Technische omschrijving
10 Tweekappers en 10 Stadswoningen
Park Veldwijk te Hengelo

Het project bestaat uit 20 woningen in het bestemmingsplan “Veldwijk Noord Middengebied” in de wijk Park Veldwijk te Hengelo.

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 24 van deze omschrijving.

Inleiding

Voor deze woning 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 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 Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen....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 plafondafwerking....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....8
16.1 Beglazing....9
16.2 Buitenschilderwerk....9
16.3 Binnenschilderwerk....9
17 Behangwerken....9
18 Water- en gasinstallatie....10
18.1 Waterleidingen....10
18.2 Gasleidingen....10
19 Sanitair....10
19.1 Badkamer....10
19.2 Toilet....11
20 Elektrische installatie....11
20.1 Telecommunicatievoorzieningen....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....16
24 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 VERBLIJFRUIMTE. 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 Hengelo.

4 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en daar waar van toepassing 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 overloopput, e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Hengelo.

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 van de 10 stadswoningen 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 berging (afmeting 3000 x 2000mm) geplaatst bij de stadswoningen en bouwnummer 10 van de twee-onder-één-kapwoningen, 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.

8 Funderingen

Funderingsconstructie volgens opgave constructeur aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek:

- Fundering op palen, met daarop een betonnen randbalk.

De kruipruimten 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.
- Isolatie van minerale wol met een isolatiewaarde conform EPC-berekening.
- De raamdorpels in de gevel zijn van beton.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur.
- De gevelstenen van de stadswoningen bouwnummer 3 en 8 worden deels voorzien van muurverf conform geveltekening.

Erfafscheiding:

- Conform situatie- en geveltekening.

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen:

- 100 of 120mm kalkzandsteen lijmelementen.

Lichte scheidingswanden:

- 100mm verdiepingshoge cellenbetonwanden.
- 100mm douchewand 900x2100mm (bovenzijde betegeld).

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 en berging (bij de twee-onder-één-kapwoningen) 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. Bij de twee-onder-één-kapwoningen zit tevens in de berging een kruipluik *(m.u.v. bouwnummer 10)*. 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. 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 (4-pans).

De berging bij de stadswoningen en bouwnummer 10 van de twee-onder-één-kapwoningen is voorzien van een houten, ongeïsoleerd dak met bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt met een trim afgewerkt.

Goten en boeien 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 Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Het ventilatiesysteem is een mechanisch afzuigsysteem met een natuurlijke toevoer door middel van ventilatieroosters in de gevel. Dit is een CO2 gestuurd systeem. De op tekening aangegeven ventilatieroosters zijn indicatief. De CO2 sensor wordt geplaatst in de woonkamer (bedraad). Een draadloze MV-schakelaar wordt los bijgeleverd.

De afzuigunit wordt geplaatst in de onbenoemde ruimte op de zolder.

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:
- keuken/woonkamer
- toiletruimte
- badruimte
- opstelplaats wasmachine; indien bij de twee-onder-één-kapwoningen de opstelplaats door u verplaatst wordt naar de berging komt er, tegen meerprijs, een separate afzuigventilator op het dak van de berging.

Op de volgende plaatsen wordt verse lucht toegevoerd (natuurlijke toevoer via de roosters in de gevelkozijnen):
- keuken/woonkamer (verblijfsgebied)
- slaapkamers (verblijfsgebied)

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de deur. De ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten 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 10MM DIK. ZIE OOK 14.3 VLOERAFWERKING.

Zowel bij de twee-onder-één-kapwoningen als bij de stadswoningen wordt een recirculatiekap toegepast.

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. Bij de stadswoningen wordt op enkele plekken een valraam toegepast, e.e.a. conform verkooptekening.

De gemetselde berging van de twee-onder-een-kapwoningen wordt aan de voorzijde voorzien van een stalen kanteldeur.

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 buitenbus aan te brengen.

Naast de voordeur wordt een RVS look deurbeldrukker geplaatst op deurkrukhoogte.

