTW-installatie
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische radiator
- Een centrale aarde

#### Zolder

- Een wandlichtpunt (n) met wisselschakelaar
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een enkele wandcontactdoos

#### Technische ruimte

- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasdroger
- Een wandlichtpunt (p) met enkelpolige schakelaar
- Een aansluitpunt t.b.v. WTW-unit
- Een aansluitpunt t.b.v. warmtepomp en boiler
- Een aansluitpunt t.b.v. omvormer pv-panelen

#### 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: 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
- Aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm

Het schakelmateriaal is van fabricaat Busch & Jaeger. Type Balance SI (alpinwit), verticaal aangebracht (m.u.v. twee dubbele wandcontactdozen boven aanrecht in keukenopstelling, deze zijn horizontaal aangebracht).

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 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.

## 20.1 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)
- hoofslaapkamer (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**

## 20.2 Zonnepanelen

Op het dak worden zonnepanelen met een totaal capaciteit van circa 3300wp geplaatst (PV panelen). Het aantal is afhankelijk van de definitieve Energieprestatie berekening (EPC) en/of individuele situaties (ligging, bezonning, meer- of minderwerk etc.).

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

## 20.3 Zwakstroominstallatie

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

## 21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Iedere woning wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp type Daikin Altherma 3, 4kW, en warmwater voorraadvat (200 liter). De binnen-unit van de warmtepomp en het voorraadvat zijn geplaatst in de technische ruimte, de buiten-unit van de warmtepomp is geplaatst in een 'schoorsteen' op het dak. Deze warmtepomp voorziet de woning van verwarming en warm tapwater.

Als warmteafgiftesysteem zal de begane grondvloer en de eerste verdiepingvloer worden voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt tevens een elektrische badkamerradiator geplaatst.

De verwarming wordt geregeld in de woonkamer. 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 bedieningsmodule (hoofdthermostaat) in de woonkamer afwijkt van de ingestelde temperatuur waardoor de warmtepomp aanslaat.

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

- verblijfsruimten 22 °C
- verkeersruimte 18 °C
- badruimte 22 °C
- toilet 18 °C

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

**VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN.**

**GEEN NACHTVERLAGING TOEPASSEN, OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG.**

## **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 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.

#### 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 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 EEN AFGEDOPT VENTIEL GEPLAATST WAAR DE LEIDINGEN LATER OP AANGESLOTEN KUNNEN WORDEN. 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 Bouwbesluit en daarmee eveneens niet aan de omgevingsvergunning 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. 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 al het installatiewerk, 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);
- warmtepomp
- 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 Energie Prestatie 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**

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 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:

Plaats:

Datum:

\_\_\_\_\_

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_