
Technische omschrijving

1 st Vrijstaande woning (bloknummer C1)

Spaanse Leger te Nijkerk

Deze technische omschrijving behoort bij de 1 st vrijstaande woning met het bloknummer C1.

Het totale project bestaat uit 39 woningen verdeeld over bouwvelden A t/m C in het Nieuwbouwplan Spaanse Leger te Nijkerk.

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	Houten constructies.....	5
12	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:	6
12.1	Kozijnen.....	6
12.2	Metaalconstructiewerk.....	6
12.3	Trappen en (af)timmerwerk.....	7
12.4	Goten en hemelwaterafvoeren	6
12.5	Dakbedekkingen.....	6
12.6	Afwerkstaat exterieur.....	6
13	Plafond-, wand- en vloerafwerking	7
13.1	Beschrijving plafondaafwerking.....	7
13.2	Beschrijving wandafwerking.....	7
13.3	Beschrijving vloerafwerking.....	7
13.4	Beschrijving tegelwerken	8
13.5	Vensterbanken	8
14	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel.....	8
15	Beglazing en schilderwerk.....	9
15.1	Beglazing.....	9
15.2	Buitenschilderwerk	9
15.3	Binnenschilderwerk	9
16	Behangwerken.....	10
17	Water- en gasinstallatie	101
17.1	Waterleidingen	10
17.2	Gasleidingen	10
18	Sanitair	10
18.1	Badkamer	10
18.2	Toilet.....	10
19	Elektrische installatie	11
19.1	Media-aansluiting	13
19.2	Zonnepanelen	13
19.3	Zwakstroominstallatie.....	13
20	Mechanische ventilatievoorziening.....	14
21	Verwarmings- / warmwaterinstallatie.....	14
22	Schoonmaken en oplevering.....	15
23	Enkele aandachtspunten Woningborg	15
23.1	Stelposten	15
23.2	Meer- en minderwerk	15
23.3	Oplevering	16
23.4	Onderhoud algemeen.....	17
24	Algemene zaken.....	17
25	Waarmeding	17

1 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

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, leidingen en paden.

De tuin wordt afgewerkt met:

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

Overtollige grond wordt afgevoerd.

DE GROND KAN VERDICT 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 het openbare riool (z.g. gescheiden systeem), e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Nijkerk.

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.

6 Bestratingen

Een toegangspad (breed 90 cm) naar de voordeur wordt bestraat met betontegels 400x600mm (zonder opsluitband).

Ter plaatse van parkeerplaats(en) op eigen terrein zullen er twee parkeerstroken betontegels 400x600 (zonder opsluitband) worden aangebracht volgens de situatietekening.

Indien van toepassing worden het toegangspad en parkeerstrook gecombineerd.

De achterpaden en overige openbare inrichting zal door de civiele aannemer worden aangebracht.

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 worden erfafscheidingen (groen dan wel hekwerk) geplaatst conform situatietekening.

8 Funderingen

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

- Fundering op palen, met daarop een betonnen randbalk.

De kruipruimte(n) worden waar mogelijk geventileerd door middel van ventilatieroosters in de gevels.

9 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels gevelsteen:

- Schoonmetselwerk in gebakken steen (wildverband).
- Isolatie van minerale wol met een isolatiewaarde conform BENG-berekening.
- De raamdorpels in de gevel zijn van beton.
- De spekbanden (indien van toepassing) in de gevel zijn van beton.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur.
- In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering en ventilatie.

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen:

- De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijkde kalkzandsteen elementen
- De woningscheidende bouwmuren worden als ankerloze kalkzandsteen spouwmuur uitgevoerd.
- De wanddiktes worden door de constructeur bepaald.

Lichte scheidingswanden:

- De niet dragend binnenwanden worden uitgevoerd in 100mm verdiepingshoge cellenbeton elementen.

Dilataties:

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

Wet natuurbescherming:

In het kader Wet natuurbescherming zullen er mogelijk nestplaatsen voor kwetsbare diersoorten (denk aan huismussen en gierzwaluwen e.d.) worden gerealiseerd.

