

Technische omschrijving 12 koopappartementen de IJsseltoren op het Schippersdok te Doetinchem

Het project bestaat uit totaal 61 appartementen in het bestemmingsplan Hamburgerbroek te Doetinchem. In de half verdiepte kelder bevinden zich de parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de 12 appartementen in de IJsseltoren.

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 en afwerkstaten per appartementstype, zoals omschreven in paragraaf 25 van deze omschrijving. Indien deze technische omschrijving en de afwerkstaten niet met elkaar overeenkomen is de afwerkstaat van het betreffende appartementstype leidend.

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	Vorrang Woningborg bepalingen	3
2	Indeling van het appartement in verblijfsgebieden	3
3	Peil van het appartement	3
4	Grondwerk	3
5	Rioleringswerken	3
6	Bestratingen / beplanting	3
7	Terreininventaris	4
8	Funderingen	4
9	Gevels en wanden	4
10	Vloeren	4
11	Daken	4
12	Ventilatiesysteem met warmteterugwinning	5
13	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:	5
13.1	Kozijnen, metaalwerken en meterruimte	5
13.2	Trappen en (af)timmerwerk	6
13.3	Goten en hemelwaterafvoeren	6
13.4	Afwerkstaat	6
14	Plafond-, wand- en vloerafwerking	9
14.1	Beschrijving plafondafwerking	9
14.2	Beschrijving wandafwerking	9
14.3	Beschrijving vloerafwerking	10
14.4	Beschrijving tegelwerken	10
14.5	Beschrijving overige voorzieningen	11
15	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel	11
16	Beglazing en schilderwerk	11
16.1	Beglazing	11
16.2	Buitenschilderwerk	12
16.3	Binnenschilderwerk	12
17	Behangwerken	12
18	Water- en gasinstallatie	12
18.1	Waterleidingen	12
18.2	Gasleidingen	12
19	Sanitair	12
19.1	Badkamer	12
19.2	Toilet	13
20	Elektrische installatie	13
20.1	Media-aansluiting	14
20.2	Zonnepanelen	14
20.3	Zwakstroominstallatie	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	15
23.4	Onderhoud algemeen	15
24	Algemene zaken	15
25	Waarmaking	15

1 Voorrang Woningborg bepalingen

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

2 Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- woonkamer / woonkeuken
- slaapkamers

EEN VERBLIJFSRUIMTE WIL ZEGGEN DAT DE BETREFFENDE RUIMTE VOLDOET AAN ALLE WETTELIJK EISEN VOOR EEN VERBLIJFSRUIMTE. DENK HIERBIJ AAN VENTILATIE, DAGLICHT EN BEPERKING VAN HET INSTALLATIEGELUID.

3 Peil van het appartement

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

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 terrein rondom het gebouw worden afgewerkt met:

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

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

5 Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het openbare riool.

Het regenwater stroomt via een IT riool uit in de bypass van de Oude IJssel, e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Doetinchem.

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 / beplanting

Het openbaar gebied wordt conform het opgezette landschapsplan ingericht en opgeleverd.

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

7 Terreininventaris

Volgens situatietekening. Hellingbaan t.b.v. half-verdiepte parkeerkelder wordt uitgevoerd in beton en wordt op het laagste punt afgesloten door middel van een overheaddeur met geperforeerde stalen beplating.

Het dak van de half-verdiepte parkeerkelder en het aangrenzende oeverlandschap naar de Oude IJssel wordt openbaar toegankelijk en door de gemeente Doetinchem onderhouden.

8 Funderingen

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

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

9 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Schoonmetselwerk in gebakken steen conform geveltekening.
- Isolatie met een isolatiewaarde conform BENG-berekening.
- De waterslagen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur.
- HSB elementen ter plaatse van galerij

Appartement scheidende wanden, binnenwanden en binnenspouwbladen:

- Kalkzandsteen lijmelementen.
- (Prefab) betonwanden

Lichte scheidingswanden:

- 100mm verdiepingshoge cellenbetonwanden.

De bergingen op maaiveld niveau:

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

Van de overige wanden in de bergingblokken blijven de betonelementen in het zicht.

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

Dilataties:

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

10 Vloeren

De keldervloer is een geïsoleerde in het werk gestorte betonnen vloer. De begane grondvloer is een geïsoleerde kanaalplaat vloer. De verdiepingsvloeren en dakvloer worden als breedplaatvloer uitgevoerd. De vloer van de begane grond wordt aan de onderzijde voorzien van een isolatielaag conform BENG-berekening.

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton (ongeïsoleerd).

Het dakterras aan de achterzijde van het penthouse wordt aan de bovenzijde geïsoleerd. Ter plaatse van de isolatie is de vloer verjongd.

11 Daken

De platte daken worden voorzien van een isolatielaag conform BENG-berekening, 2-laagse bitumineuze dakbedekking en een ballast laag van grind. De dakrand wordt voorzien van gemoffelde aluminium afdekkap.

De dakterrassen van het penthouse worden voorzien van keramische tegels 600mm x 600mm op tegeldragers.

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

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het platte dak (in verband met onderhoud en inspectie van zowel het dak als de aanwezige zonnepanelen) wordt op de 6^e verdieping een dakluik in het trappenhuis geplaatst.

12 Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

Het ventilatiesysteem is een systeem met mechanische aan- en afvoer (WTW). Het exacte merk en type van de WTW unit is afhankelijk van beschikbaarheid en BENG-berekening. De unit wordt geplaatst in de berging/technische ruimte in het appartement.

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

- keuken/woonkamer
- slaapkamers
- toiletruimte
- badkamer
- opstelplaats wasmachine / -droger

Positie en aantal WTW ventielen zijn indicatief op verkooptekening weergegeven.

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

Als afzuigkap boven de kookplaat in de keuken wordt een recirculatiekap toegepast. Het is niet mogelijk een afzuigkap met motor (afvoer naar buiten) toe te passen.

Bergingen op maaiveld niveau worden aangesloten op een centraal afzuigsysteem. Positie afvoer op tekeningen indicatief weergegeven.

De meterruimte wordt indien noodzakelijk geventileerd middels een ventilatierooster in de deur en ventilatiesleuf 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 kozijnen van de hoofdentree worden uitgevoerd in hout.

De buitenzijde van de kozijnen in nerfuitvoering in kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de kozijnen is glad in de kleur wit.

Te openen ramen worden voorzien van draaikiepbeslag. Een aantal te openen ramen (conform verkooptekening) zal worden voorzien van een SilentAir gevelscherm in de negge.

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

De voordeur van het appartement en deur van de inpandige berging in de half verdiepte kelder worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

De aluminium schuifdeur van de hal wordt voorzien van automatische deuropener met timer functie. De overige deuren tussen hal en trappenhuis worden tevens voorzien van automatische deuropeners.

De deuren tussen de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout (dekkend geschilderd).

De voordeur van de appartementen worden uitgevoerd in een dichte houten deur voorzien van spion.

Binnenkozijnen:

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren. De deur tussen de entree en de woonkamer wordt uitgevoerd met glasopening; Svedex model CN07 voorzien van blank glas. Deuren voorzien van Svedex beslag type "Mood".

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

De binnendeurkozijnen van de inpandige bergingen in de half verdiepte kelder zijn houten kozijnen.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimtes zijn houten kozijnen.

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

Stalen lateien:

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

Slimme postkasten:

In het centrale entreeportaal van de appartementen, worden slimme postkasten met brievenbussen aangebracht ten behoeve van de appartementen. De videofooninstallatie en beldrukkers worden in een belframe naast de toegangsdeur ingebouwd.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

In de trappenhuisen worden prefab betonnen trappen en bordessen toegepast.

De balustraden/leuningen worden in staal uitgevoerd.

De lift in de centrale entree volgens de volgende specificaties: brancardlift, hefvermogen 1000 kg of 13 personen, gebruikssnelheid 1 m/s.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren van het dak lopen inpandig naar beneden en via het IT rijsysteem lost het regenwater in de bypass van de Oude IJssel. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden uitgevoerd in aluminium. Kleur en plaats nader te bepalen.

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

13.4 Afwerkstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Exterieur		
Metselwerk	Fabrikant: Caprice Formaat: waalformaat	Pinot Noir Wasserstrich
Bijenbekje stootvoegrooster	Kunstof	Antraciet
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Bruil E2180

Kozijnen hoofdentree	Hardhout, dekkend geschilderd	Grijs, RAL 7037
Deuren hoofdentree	Hout, dekkend geschilderd	Bruingrijs, RAL 8019
Kozijnen	Kunststof, Kumij Trend	Grijs, RAL 7037
Deuren	Kunststof, Kumij Trend	Bruingrijs, RAL 8019
Ramen	Kunststof, Kumij Trend	Bruingrijs, RAL 8019
Silent Air (toepassen over volledige hoogte van kozijn)	Aluminium/staal	Beige grijs, RAL 8019
Zetwerk tussen kozijnen	Aluminium	Grijs, RAL 7037
Lamellen kozijnen entreepuien	Hardhout	Blank mat gelakt
Naamaanduiding gebouw, losse letters op gevel, lettertype Yu Gothic UI Light hoogte letters 330 mm	Aluminium gepoedercoat	N.t.b.
Geïsoleerde panelen in kozijnen (maaiveld)	Colorbel	Colorbel 64
Raamdorpels	Aluminium (voorzien van anti-dreun folie)	Bruingrijs, RAL 8019
Lateien/geveldragers	Gepoedercoat staal	Bruingrijs, RAL 8019
Dakbedekking plat dak	Bitumen/grind	Zwart/grijs
HWA's	Pluviasysteem (inpandig)	n.v.t.
Dakrand	Gepoedercoat aluminium afdekkap	Bruingrijs, RAL 8019
Noodoverstorten in metselwerk	Gepoedercoat aluminium (afm. conform opgave constructeur) Voorzijde gesloten, uitstort aan de onderzijde	Bruingrijs, RAL 8019
Zonweringsbak boven kozijnen (optioneel)		Grijs, RAL 7037
Geleiders zonwering langs kozijnstijlen (optioneel)		Grijs, RAL 7037
Zonweringsdoek (optioneel)		Grey-White
Balustraden / Hekwerken	Ingeklemd hardglas met RVS bovenregel	Naturel
Regel / leuning dakrand (dakterrassen penthouse)	Gepoedercoat stalen koker 70 x 20 mm Balusters 60 x 20 mm	Bruingrijs, RAL 8019
Vloer balkon	Prefab beton / Tegels	Naturel / Grijs

Plafondafwerking balkon	Prefab beton / Multiplex	Naturel / N.t.b.
Plafondafwerking balkons bouwnummer 16	Watervast multiplex geschilderd (blind bevestigd)	Bruingrijs, RAL 8019
Vloerafwerking galerij	Prefab beton	Naturel
Plafondafwerking galerij	Prefab beton / Multiplex	Naturel / N.t.b.
Interieur		
Schoonloopmat entreehal	Forbo Coral Brush	Asphalt grey
Vloerafwerking entreehal kelder en begane grond	Keramische tegels 300x300 mm tegelverband	Grijs met grijze voeg
Vloerafwerking trappenhuis		Grijs
Wanden HSB t.p.v. kelder, entree, galerij	Hout (fijn bezaagd) Bevestiging d.m.v. RVS bolkopnagels	2 lagen Sansin Enviro Stain Woodsealer, vergrijsd
Wanden Beton t.p.v. entree	Beton voorzien van scan- en sauswerk	Lichte kleur n.t.b.
Wanden trappenhuis	beton / kalkzandsteen voorzien van scan- en sauswerk	Lichte kleur n.t.b.
Wanden (bergingen)	Kalkzandsteen vellingblokken	Schoonwerk
Kozijnen (galerij, trappenhuisen, entree)	Hardhout, dekkend geschilderd	Muisgrijs
Deuren (galerij, trappenhuisen, entree)	Kanalenspaan deuren, voorzien van HPL toplaag	Muisgrijs
Kozijnen (bergingen)	Hardhout, dekkend geschilderd	Muisgrijs
Deuren (bergingen)	Kanalenspaan deuren, voorzien van HPL toplaag	Muisgrijs
Kozijnen (flatkast + algemene meterkast)	Hardhout, dekkend geschilderd	Muisgrijs
Deuren (flatkast + algemene meterkast)	Kanalenspaan deur, dekkend geschilderd	Muisgrijs
Kozijnen (meterkast appartementen in trappenhuis)	Hardhout, dekkend geschilderd	Wit, RAL 9010
Deuren (meterkast appartementen in trappenhuis)	Kanalenspaan deur, dekkend geschilderd	Wit, RAL 9010
Kozijnen (voordeuren appartementen)	Hardhout, dekkend geschilderd	Wit, RAL 9010

Voordeuren (voordeuren appartementen)	Multiplex	Wit, RAL 9010
Postkasten	n.t.b.	Zwart
Parkeerkelder (half verdiept)		
Metselwerk (gevel t.p.v. technische ruimte onder voetgangersbrug)	Fabrikant: Engels Formaat: Waalformaat	Gabbro WF
Metselwerk (keerwand De Havenmeester)	Fabrikant: Engels Formaat: Waalformaat	Gabbro WF
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Bruil E2180
Keerwand entree	(Prefab) beton	Naturel
Wanden	(Prefab) beton	Naturel
Wanden (geïsoleerd / betimmerd)	Hout (fijn bezaagd) Bevestiging d.m.v. RVS balkopnagels	2 lagen Sansin Enviro Stain Woodsealer, vergrijsd
Wanden (bergingen)	Kalkzandsteen vellingblokken	Schoonwerk
Trappen	Prefab beton	Naturel
Garagedeur Overhead deur	Gepoedercoat geperforeerd staal	Grijs, RAL 7037

14 Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondafwerking

De binnenplafonds van de appartementen worden voorzien van spackspuitwerk.

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

De plafonds van de galerijen zijn uitgevoerd in beton.

De plafonds van de inpandige bergingen en de stallingsgarage in de kelder zijn indien noodzakelijk voorzien van houtwolcementplaten in fijndradige witte uitvoering. Eventueel leidingwerk blijft in het zicht.

14.2 Beschrijving wandafwerking

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

De wanden van de gemeenschappelijke gangen worden afgewerkt conform afwerkstaat onder 13.4.

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

U DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOORDAT U KUNT BEHANGEN U EERST VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN MOET VERRICHTEN. HET GAAT HIERBIJ OM HET VERWIJDEREN VAN KLEINE ONEFFENHEDEN, VULLEN VAN KLEINE GATEN, STOFVRIJ MAKEN EN VOORBEHANDELEN VAN STERK ZUIGENDE ONDERGRONDEN. DE WANDEN ZIJN NIET ZONDER MEER

GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN. BIJ O.A. GLASVLIES BEHANG, SCAN OF SAUSWERK ADVISEREN WIJ U DE WANDEN VAN EEN EXTRA AFWERKLAAG TE VOORZIEN.

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

14.3 Beschrijving vloerafwerking

De vloeren worden voorzien van een zand-cement dekvloer van 65mm dik. In de ruimtes met vloerverwarming wordt deze opgelegd op een isolatielaag van 25mm dik (zwevende dekvloer). In verband met geluidsisolerende eigenschappen van het totale vloerpakket kan geen ondervloer onder de vloerbedekking worden toegepast.

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

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

TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BOUWBESLUIT, MET DE BOVENZIJD 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 DIEN HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

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

BIJ TOEPASSING VAN EEN HARDE VLOER ZOALS NATUURSTEEN, ZEIL OF PLAVUIZEN IS TOEGESTAAN. ER IS DAN WEL EEN AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIEN U ZELF AAN TE (LATEN) BRENGEN.

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

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte(n):

- Afmeting 600 * 600 mm
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m2

Badruimte(n):

- Afmeting 600 * 600 mm
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m2

Wandtegels

Toiletruimte(n)

- Tegels tot 1200 mm+ vloer, daarboven spackspuitwerk
- Afmeting 200 * 400 mm, liggend verwerkt
- Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m2

Badruimte(n)

- Tegels tot plafond
- Afmeting 200 * 400 mm, liggend verwerkt
- Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m2

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met aluminium hoekstrips.

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

De badkamer en het toilet kunnen **niet casco** worden opgeleverd. Het (gedeeltelijk) laten vervallen van vloer- en wandtegels is niet mogelijk. Het toepassen van betonstucwerk in toilet en/of badkamer(s) is niet toegestaan.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast type Werzalit compact. Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet.

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

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

15 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er is een keukencheque ter waarde van € 7.000,- (inclusief BTW) in de koopsom van de appartementen bouwnummers 17 t/m 26 inbegrepen. Appartementen met de bouwnummers 16 en 27 hebben een keukencheque ter waarde van € 15.000,- (inclusief BTW).

U kunt deze keukencheque besteden bij de projectshowroom Van Wanrooij en u ontvangt dan de volledige waarde van de keukencheque retour. De keuken plaatst Van Wanrooij na de oplevering. Samen met Van Wanrooij zorgen wij dat uw keuken op tijd besteld zal worden. Daarnaast zorgt van Wanrooij voor duidelijke technische tekeningen met daarop weergegeven de installaties van uw uitgezochte keuken. Mochten er extra installatie technische voorzieningen noodzakelijk zijn dan zal Van Wanrooij deze met u bespreken en offrenen.

Betrekt u de keuken niet bij de projectshowroom Van Wanrooij dan ontvangt u niet de volledige waarde van de keukencheque retour maar:

Appartementen bouwnummers 17 t/m 26 € 3.500,- incl. BTW

Appartementen bouwnummers 16 en 27 € 7.500,- incl. BTW

De aansluitpunten op de installaties van het appartement worden dan op de basis plek zoals op verkooptekening weergegeven aangebracht en 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.

16 Beglazing en schilderwerk

16.1 Beglazing

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

Er wordt een droog beglazingssysteem toegepast.

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

GEEN PLAKFOLIE AANBRENGEN OP GLAS: HET GEVAAR IS, DAT OP HET GEDEELTE WAAR DE FOLIE ZIT, DE ZONNEWARMTE MEER GEABSORBEERD WORDT, DAN IN DE OMGEVING. DAARDOOR ONTSTAAT SPANNINGEN IN HET GLAS, EN KAN DE AFDICHTING LEK RAKEN OF DE RUIT BARSTEN. BIJ EEN LEKKE AFDICHTING ONTSTAAT CONDENS TUSSEN DE TWEE GLASLAGEN. DOOR HET PLAKKEN VAN FOLIE VERVALT DE (FABRIEKS-) GARANTIE.

16.2 Buitenschilderwerk

Voor het schilderwerk op hout wordt grond- en dekkverf toegepast.

- De houten buitenkozijnen en deuren worden voorzien van 2-laags dekkend schilderwerk.

16.3 Binnenschilderwerk

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

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

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

17 Behangwerken

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

18 Water- en gasinstallatie

18.1 Waterleidingen

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet.

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

De volgende tappunten worden aangesloten:

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

18.2 Gasleidingen

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

19 Sanitair

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

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

19.1 Badkamer

- Detremmerie Projecto dubbele wastafelcombinatie inclusief onderbouwkast met 2 laden, 1200 mm breed
- Wastafelkraan 2 keer met waste, chroom
- Spiegel liggend geplaatst
- Wandcloset diepspoel Villeroy & Boch Architectura

- Witte WC-bedieningsplaat, duospoeltechniek
- Douchethermostaatkraan, chroom
- Doucheset 65 cm, chroom
- Scheidingswand 2100 mm hoog, betegeld
- Draingoot
- Elektrische design radiator; afmetingen afhankelijk van capaciteitsberekening verwarmingsinstallatie door installateur. Zie afwerkstaat voor type / afmetingen.

19.2 Toilet

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

20 Elektrische installatie

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

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

- 2 algemene groepen
- Wasmachine
- Wasdroger
- Vaatwasser
- Oven of magnetron
- Elektrisch/Inductie koken
- Warmtepomp

Voor de basis aansluitpunten zie de afwerkstaat van het betreffende appartementstype.

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 1050 mm
- Algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- Algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de woning: 300 mm
- Perilex-aansluiting t.b.v. inductiekooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap met motor: 2250 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- Aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar WTW-installatie (indien noodzakelijk): 1050 mm

Het schakelmateriaal wordt 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 in de berging in de kelder 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.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

De bergingen in de half verdiepte kelder zijn aangesloten op de installatie.

20.1 Media-aansluiting

De woning wordt voorzien van een media-aansluiting in de meterkast.

Verder is het appartement voorzien van onbedrade leidingen met een inbouwdoos t.b.v. media-aansluiting conform afwerkstaat voor het betreffende appartementstype.

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

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

20.2 Zonnepanelen

Op het dak van het appartementen complex worden 16 zonnepanelen geplaatst (PV panelen) met een totaal vermogen van circa 5600 Wp. De opbrengst van de panelen is bestemd voor de algemene voorzieningen. De panelen zijn met een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet via de algemene meterkast.

20.3 Zwakstroominstallatie

N.v.t.

21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Ieder appartement wordt voorzien van een lucht/waterwarmtepomp. De warmtepomp voorziet het appartement van verwarming en warm tapwater. De warmtepomp wordt geplaatst in de berging/technische ruimte in het appartement, waarbij de buitenunit van de warmtepomp op het dak is 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.

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

De temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in de woonkamer, slaapkamers en badkamer. Deze wordt op een hoogte van 1500mm gemonteerd.

De lucht/waterwarmtepomp is van het fabricaat Mitsubishi Type Alklima met daarbij een warmtapwater boiler van 200 liter (appartement 17 t/m 26) of 300 liter (appartement 16 en 27). De buitenunit staat op de bovenste dakvloer.

VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET BIJ EEN VLOERVERWARMINGSSYSTEEM NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN ($R_{c0,1} \leq 0,1 \text{ m}^2\text{K/W}$). VRAAG UW LEVERANCIER VAN UW VLOERAFWERKING NAAR DE JUISTE TOEPASSING.

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

De hellingbaan naar de parkeerkelder zal gedeeltelijk verwarmd worden middels een elektrische verwarming op een weersafhankelijke regelaar.

22 Schoonmaken en oplevering

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

23 Enkele aandachtspunten Woningborg

23.1 Stelposten

Zoals genoemd.

23.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van Ter Steege te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Ter Steege schriftelijk geregeld te worden.

U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Ter Steege is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Zie ook artikel 7 van de algemene voorwaarden van Woningborg.

23.3 Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

23.4 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw appartement, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

24 Algemene zaken

n.v.t.

25 Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving, afwerkstaten per appartementstype 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: #