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

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van BUVA D'sign beslag:
- toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot.
- overige deuren: loopslot

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

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang tot de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst en voor de toegang tot de zolder 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.

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

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een overloopput, volgens de voorschriften van de gemeente Hengelo.

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

Materiaalomschrijving van:

Goten en hemelwaterafvoeren:
- Getimmerde goot voorzien van zinken bakgoot
- PVC hemelwaterafvoeren.

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

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 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.

14.2 Beschrijving wandafwerking

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd: geëgaliseerd en afgefilmd met pleistermateriaal (wanden zijn niet geheel wit).

DE WANDEN WORDEN BEHANGKLAAR OPGELEVERD. 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. BEHANGKLAAR IS NIET ZONDER MEER GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN.

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 beganegrondvloer 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 1e verdieping en zolder is 50mm dik. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR 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 TEGELS EN BIJ PVC VLOEREN E.D. IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIENT U ZELF AAN (TE LATEN) BRENGEN.

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

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte(n):
- Afmeting 330x330mm, recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 25,- incl. btw per m2.

Badruimte(n):
- Afmeting 330x330mm, i.v.m. afschot kleinere tegels in de douchehoek (1 tegel verdiept), recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 25,- incl. btw per m2.

Wandtegels

Toiletruimte(n):
- Tegels tot 1200mm boven de vloer, staand verwerkt.
- Afmeting 250x330mm
- Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m2

Badruimte(n):
- Tegels tot plafond, staand verwerkt.
- Afmeting 250x330mm
- 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.

14.5 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 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) voor de stadswoningen en € 4.500,- voor de twee-onder-één-kapwoningen in de koopsom van de woning inbegrepen

U kunt de waarde van uw keukencheque verzilveren bij onze projectshowroom Raab Karcher te Vriezenveen en daar een keuken geheel naar eigen wens uitzoeken. 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 na oplevering geplaatst; afstemming over planning vind plaats tussen projectleverancier en Ter Steege.

Indien u de keuken bij een andere leverancier betrekt dan bij de projectleverancier Raab Karcher te Vriezenveen, ontvangt u een bedrag van € 2.750,- (inclusief BTW) voor de stadswoningen en € 3.750,- voor de twee-onder-één-kapwoningen retour. De keuken dient na oplevering geplaatst te worden; u bent zelf verantwoordelijk voor afroep / planning. Indien wij voor uw keuken de installaties moeten aanpassen bent u verantwoordelijk voor het aanleveren van een duidelijke, technische tekening. Tevens brengt Ter 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 buitenkozijnen van de woning (m.u.v. de berging) worden voorzien van hoog rendement isolatieglas (HR ++).

Er wordt een droog beglazingssyteem toegepast.

Er wordt geen letselbeperkend glas toegepast. Daar waar doorvalveiligglas vanuit het bouwbesluit nodig is, wordt dit toegepast.

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 watergedragen 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 bevriezing.

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

NB. AFGEDOPTE WATERAANSLUITINGEN WORDEN NIET VOORZIEN VAN EEN KRAAN.

18.2 Gasleidingen

De woning wordt aangesloten op het warmtenet. Dit houdt in dat er geen gasaansluiting wordt aangebracht.

LEVERING DOOR DERDEN VAN WARMTE EN/OF WARM TAPWATER VALLEN NIET ONDER DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ONDERNEMER EN ZIJN UITGESLOTEN VAN DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING NIEUWBOUW 2016.

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 (inc. bekersifon met muurbuis chroom)
- Wastafelkraan met waste, chroom
- Spiegel 40x57 cm liggend geplaatst
- Wandcloset diepspoel 36x56 cm (incl. closetzitting met chroom scharnieren)
- Witte WC-bedieningsplaat duospoeltechniek
- Douchethermostaat, chroom
- Doucheset 65 cm, chroom
- Cellenbeton douchewand 900x2100 mm (bovenzijde betegeld)

19.2 Toilet

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

20 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het electriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast (v.z.v. 2 aardlekschakelaars), verdeeld over de volgende groepen:

- 2 algemene groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Wasmachine
- Wasdroger
- Vaatwasser
- Oven of magnetron
- PV-panelen

De basis aansluitpunten per ruimte als volgt.

Entree

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

Toilet

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar

Meterkast

- Een 7-groeps meterkast
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Belinstallatie

- Een RVS look beldrukker (naast voordeur op deurkrukhoogte)
- Een schel in de hal
- Een beltransformator geïntegreerd in de groepenkast

Trapkast

- Een wandlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. verdeler vloerverwarming

Woonkamer

- Een plafondlichtpunt met 2 stuks wisselschakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos naast de schakelaar
- Vier dubbele wandcontactdozen
- Twee loze leidingen
- Een thermostaat (fabricaat Honeywell, type Round Connected Modulation)
- Een CO2 sensor, tevens v.z.v. MV-schakelaar

Keuken
- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar

Keukenopstelling
- Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht (horizontaal aangebracht)
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap met motor (recirculatie)
- Een perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2x 230V)
- 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. combi/magnetron

Berging (twee-onder-één-kapwoningen)
- Een plafondlichtpunt met 2 stuks wisselschakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw) naast de schakelaar bij de achterdeur

Overloop
- Een plafondlichtpunt 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

Slaapkamer 1
- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding

Slaapkamer 2
- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen

Slaapkamer 3
- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen

Badkamer
- Twee lichtpunten (waarvan een plafondlichtpunt en een wandlichtpunt boven wastafel) met 2 stuks enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een 3-standenschakelaar t.b.v. MV-installatie (draadloos)
- Een centrale aarde

Zolder
- Een plafondlichtpunt met wisselschakelaar
- Een rookmelder 230V met back-up batterij gekoppeld met melder verdieping
- Een dubbele wandcontactdoos
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasdroger
- Een voorziening t.b.v. luchtbehandelingsunit
- Een voorziening t.b.v. 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
- Wandcontactdoos t.b.v. kooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap met motor (recirculatie): 2250 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar mechanische ventilatie: 1500 mm
- Aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm
- Aansluitpunt combi/magnetron: 1250 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 inbouwwandcontactdozen 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) zijn voorzien van een controledraad.

20.1 Telecommunicatievoorzieningen

De woning wordt voorzien van een media-aansluiting.

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

- woonkamer (2 stuks)
- hoofdslaapkamer (1 stuks)

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

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

20.2 Zonnepanelen

Op het dak worden zonnepanelen 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 middels een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet. De definitieve panelen zijn afhankelijk van uitkomst Energieprestatie berekening (EPC).

20.3 Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie.

21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor de verwarming wordt er een aansluiting op het warmtenet geïnstalleerd in de meterkast.

Als warmteafgiftesysteem worden er lage temperatuur radiatoren op de verdieping en vloerverwarming op de begane grond geïnstalleerd.

De temperatuurregeling op de begane grond vindt plaats middels een thermostaat in de woonkamer. Deze wordt op een hoogte van 1500mm gemonteerd. De thermostaat is van fabricaat Honeywell, type Round Connected Modulation.

De temperatuurregeling op de verdieping vindt plaats middels thermostaatkranen op de radiatoren.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimte- temperatuur van voor:

- verblijfsruimten 20 °C
- verkeersruimte 15 °C
- badruimte 22 °C
- toilet 15 °C

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

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

NACHTVERLAGING IS NIET AAN TE BEVELEN, 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 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 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;
- cementdekvloer t.p.v. de badkamer;
- dichtstorten leidingsleuven in kanaalplaat (dit dient koper zelf te verzorgen);

Het spuitwerk op het plafond zal wel worden aangebracht en het leidingwerk wordt afgedopt op een plaats nabij de leidingschacht.

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-, gas-, CV- en elektrotechnische installatie, 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 warmtenet-installatie;
- 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 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, bij benodigde inspecties, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook kan het mogelijk zijn dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht voor dergelijke uit te voeren werkzaamheden. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander is afhankelijk van de woning 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 Waarmerking

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

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

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