10 Vloeren

De begane grondvloer van de woning en de aangebouwde berging worden als geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd. De isolatiewaarde is conform BENG-berekening.

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 Houten constructies

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. De onderzijde van het schuine dak in slaapkamer 2 wordt voorzien van een gipsplafond.

Slaapkamer 2 wordt voorzien van 2 st tuimeldakramen type wit afgelakt grenenhout afmeting 660x1400mm

Dakranden, gevelafdekkers en kozijnkaders worden uitgevoerd in aluminium zetwerk volgens de kleur- en materialenstaat.

Goten en boeien worden met houten plaatmateriaal uitgevoerd, conform de geveltekeningen.

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

De woning heeft gevelverfraaiende gebinten en lamellen. Deze gebinten en lamellen zijn van fijnbezaagd (Lariks) Douglas. Deze onderdelen zijn niet constructief en behoren dus ook niet tot de hoofdconstructie. De bevestigingsmiddelen zullen als zichtwerk worden uitgevoerd. Douglas is een natuurproduct en kunnen duidelijk zichtbare (krimp)scheuren bevatten.

Afmetingen van houten balken e.d. zijn conform nadere constructieberekeningen en goedkeuring bouw- en woningtoezicht.

12 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen

Buitenkozijnen:

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout.

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag.

Indien er een kozijn in de zijgevel zit, is het mogelijk dat deze brandwerend en/of in matglas uitgevoerd dient te worden.

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

De voordeur, tuindeuren 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 binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht

In de meterkast en trapkast wordt deze voorzien van een dicht paneel.

Het binnendeurkozijn naar berging op de verdieping is deurhoog (zonder bovenlicht)

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
- de meterkastdeur wordt aan de boven- en onderzijde voorzien van een ventilatierooster. Dit ivm voorschriften nutsbedrijven.

12.2 Metaalconstructiewerk

Waar dat conform de constructieberekeningen nodig is worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist, worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

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

12.3 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.

12.4 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het openbare riool (z.g. gescheiden systeem), e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Nijkerk.

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

Materiaalomschrijving:

- Verholen goot, voorzien van zinken zetwerk met een aluminium afdekker (met rechte voorzijde);
- Mastgoot, zink met beugels;
- Hemelwaterafvoeren, zink.

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

12.5 Dakbedekkingen

De hellende dakvlakken, van zowel de woning als de berging, worden voorzien van keramische pannen met de nodige hulpstukken. Kleur en type volgens de kleur- en materialenstaat.

12.6 Afwerkstaat exterieur

Zie verkooptekening(en).

13 Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 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).

De onderzijde van het schuine dak in slaapkamer 2 wordt voorzien van een gipsplafond. Naden en schroefgaten worden dichtgezet.

Het dakbeschot en de knieschotten in de berging (1^e verdieping) en de zolder 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 afgelimd 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 VOORBEHANDELLEN VAN STERK ZUIGENDE ONDERGRONDEN. DE WANDEN ZIJN NIET ZONDER MEER GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN. BIJ O.A. GLASVLIES BEHANG, SCAN OF SAUSWERK ADVISEREN WIJ U DE WANDEN VAN EEN EXTRA AFWERKLAAG TE VOORZIEN.

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

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

13.3 Beschrijving vloerafwerking

De begane grondvloer, 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 BOVENZIJDE VAN DE ONDERDORPEL NIET MEER ZIJN DAN 20MM NA HET AANBRENGEN VAN UW VLOERAFWERKING. HIERBIJ HOUDEN WIJ REKENING MET EEN DOOR U AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN 15MM. U DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

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

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

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

13.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte:

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

Badruimte:

- 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:

- Tegels tot 1200mm boven de vloer, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m²

Badruimte:

- Tegels tot plafond, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 35,- incl. btw per m²

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met kunststof hoekstrips.

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

13.5 Vensterbanken

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik, type Bianco C o.g. (marmercomposiet). Uitgaande van +/- 2 cm overstek.

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.

14 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en monteren van een keuken is niet in de koopsom inbegrepen. Deze keuken zult u in eigen beheer na de oplevering moeten (laten) plaatsen.

De installatie aansluitingen en elektravoorzieningen tbv de keukenopstelling worden volgens de verkooptekening aangebracht.

Eventuele aanpassingen van de installaties zullen als meerwerkkosten bij u in rekening worden gebracht.

Indien wij voor uw keuken de installaties moeten aanpassen, bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een duidelijke, technische tekening, waarbij u uiteraard zelf eindverantwoordelijke blijft.

De keuken zal in uw eigen beheer na de oplevering worden geplaatst.

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 worden fabrieksmatig voorzien van dubbelvoudig isolatieglas (isolatiewaardes volgens de 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

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren conform de kleur- en materialenstaat.

Alle buitenkozijnen, -ramen, -deuren, e.d. zijn reeds in de fabriek beglaasd en afgelakt en worden alleen indien nodig bijgewerkt.

Alle boei- en gootbetimmeringen e.d. die reeds in de fabriek zijn behandeld, worden op de bouwplaats waar nodig bijgewerkt, geschuurd en éénmalig geschilderd met een dekkende verf.

Het uit te voeren buitenschilderwerk vindt, indien mogelijk, plaats voor de oplevering. Indien dit niet mogelijk is dan binnen een termijn van 12 maanden daarna, één en ander afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

15.3 Binnenschilderwerk

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

- De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en – deuren worden behandeld als onder buitenschilderwerk staat omschreven.
- De trappen worden 1x dekkend geschilderd, met uitzondering van de traptreden, stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast. Deze worden alleen voorzien van grondverf. Schroefgaten worden niet gedicht.
- De binnenaftimmeringen worden voorzien van 1x dekkend schilderwerk.

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

16 Behangwerken

Niet van toepassing.

17 Water- en gasinstallatie

17.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

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

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Keukenmengkraan (koud- en warmwater)
- Vaatwasser in de keuken (koudwater)
- Toilet begane grond (koudwater)
- Fonteinkraan in toilet begane grond (koudwater)
- Toilet in badkamer (koudwater)
- Wastafel in badkamer (koud- en warmwater)
- Douchemengkraan in badkamer (koud- en warmwater)
- Vulpunt warmtepomp (koudwater)
- Wasmachine (koudwater)

NB. AFGEDOPTE WATERAANSLUITINGEN WORDEN NIET VOORZIEN VAN EEN KRAAN.

17.2 Gasleidingen

Er is geen gasinstallatie in de woning.

18 Sanitair

Het sanitair dat toegepast wordt is van Villeroy & Boch collectie O.Novo in een witte uitvoering.

Deze worden volgens tekening gemonteerd en aangesloten met de nodige stankafsluiters op de riolering

18.1 Badkamer

- Wastafel 60x49 cm (incl. bekersistifon 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
- Elektrische badkamerradiator inclusief thermostaat. Type Zehnder Aura 1200x500mm (bxh) 750 Watt 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 36x56cm (incl. closetzitting met chroom scharnieren)

- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Fontein 36x26cm (plugbekersifon met muurbuis chroom)
- Fonteinkraan laag, chroom

19 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet (3x25A).

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

- 2 algemene groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Wasmachine
- Vaatwasser
- 2-fasen perilex-aansluiting (t.b.v. inductie koken)
- Oven of magnetron
- PV-panelen
- Warmtepomp

De basis aansluitpunten per ruimte zijn als volgt:

Entree

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

Toilet

- Een plafondlichtpunt (c) met enkelpolige schakelaar

Meterkast

- Een 8-groeps meterkast
- Een beltransformator
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Trapkast

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

Woonkamer

- Een plafondlichtpunt (e) met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt (f) met enkelpolige schakelaar
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt (d)
- Vijf dubbele wandcontactdozen
- Twee loze leidingen
- Bediening warmtepomp i.c.m. thermostaat (bedraad)
- Een standenschakelaar tbv de mechanische ventilatie, inclusief CO2-sensor (bedraad)

Keuken

- Een plafondlichtpunt (d) met wisselschakelaar
- Een plafondlichtpunt (g) met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen

Keukenopstelling

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

Aangebouwde berging begane grond

- Een plafondlichtpunt (q) met wisselschakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos naast schakelaar

Overloop

- Een plafondlichtpunt (i) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder (p)
- Een aansluitpunt t.b.v. verdeler vloerverwarming

Slaapkamer 1

- Een plafondlichtpunt (l) met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding
- Thermostaat (draadloos)

Slaapkamer 2

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

Slaapkamer 3

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

Badkamer

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

Berging 1^e verdieping

- Een wandlichtpunt (o) met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast schakelaar

Zolder

- Twee wandlichtpunten (p) met wisselschakelaar
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een dubbele wandcontactdoos t.p.v. spil trap
- Een enkele wandcontactdoos (tbv mogelijk te plaatsen elektrische radiator)
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie box
- Een aansluitpunt t.b.v. warmtepomp incl. 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 mv-installatie bedraad: 1400 mm
- Thermostaat bedraad: 1400mm
- Aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm

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

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 geplaatst (PV panelen). Het aantal en de capaciteit 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.

De PV-panelen zijn in serie geschakeld en worden gelegd als indak systeem.

19.3 Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie. Naast de voordeur wordt een RVS look deurbeldrukker geplaatst op deurkrukhogte.

20 Mechanische ventilatie voorziening

De woningventilatie is een C-systeem, deze bestaat uit ventilatiekanalen met afvoerpunten in de keuken, badkamer, toilet en zolder (ivm opstelling wasmachine). De kanalen leiden naar een ventilator in een MV-box die op zolder hangt.

De afgevoerde lucht gaat via een dakdoorvoer naar buiten. In de gevel (boven de kozijnen) zijn ventilatieroosters aangebracht.

Doordat de lucht mechanisch wordt afgezogen, ontstaat er een onderdruk. Samen met de winddruk op de gevel zorgt deze ervoor dat verse buitenlucht door de roosters naar binnen stroomt.

De ventilatie afvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de binnendeuren.

In de hele woning ontstaat daardoor een luchtstroom. Verse lucht komt binnen in de woonkamer en slaapkamers, dus waar bewoners het langst verblijven. De lucht wordt afgezogen op plaatsen waar de meeste verontreiniging ontstaat keuken, badkamer, toilet en opstelling wasmachine.

De inlaatopeningen van de ventilatiekanalen worden voorzien van niet afsluitbare, instelbare ventilatieroosters.

Het bedieningspaneel van de mechanische ventilatie wordt in de woonkamer geplaatst en reageert mede op basis van de CO₂-meting in de woonkamer.

Er wordt los een 2^e bediening geleverd, die u bijvoorbeeld in de badkamer kunt gebruiken.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van verzinkt plaatstaal en zijn deels weggewerkt in de verdiepingvloeren en leidingkokers. Op de zolder loopt het ventilatiekanaal tot aan de ventilatie unit over de zoldervloer.

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

LET OP; DE AANGEGEVEN AFZUIGVENTIELEN OP TEKENING LIGGEN VAST. HOUD HIER REKENING MEE INRICHTING VAN DE KEUKEN EN BADKAMER.

21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp met geïntegreerd warmwater-voorraadvat. Type warmtepomp is afhankelijk van beschikbaarheid en BENG berekening. Deze warmtepomp voorziet de woning van verwarming en warm tapwater.

Het voorraadvat heeft een inhoud van minimaal 200 liter. Dit resulteert in ongeveer 30 minuten achter elkaar douchen met 38 graden, waarna de boiler weer opgewarmd moet worden. Eén en ander is sterk afhankelijk van bewonersgebruik.

De binnen-unit van de warmtepomp incl. het geïntegreerde warmwatervoorraadvat zijn geplaatst op zolder. Het buitendeel wordt opgesteld volgens de situatietekening. Het condenswater van de buitenunit kan afwateren via een onderliggend grindpakket.

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 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, 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 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 herstellwerkzaamheden 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 Waarmeding

Waarmeding 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:
