

Technische omschrijving

8 twee-onder-één-kapwoningen Opbroek Noord fase 1

Het project bestaat uit 18 woningen in het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord* te Rijssen.

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 2021.

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	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:.....	5
12.1	Kozijnen, metaalwerken en meterruimte.....	5
12.2	Trappen en (af)timmerwerk.....	6
12.3	Goten en hemelwaterafvoeren.....	6
12.4	Afwerkstaat exterieur.....	6
13	Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	6
13.1	Beschrijving plafondafwerking.....	6
13.2	Beschrijving wandafwerking.....	6
13.3	Beschrijving vloerafwerking.....	7
13.4	Beschrijving tegelwerken	7
13.5	Beschrijving overige voorzieningen.....	8
14	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel.....	8
15	Beglazing en schilderwerk.....	8
15.1	Beglazing.....	8
15.2	Buitenschilderwerk	8
15.3	Binnenschilderwerk	8
16	Behangwerken.....	9
17	Water- en gasinstallatie	9
17.1	Waterleidingen	9
17.2	Gasleidingen	9
18	Sanitair	9
18.1	Badkamer	9
18.2	Toilet.....	9
19	Elektrische installatie.....	10
19.1	Media-aansluiting	12
19.2	Zonnepanelen	12
19.3	Zwakstroominstallatie.....	12
20	Ventilatiesysteem met warmteterugwinning.....	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.....	16
25	Waarmerking	16

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, 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.

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 en leidingen.

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. 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 overloopput waarna het regenwater uitstroomt en infiltreert in de tuin en openbare ruimte (o.a. wadi), e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Rijssen-Holten.

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

Niet van toepassing.

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

7 Terreininventaris

De erf grenzen worden gemarkeerd.

Bestaande erf grenzen worden niet uitgezet.

Er worden erfafscheidingen (groen) geplaatst conform situatietekening.

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.

De kruipruimten van de woning en berging zijn separaat toegankelijk en zijn niet met elkaar verbonden.

9 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Schoonmetselwerk in gebakken steen (halfsteens verband).
- Schoonmetselwerk ter hoogte van verdiepingvloeren worden verticaal uitgevoerd.
- Nestkasten t.b.v. onder andere huismus, gierwaluw of vleermuis (afhankelijk van gevel en situatie).
- Houten gevelbetimmering conform verkooptekening.
- Isolatie van minerale wol met een isolatiewaarde conform BENG-berekening.
- De raamdorpels ter plaatse van metselwerk in de gevel zijn van beton.
- De waterslagen / lekdorpels ter plaatse van houten gevelbekleding worden uitgevoerd in aluminium.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur.

Tuinmuren:

- N.v.t.

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen:

- 100 of 120mm kalkzandsteen lijmelementen.

Lichte scheidingswanden:

- 100mm verdiepingshoge cellenbetonwanden.
- 100mm douchewand 900x2100mm (bovenzijde betegeld).
- 100mm HSB wand afscheiding technische ruimte, betimmering uitgevoerd in groene / bruine spaanplaat.

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.

EEN AANTAL ZIJGEVELS HEBBEN EEN VEREISTE BRANDKLASSE, HIER ZAL DE HOUTEN GEVELBEKLEDING WORDEN BEHANDELD MET EEN BRANDVERTRAGER I.C.M. MET EEN VERFLAAG OM DE BRANDVERTRAGER TE BESCHERMEN. DEZE VERFLAAG DIENST U IN STAND TE HOUDEN D.M.V. PERIODIEK ONDERHOUD. HET ONDERHOUDSSHEMA ZAL BIJ OPLEVERING AAN U WORDEN OVERHANDIGD.

10 Vloeren

De begane grondvloer (isolatiewaarde conform BENG-berekening) van de woning en berging 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 en berging 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 BENG-berekening) bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie. 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 houten kern met kunststof beschermlaag; type GGU MK04 0070 afmeting 78x98cm), tenzij er een raamkozijn in de zijgevel van de zolder of timpaan zit.

De aangebouwde halfsteens berging is voorzien van een houten, ongeïsoleerd dak met bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt met een aluminium deklijst afgewerkt (Ral 7016).

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 boeiboorden / overstekken sluiten niet strak op elkaar aan. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

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.

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag.

Indien er ter plaatse van de zolder een kozijn in de zijgevel zit, is het mogelijk dat deze brandwerend en/of in matglas uitgevoerd dient te worden. Indien brandwerend glas vereist is, wordt dit uitgevoerd in dubbelglas (isolatiewaarde conform BENG-berekening).

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

De voordeur, achterdeur en deuren 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 binnendeurkozijnen 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 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.

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 middels een infiltratiekolk met overstortput in de bodem geïnfiltreerd. Overtollig water zal vanuit overstortput via maaiveld afgevoerd worden naar openbaar gebied.

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

Materiaalomschrijving van:

Goten en hemelwaterafvoeren:

- Aluminium bakgoot met beugels in kleur Ral 7016.
- Aluminium hemelwaterafvoeren in kleur Ral 7016.

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 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.

13.2 Beschrijving wandafwerking

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

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

13.3 Beschrijving vloerafwerking

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

13.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte(n):

- Afmeting 300x300mm, recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m².

Badruimte(n):

- Afmeting 300x300mm, i.v.m. afschot kleinere tegels in de douchehoek (1 tegel verdiept), recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 30,- 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.

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 een keukencheque ter waarde van € 4.600 (inclusief BTW) in de koopsom van de woning inbegrepen. U kunt uw keuken bestellen bij een leverancier naar keuze en ontvangt de volledige waarde van de keukencheque bij de meer-/minderwerk lijst retour. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden; u bent hierbij zelf verantwoordelijk voor afroep / planning. De aansluitpunten op de 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. het dakraam en de voordeur) worden voorzien van drievoudig isolatieglas (isolatiewaarde conform 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 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. AFGEDOPE WATERAANSLUITINGEN WORDEN NIET VOORZIEN VAN EEN KRAAN.

17.2 Gasleidingen

Er is geen gasinstallatie in de woning.

18 Sanitair

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

18.1 Badkamer

- Wastafel enkel (incl. bekersiston met muurbuis chroom)
- Wastafelkraan met waste, chroom
- Spiegel liggend geplaatst
- Wandcloset diepspoel (incl. closetzitting met chroom scharnieren)
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Douchethermostaat, chroom
- Douche set 65 cm, chroom
- Draingoot
- Cellenbeton douchewand 2100 mm hoog conform verkooptekening (bovenzijde betegeld)
- Elektrische badkamerradiator. Type Henrad Sofline E 495mm x 1411mm (bxh) 700 Watt inclusief regeling 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 diepspoel (incl. closetzitting met chroom scharnieren)

- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Fontein (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. 3 aardlekschakelaars), verdeeld over de volgende groepen:

- 2 algemene groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Wasmachine
- Wasdroger
- Vaatwasser
- 3-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 enkele wandcontactdoos
- 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 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

- Een plafondlichtpunt (d) met enkelpolige schakelaar
- Vijf dubbele wandcontactdozen
- Twee loze leidingen
- Bediening warmtepomp i.c.m. thermostaat
- Een standenschakelaar t.b.v. de WTW-installatie (bedraad)

Keuken

- Een plafondlichtpunt (e) met 2 stuks wisselschakelaar
- Een plafondlichtpunt (f) met enkelpolige schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos

Keukenopstelling

- Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie)
- Een 3-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

Berging (aangebouwd/inpandig)

- Een plafondlichtpunt met wisselschakelaars
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw) naast de schakelaar bij de achterdeur

Overloop

- Een plafondlichtpunt (h) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- 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 (draadloos)

Slaapkamer 2

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

Slaapkamer 3

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

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 (draadloos)
- 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 dubbele wandcontactdoos
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasdroger

Technische ruimte

- Een wandlichtpunt (p) met enkelpolige schakelaar
- Een aansluitpunt t.b.v. WTW-unit
- Een aansluitpunt t.b.v. warmtepomp en warmtapwatervat

- 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), 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(s)(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 inbouw wandcontactdozen 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.

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 dak worden zonnepanelen met een totaal capaciteit van circa 2.160 Wp geplaatst (PV panelen). Het aantal is afhankelijk van de definitieve BENG-berekening 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.

19.3 Zwakstroominstallatie

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

20 Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Type afhankelijk van beschikbaarheid en capaciteitsberekening installateur.

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:

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

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

- woonkamer
- slaapkamers

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

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/keuken (bedraad) en badkamer (draadloos).

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van verzinkt plaatstaal en 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 berging wordt natuurlijk geventileerd.

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

21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Iedere woning wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp (type afhankelijk van BENG-berekening en beschikbaarheid) en warmwater-voorraadvat (minimaal 250 liter). De binnen-unit van de warmtepomp en het warmwatervoorraadvat zijn geplaatst in de technische ruimte, de buiten-unit van de warmtepomp is geplaatst op het platte dak van de aangebouwde berging. Deze warmtepomp voorziet de woning van verwarming en warm tapwater.

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

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

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.

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, het Bouwbesluit en de Wet Kwaliteitsborging. 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 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 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

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.

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.

Dit project wordt door Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen b.v. aangemerkt als pilot project in het kader van de nieuwe Wet Kwaliteitsborging welke, zo het er nu naar uitziet, per 01-01-2023 in werking gaat treden.

Bij nieuwbouw ontwikkelingen van Ter Steege wordt rekening gehouden met natuur inclusief bouwen. Bij dit project is dit terug te vinden in de groene erfafscheidingen zoals weergegeven op de situatietekening en nestkasten in één of meerdere gevels van de bebouwing. De nestkasten worden globaal op de verkooptekeningen weergegeven.

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:
