Technische omschrijving
26 koopappartementen, Beekmolen te Vaassen

Appartementencomplex Beekmolen in park Kopermolen bestaat uit 26 appartementen in het omgevingsplan van de gemeente Epe.

De bouw wordt gerealiseerd door Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen B.V., ingeschreven onder nummer W-03409 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Hierna te noemen Ter Steege.

Deze technische omschrijving vormt samen met de afwerkstaat één geheel met de tekeningen. Bij afwijkingen tussen deze stukken is de technische omschrijving leidend en vervolgens de afwerkstaat. Aan 2D- en 3D-impressies, verkoopplattegronden e.d. gebruikt in de verkoopbrochure, websites, social media of waar dan ook, kunnen geen rechten worden ontleend.

Inleiding

Voor dit appartement wordt door Ter Steege een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan je overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

Inhoudsopgave

Inleiding 1
Inhoudsopgave 2
ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE 3
1. Voorrang Woningborg bepalingen 3
2. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden 3
3. Peil van de woning 3
4. Maten en materialen 4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING 4
5. Grondwerk 4
6. Rioleringswerken en hemelwaterafvoeren 4
7. Bestratingen en beplanting 5
8. Funderingen 5
9. Buitengevels 5
10. Binnenwanden 5
11. Vloeren 6
12. Daken 6
13. Buitenkozijnen 6
14. Binnenkozijnen en -deuren 6
15. Trappenhuis 7
15.1 Liftinstallatie 7
15.2 Postkasten 7
16. Kleur- en materiaalstaat en afwerkstaat 7
17. Plafond-, wand- en vloerafwerking 9
17.1 Plafondafwerking 9
17.2 Wandafwerking 9
17.3 Vloerafwerking 9
17.4 Beschrijving tegelwerken 10
18. Keukeninrichting 11
19. Beglazing en schilderwerk 11
19.1 Beglazing 11
19.2 Schilderwerk 11
20. Waterinstallatie 12
21. Sanitair 12
21.1 Badkamer 12
21.2 Toiletruimte 12
22. Elektrische installatie 13
22.1 Media-aansluiting 13
22.2 Zonnepanelen 14
22.3 Zwakstroominstallatie 14
23. Ventilatiesysteem 14
24. Verwarmings- / warmwaterinstallatie 15
25. Schoonmaken en oplevering 16
26. Enkele aandachtspunten Woningborg 16
26.1 Stelposten 16
26.2 Meer- en minderwerk 16
26.3 Oplevering 16
26.4 Onderhoud algemeen 16
27. Algemene zaken 16

ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

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

In de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening van het appartement worden verschillende ruimtebenamingen gebruikt die niet in het Besluit bouwwerken leefomgeving (**Bbl**) voorkomen. Deze ruimten voldoen uiteraard wel aan de voorschriften zoals die in het Bbl zijn verwoord. In het onderstaande overzicht hebben wij daarom de ruimtebenamingen die voorkomen in de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening van het appartement gekoppeld aan de ruimtebenamingen die in het Bbl worden gebruikt.

Het vertrek:	Ruimte volgens Bbl:	Gebruiksfunctie volgens Bbl:
• Hal	verkeersruimte	woonfunctie
• Entree	verkeersruimte	woonfunctie
• Woonkamer/keuken	verblijfsruimte	woonfunctie
• Slaapkamer(s)	verblijfsruimte	woonfunctie
• Toilet	toiletruimte	woonfunctie
• Badkamer	badruimte	woonfunctie
• Berging	onbenoemd	overige gebruiksfunctie
• Meterkast	onbenoemd	overige gebruiksfunctie
• Individuele berging	onbenoemd	overige gebruiksfunctie

HET APPARTEMENT VOLDOET AAN ALLE EISEN ZOALS VERWOORD IN DE DOOR DE GEMEENTE VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING.

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

3. Peil van de woning

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree - ‘Ontvangsthal’.

Deze maat wordt ‘het peil’ (-P-) genoemd.

De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

EEN HOOGTE MAAT VAN 1000 MM BOVEN DIT NIVEAU WORDT AANGEGEVEN ALS 1000+P. HOOGTEMATEN IN RUIMTES WORDEN AANGEGEVEN TEN OPZICHTE VAN DE BOVENKANT VAN DE VLOER VAN DE BETREFFENDE RUIMTE, BIJVOORBEELD 1200+VL. DE OP DE VERKOOPTEKENINGEN AANGEGEVEN MATEN ZIJN GLOBALE MATEN, UITGEDRUKT IN MILLIMETERS.

HIERBIJ IS GEEN REKENING GEHOUDEN MET DE DOOR TER STEEGE EN/OF DE KOPER AAN TE BRENGEN WAND- EN VLOERAFWERKINGEN.

IN DE MAATVOERING KUNNEN IN VERBAND MET DE VERDERE UITWERKING VAN HET BOUWPLAN KLEINE AFWIJKINGEN ONTSTAAN. DEZE GERINGE AFWIJKINGEN KUNNEN NIMMER AANLEIDING GEVEN TOT ENIGE VERREKENING.

4. Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in de verkoopbrochure zijn gebaseerd op informatie die Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen heeft ontvangen van de architect, constructeur, gemeente en overige adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld, toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van bijvoorbeeld overheidseisen of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn.

Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen is gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de appartementen en/of het woongebouw. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (zoals paden, bomen en overige groenvoorzieningen) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Hierin kunnen wijzigingen worden aangebracht en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen.

De keuze van materialen en kleuren, zoals vermeld in deze technische omschrijving, is vastgesteld door de architect in overleg met de gemeente (welstandscommissie en/of afdeling stedenbouw). Ter Steege behoudt zich het recht voor om, indien technisch noodzakelijk of bij leveringsproblemen, in overleg met de architect kleuren en materialen tijdens de uitvoering te wijzigen.

IN DE MAATVOERING KUNNEN IN VERBAND MET DE VERDERE UITWERKING VAN HET BOUWPLAN KLEINE AFWIJKINGEN ONTSTAAN. DEZE GERINGE AFWIJKINGEN KUNNEN NIMMER AANLEIDING GEVEN TOT ENIGE VERREKENING.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

5. Grondwerk

Voor het aanleggen van de funderingen, leidingen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht.

Naast de bebouwing wordt het terrein aangevuld met uitkomende grond om aan te sluiten op het omliggende openbaar groen / het park.

Na afloop van de bouw wordt het terrein schoongemaakt en wordt bouwafval verwijderd.

6. Rioleringswerken en hemelwaterafvoeren

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd. Het vuile huishoudelijke water wordt aangesloten op het openbare riool.

Conform regels en voorschriften van de gemeente Epe worden de hemelwaterafvoeren niet aangesloten op het gemeenteriool. Het regenwater stroomt uit op eigen terrein/ het openbaar gebied.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis. 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 buiten de fundatie van de appartementen.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

7. Bestratingen en beplanting

Het terras van B0.01 en B0.02 wordt bestraat met grijze betontegels 30x30 cm en krijgt een haag als afscheiding.

Het gebied/talud rondom het gebouw tot aan de erfgrens wordt voorzien van beplanting/ bestrating conform ontwerp. Het onderhoud, beheer en instandhouding is voor rekening van de VvE.

Het planten van “groen” is afhankelijk van het plantseizoen. Het kan daarom voorkomen dat het groen nog niet voor oplevering aangebracht is. Het “groen” wordt in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht ten tijde van de oplevering. Het om deze reden ontbreken van ‘groen’ kan niet leiden tot opleverpunten. Het “groen” valt derhalve niet onder de Woningborg garantie.

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. Buitengevels

De buitengevels zijn geïsoleerd. Isolatiewaarde conform BENG-berekening. De gevels worden uitgevoerd in schoonmetselwerk in gebakken steen (wildverband) met een doorstrijkmortel op kleur. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht t.b.v. het ventileren van de spouw. Open stootvoegen zijn verticale voegen, die niet gevuld zijn met doorstrijkmortel.

Op de derde en vierde verdieping heeft de gevel voor een deel een afwerking met houten latten gemonteerd op een zwarte achterplaat.
De houten latten zullen uitgevoerd worden met thermisch gemodificeerd vurenhout, behandeld met voorvergrijzer en een brandvertrager.
De zwarte achterplaat is een 8 mm dikke vezelcement gevelplaat (=kleur zwart). Deze plaat wordt bevestigd op een achterconstructie. De houten latten zullen zichtbaar geschroefd worden.

De waterslagen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Ter voorkoming van scheurvorming worden in zowel de buiten- als binnenwanden de benodigde dilataties aangebracht, conform het advies van de betreffende leverancier en/ of constructeur. De dilatatievoegen in de buitengevel blijven zichtbaar open en worden niet afgekit of voorzien van compriband.

10. Binnenwanden

De binnenspouwbladen, appartementscheidende wanden en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De exacte dikte van de binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden volgen uit de berekeningen van de constructeur. Hierdoor kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan.

De overige/ niet dragende binnenwanden in de appartementen worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd in cellenbetonwanden van 100 mm.

Voor de scheidingswanden van de bergingen op de begane grond worden kalkzandsteen vellingblokken (onbehandeld) toegepast. De dikte van deze wanden is 100 mm. De wanden hebben een hoogte van circa 2400 mm. De overige binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen.

11. Vloeren

De begane grondvloer van de appartementen is een geïsoleerde kanaalplaatvloer van 260 mm dik met een isolatiewaarde conform de BENG-berekening. Op de begane grond zullen op verschillende plekken kruipluiken worden gerealiseerd.

De vloeren van de woonlagen worden uitgevoerd in zogenaamde breedplaatvloeren met een druklaag van beton, afgewerkt met isolatie (isolatiewaarde conform BENG-berekening) en een zwevende dekvloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. Vanwege de aanwezigheid van dit leidingwerk is het niet toegestaan in de vloer te spijkeren of te boren. Wij adviseren je om bij de keuze van de vloerafwerking je deskundig te laten adviseren met betrekking tot de invloed op de overdracht van geluid en warmteafgifte.

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

12. Daken

De platte daken worden voorzien van afschotisolatie met een isolatiewaarde conform BENG-berekening voorzien van een 2-laagse bitumineuze dakbedekking en zal voorzien zijn van een ballastlaag grind. De dakrand wordt voorzien van een aluminium daktrim, kleur cf. kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het platte dak (in verband met onderhoud en inspectie van het dak) wordt een toegang gecreëerd tot het dak middels een dakluik in het hoofdtrappenhuis.

Op het dak worden voor installaties enkele doorvoeren gemaakt waarvan de leidingen over het dak lopen.

De ventilatievoorzieningen en/of luchtbehandelingskasten bovendaks worden uitgevoerd in metaal.

Ten behoeve van veilig werken wordt er op het dak een valbeveiligingssysteem aangebracht dat periodiek dient te worden geïnspecteerd door de VvE.

13. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout in de kleur ombergrijs, RAL 7022. De binnenzijde van de kozijnen heeft dezelfde afwerking en kleur als de buitenzijde. Waar conform het Bbl benodigd, wordt de beglazing voorzien van ventilatieroosters

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van schuif- of draai-kiepbeslag en tochtweringsprofielen.

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot het appartement voldoet aan SKG**®. De voordeur van het appartement en de deur naar de individuele berging voorzien van een gelijke cilinder.

De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een automatische deuropener.

14. Binnenkozijnen en -deuren

Algemene ruimtes
De binnendeurkozijnen van de algemene ruimtes en de inpandige bergingen zijn houten kozijnen. In de houten kozijnen worden binnendeuren aangebracht in hardkunststofbeklede (HPL) uitvoering met hang- en sluitwerk. Daar waar nodig wordt het voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Voor de cilindersloten van de algemene binnendeuren wordt een sleutelplan vastgesteld. Daar waar het Bbl dit voorschrijft, worden binnenkozijnen en – deuren brand- en/of rookvertragend uitgevoerd en daar waar nodig ook voorzien van een deurdranger en/of automatische deuropener.

Appartementen
De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als een vlakke stompe deur (hardkunststof – HPL) in

een houten kozijn, in een accentkleur. Indien van toepassing worden deze brandwerend en/of geïsoleerd uitgevoerd. De voordeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, een vrijloopdeurdranger en een spion. Het hang- en sluitwerk voldoet aan SKG**®.

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20 mm dik, type Bianco C (marmercomposiet). Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet. Bij de entree van de badkamer wordt een hardsteen dorpel toegepast.

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht. Het binnendeurkozijn van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel. In de stalen binnenkozijnen komen fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren. Deuren zijn voorzien van Svedex beslag type Buvalux.

- Toilet en badkamer: vrij- en bezetslot
- Meterkast: kastslot
- Overige deuren: loopslot

15. Trappenhuis

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen toegepast.

De leuningen worden in staal uitgevoerd.

Op het niveau van de begane grond bevindt zich in het trappenhuis een hydrofoorruimte en een werkkast. In de hydrofoorruimte komt een hydrofoorinstallatie (waterdrukverhogingsinstallatie). De installatievoorzieningen in deze ruimte zal geheel of gedeeltelijk als zichtleiding (opbouw) worden uitgevoerd. In de werkkast wordt een uitstortgootsteen aangebracht ten behoeve van onderhoud door of namens de VvE.
Op de vierde verdieping bevindt zich een techniekruimte. Hier wordt de WTW van het trappenhuis geplaatst. De installatievoorzieningen in deze ruimte zal geheel of gedeeltelijk als zichtleiding (opbouw) worden uitgevoerd

15.1 Liftinstallatie

De appartementen op alle woonlagen zijn ook per lift bereikbaar. De lift wordt uitgevoerd als een brancardlift met een hefvermogen van 1000 kg of 13 personen. De gebruikssnelheid van de lift wordt afgestemd op gebouwhoogte en/of het aantal appartementen. De liften hebben een stop op iedere woonverdiepingen het niveau van de hoofdentree.

15.2 Postkasten

In het kozijn (begane grond) van de hoofdtoegangsdeur worden postkasten geplaatst ten behoeve van de appartementen. De postkasten worden uitgevoerd in aluminium. De videofooninstallatie en bellentableau worden ook in dit kozijn geplaatst.

16. Kleur- en materiaalstaat en afwerkstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Terreinverhardingen		
Tegels	Beton	Grijs
Metselwerk		
Metselwerk basis	Baksteen (wildverband)	Grijs wit gesinterd
Metselwerk banden	Baksteen (staand tegelverband)	Grijs wit gesinterd

Voegvulling		
Voegwerk metselwerk basis	Doorstrijkmortel, 8 mm terugliggend	Donkergrijs
Voegwerk metselwerk banden	Doorstrijkmortel, 8 mm terugliggend	Donkergrijs
Kozijnen, ramen en deuren		
Vaste, schuif en draaiende delen	Hout	Ombergrijs, RAL 7022
Dakbedekkingen		
Dak 4e verdieping	Bitumen / Grind	
Metaal- en kunststofwerk		
Gevellateien/metselwerkdragers	Staal, thermisch verzinkt	Ombergrijs, RAL 7022
Daktrim	Aluminium	Zijdegrijs, RAL 7044
Balustrades	Staal, thermisch verzinkt	Ombergrijs, RAL 7022
Plafond- en wandsystemen		
Plafond bergingen	Houtwolcementplaat	Wit
Plafond luifel entree	Rockpanel	Creme wit, RAL 9001
Vloerafwerking		
Schoonloopmat entree	Forbo Coral Classic	Antraciet
Vloertegels hal begane grond / trappenhuis	Tegels 60 x 60 cm	n.t.b.
Vloer bergingen	Betonvloer, afgevlinderd	Grijs
Vloer verkeersruimte bergingen	Betonvloer, gecoat	n.t.b.
Trappen	Beton	Lichtgrijs
Terrassen	Beton	Lichtgrijs
Wandafwerking algemeen		
Wanden trappenhuis/hal algemene ruimtes	Scan gesausd	Lichte kleur

De afwerkstaat van de binnenruimtes van de appartementen zijn in een aparte bijlage opgenomen.

17. Plafond-, wand- en vloerafwerking

17.1 Plafondafwerking

Algemene ruimtes
In de hoofdentree op de begane grond en de lifthallen op de begane grond en verdiepingen worden de plafonds uitgevoerd als systeemplafond in de kleur wit.

Individuele bergingen
Het plafond van de bergingen en de verkeersruimte van de bergingen wordt voorzien van een isolatielaag met een isolatiewaarde conform BENG-berekening, afgewerkt met een houtwolcement plaat in de kleur wit.

Appartementen
De binnenplafonds van de appartementen worden voorzien van spackspuitwerk in de kleur wit (v-naden worden niet dichtgezet i.v.m. zetten van de vloeren).

17.2 Wandafwerking

Algemene ruimtes en entree souterrain
De wanden van de algemene ruimten in de ontvangsthal, liftportalen, trappenhuizen en gangen naar de appartementen worden voorzien van scan- en sauswerk. De kleur voor de wanden is een witte kleur, RAL 9010. De wanden ten behoeve van de liftschachten krijgen een beton grijze kleur.

Individuele bergingen
De wanden van de individuele bergingen zijn onafgewerkte kalkzandsteen lijmelement wanden of kalkzandsteen vellingblokken.

Appartementen
De binnenwanden in de appartementen worden volgens groep 3 van de ‘oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen’ opgeleverd: waar nodig worden deze geëgaliseerd en afgefilmd met pleistermateriaal (wanden zijn niet geheel wit). Dit betekent dat er kleine oneffenheden, kleine gaten e.d. zichtbaar blijven. De wanden zijn daardoor niet zonder meer gereed om te behangen of te sausen. Voordat je kunt behangen of sausen adviseren wij je eerst voorbereidende werkzaamheden te treffen als het stofvrij maken, verwijderen van kleine oneffenheden en voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Bij o.a. glasvliesbehang, scan of sauswerk adviseren wij je de wanden van een extra afwerklaag te voorzien.

De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk zoals hieronder nader omschreven in hoofdstuk 17.4. Boven het tegelwerk in het toilet wordt spackspuitwerk in de kleur wit aangebracht.

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

17.3 Vloerafwerking

Algemene ruimtes
De vloer van de entree en de algemene ruimtes wordt afgewerkt met 600x600 mm tegels. Achter de hoofdentree wordt de vloer afgewerkt met een schoonloopmat, kleur volgens architect.

Bergingen
Bij de verkeersruimte van de bergingen wordt de dekvloer voorzien van een coating. De dekvloer van de berging wordt een zand-cement vloer met een slijtlaag.

Appartementen
De vloeren worden voorzien van een zand-cement dekvloer van 65 mm dik, deze wordt aangebracht met een zwevende dekvloer. In de dekvloeren lopen diverse leidingen, zoals verwarming, elektra en water. Het is daarom dan ook niet raadzaam te boren in de cementdekvloer.

Voor het aanbrengen van een eind vloerafwerking is mogelijk een aanvullende egalisatielaag vereist, of dient de afwerkvloer te worden geschuurd om hechting met de eind vloerafwerking te verbeteren. De eind vloerafwerking mag daarnaast niet te veel warmteweerstand hebben. Voor het juiste resultaat adviseren wij je deze werkzaamheden door een erkend leverancier te laten uitvoeren.

ADVIES WONINGBORG TEN AANZIEN VAN ONDERVLOEREN IN COMBINATIE MET ZWEVENDE DEKVLOER:
"DE WONING SCHEIDENDE VLOEREN ZIJN TIJDENS DE BOUW VOORZIEN VAN EEN VEREND OPGELEGDE 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 DIENT 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 EN DE BUITENRUIMTE MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BBL, MET DE BOVENZIJDE VAN DE ONDERDORPEL NIET MEER ZIJN DAN 20 MM NA HET AANBRENGEN VAN JE VLOERAFWERKING. HIERBIJ HOUDEN WIJ REKENING MET EEN DOOR JOU AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN 15 MM. JE DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN JE KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

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

IN DE DEKVLOEREN LOPEN DIVERSE LEIDINGEN, ZOALS VERWARMING, ELEKTRA EN WATER OM DIE REDEN IS HET NIET RAADZAAM TE BOREN IN DE CEMENTDEKVLOER. BIJ TOEPASSING VAN VLOERTEGELS, PVC E.D. IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE MOET JE ZELF (LATEN) AANBRENGEN.

IN DEKVLOEREN WAARIN VLOERVERWARMING IS OPGENOMEN KAN SCHEURVORMING ONTSTAAN DOOR THERMISCHE LENGTEVERANDERINGEN (WARM-KOUD, KRIMPEN-UITZETTEN). OM DAT RISICO ZOVEEL MOGELIJK TE BEPERKEN, IS HET NOODZAKELIJK DAT DE VLOERVERWARMING GELEIDELIJK EN LANGZAAM OP TEMPERATUUR GEBRACHT WORDT. DIT GEBEURT DOOR MIDDEL VAN HET OPSTOOKPROTOCOL. VRAAG JE VLOERLEVERANCIER WELK OPSTOOKPROTOCOL JE ZELF DIENT UIT TE VOEREN (NA OPLEVERING) EN OF DE DEKVLOER VOLDOET AAN DE EIGENSCHAPPEN WELKE BENODIGD ZIJN VOOR DE DOOR JOU GEKOZEN TYPE VLOERAFWERKING. HET UITVOEREN VAN HET PROTOCOL DIENT ALTIJD VÓÓR HET AANBRENGEN VAN DE VLOERAFWERKING (DUS NIET ALS DE VLOER REEDS GEPLAATST IS) UITGEVOERD TE WORDEN.

17.4 Beschrijving tegelwerken

Appartement types	Vloertegels	Wandtegels
A en B	ca. 300x300 mm, recht verwerkt Stelpost aankoop € 33,- incl. btw per m2	ca. 200x400 mm, liggend verwerkt Stelpost aankoop € 23,50 incl. btw per m2

Het wandtegelwerk wordt in het toilet aangebracht tot ca. 1200 mm hoog en in de badkamer aangebracht tot aan het plafond.

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met pvc 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 daardoor niet mogelijk. Daarnaast is het toepassen van betonstucwerk in het toilet en/of badkamer(s) niet toegestaan.

18. Keukeninrichting

Bij de appartementen is **geen** keukencheque in de koopsom van het appartement inbegrepen.

De keuken die je koopt wordt na oplevering geplaatst. Eventuele meerkosten van het aanpassen van de installaties worden via de optielijst door Ter Steege bij je in rekening gebracht. Indien wij voor je keuken de installaties moeten aanpassen, ben je zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een duidelijke, technische tekening. Ter Steege brengt € 500,- (inclusief BTW) coördinatiekosten in rekening, naast de eventuele meerkosten van het aanpassen van de leidingen.

DE KEUKEN KAN NIET NAAR IEDERE GEWENSTE POSITIE BINNEN HET APPARTEMENT WORDEN VERPLAATST. HET PLAATSEN VAN EEN KOOKEILAND IS IN DE MEESTE GEVALLEN MOGELIJK. HET PLAATSEN VAN EEN SCHIEREILAND IS IN DE MEESTE GEVALLEN OOK MOGELIJK, AFHANKELIJK VAN DE SITUATIE. EEN SPOELEILAND IS NIET IN ALLE SITUATIES MOGELIJK IN VERBAND MET DE POSITIE VAN DE LEIDINGEN.

Wel worden, conform de indeling op de verkooptekeningen, de standaard installatievoorzieningen aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een oven op aparte groep
- een bedrade 2-fasen perilex-aansluiting (maximaal vermogen 7,4 KW) t.b.v. een elektrisch kooktoestel
- een enkele wandcontactdoos op aparte groep, wateraansluiting en afvoer t.b.v. een vaatwasser
- twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik.

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.

19. Beglazing en schilderwerk

19.1 Beglazing

In alle doorzichtige glasopeningen van de houten buitenkozijnen van het appartement wordt hoogwaardig isolatieglas conform BENG-berekening toegepast. Bij deze glasopeningen in de gevel wordt ook zonwerende beglazing toegepast. De gevelkozijnen waarbij een brandwerendheid en/ of geluidswerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend en/ of geluidswerend glas. Waar vereist, wordt tevens letselwerend of veiligheidsglas toegepast.

Wij adviseren geen plakfolie aan te brengen op het glas. Het gevaar is dat op het gedeelte waar de folie zit, de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt, dan in de omgeving. Daardoor ontstaan er 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.

19.2 Schilderwerk

De binnen aftimmeringen in de appartementen, de algemene ruimten en de houten kozijnen van de algemene ruimten worden voorzien van 2-laags dekkend schilderwerk. Hiervoor wordt een watergedragen grond- en dekverf toegepast.

Voor het noodzakelijk onderhoud word je verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder ‘alles voor je woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’.

20. Waterinstallatie

Algemene ruimtes
In de werkkast op begane grondniveau wordt een uitstortgootsteen aangebracht ten behoeve van onderhoud door of namens de VvE.

Op begane grondniveau bevindt zich een hydrofoor in de hydrofoorruimte. Dit is een waterdrukverhogingsinstallatie. De installatievoorzieningen in deze ruimte zal geheel of gedeeltelijk als zichtleiding (opbouw) worden uitgevoerd, positie conform installateur.

Appartementen
Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet volgens de geldende voorschriften. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; deze waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden in je appartement 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)
- Vulpunt warmtepomp (koudwater)
- Wasmachine (koudwater)

21. Sanitair

De badkamer en de toiletruimte van de appartementen worden uitgerust met sanitair in een witte uitvoering, gemonteerd en aangesloten met de nodige stankafsluiters op de riolering.

Zowel de badkamer als het toilet kunnen **niet** casco worden opgeleverd.

De volgende combinaties worden aangebracht.

21.1 Badkamer
- Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60x46 cm en 1 kraangat
- Wastafelkraan Grohe Eurosmart zonder waste, chroom
- Procasa Square spiegel rechthoek 60x60 cm
- Douchekraan Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan
- Grohe Tempesta 110 glijstangset 2 straalsoorten 60 cm chroom
- Doucheput 15x15 cm
- Elektrische badkamerradiator. Type Zehnder Aura 500 mm x 906 mm (bxh) 500 Watt verkeerswit ral 9016 inclusief regeling of soortgelijke (afmeting is afhankelijk van de capaciteitsberekening welke door de installateur gemaakt wordt en kan aangepast worden indien dit nodig blijkt)

21.2 Toiletruimte
- Wandcloset diepspoel Villeroy & Boch O.Novo
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Fontein Villeroy & Boch O.Novo (plugbekersifon met muurbuis chroom)
- Fonteinkraan Grohe Costa-L chroom

22. Elektrische installatie

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd aan de hand van de geldende voorschriften vanuit de meterruimte, verdeeld over de volgende groepen:
- Algemene lichtgroepen
- Wasmachine
- Wasdroger
- Vaatwasser
- Elektrisch/Inductie koken
- Oven
- MV-unit
- Warmtepomp

De plaats van de elektravoorzieningen is op verkooptekening weergegeven en tevens staan de basis aansluitpunten per ruimte vermeld in de afwerkstaat. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de meterkast en in de berging op de begane grond, deze worden uitgevoerd als zichtleiding (opbouw) in slagvaste kunststof.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd in kunststof met een frontplaat, Busch & Jaeger Balance SI, in de kleur zuiver wit (inbouw). Het schakelmateriaal wordt horizontaal aangebracht. Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

Montagehoogte 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 het appartement: 300 mm
- 2-fasen perilex-aansluiting (maximaal vermogen 7,4 KW) t.b.v. inductiekooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm.
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: plint hoogte
- Aansluitpunt (stoom) oven: plint hoogte
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar MV-installatie (indien noodzakelijk): 1050 mm
- Aansluitpunt deurbeldrukker: 1050 mm
- Aansluitpunt thermostaat: 1500 mm
- Aansluitpunt wandlamp buiten: 1800 mm
- Aansluitpunt videofoon: 1500 mm

Onbedrade buisleidingen (loze leidingen) hebben een diameter van 19 mm en zijn voorzien van een controledraad.

22.1 Media-aansluiting

Het appartement wordt voorzien van een media-aansluiting in de meterkast.

Verder is het appartement voorzien van bedrade en/of loze leidingen met een inbouwdoos t.b.v. media-aansluiting conform afwerkstaat van de appartementen.

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:
- 300 mm

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

22.2 Zonnepanelen

Uit de voorlopige BENG-berekening blijkt dat de appartementen voldoen aan de Bbl eisen zonder toepassing van zonnepanelen. Om de appartementen te voorzien van een energielabel met A+++, worden er 44 m² zonnepanelen toegepast toegekend aan de appartementen die niet voldoen aan A+++ zonder pv-panelen.

De bouwnummers: B0.01, B1.05, B1.08, B2.13 en B3.19 krijgen 1 paneel en de bouwnummers: B0.02, B1.06, B1.07, B4.21, B4.22, B4.23, B4.24, B4.25 en B4.26 krijgen 2 panelen.

22.3 Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie en een deurbeldrukker bij de voordeur.

23. Ventilatiesysteem

Algemene ruimtes

De ventilatievoorziening van de algemene ruimtes wordt aangesloten op een centraal afzuigsysteem. Hiervoor worden de nodige ventilatievoorzieningen aangebracht. Op het dak worden diverse technische installaties geplaatst t.b.v. het ventilatiesysteem, conform de verkooptekeningen.

Individuele bergingen

De ventilatievoorziening van de individuele bergingen wordt aangesloten op een centraal afzuigsysteem. Hiervoor worden de nodige ventilatievoorzieningen aangebracht. Leidingen komen in het zicht onder het plafond.

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgevoerd:

- keuken
- Toilet
- Badkamer
- Berging/techniek

Toevoer van verse lucht geschiedt door middel van ventilatieroosters in het kozijn.

De afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof. Aantal en posities zijn indicatief op de verkooptekening weergegeven.

Het ventilatiesysteem is te bedienen met de standenschakelaar in de badkamer (draadloos). Tevens hangt er een CO2-censor in de woonkamer/keuken en slaapkamer 1.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn deels weggewerkt in de verdiepingsvloeren en leidingkokers.

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de deur. De ventilatietoevoer van het toilet en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

Let op; de aantallen en locaties van de afzuigventielen zijn indicatief weergegeven op tekening. De afzuigventielen worden definitief vastgesteld als het leidingwerk in de vloeren definitief is. Vervolgens zal de positie van de ventielen verwerkt worden op de koperstekeningen.

De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de deur. De ventilatietoevoer van het toilet en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

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

De meterruimte wordt geventileerd middels een ventilatierooster in de deur.

24. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Algemene ruimtes
De gezamenlijke verkeersruimten vallen binnen de thermische schil en behoeven daarom niet verwarmd te worden.

Appartementen
Ieder appartement wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp met een boilervat van 200 liter. Deze warmtepomp zorgt voor de verwarming, koeling en de bereiding van warm tapwater. De warmtepomp wordt geplaatst in de berging van het appartement.

Als warmteafgiftesysteem wordt het appartement voorzien van vloerverwarming. De warmte of koude wordt vanuit de warmtepomp via de verdeler naar de vloerverwarming geleid. De verdeler is eveneens geplaatst in de berging van het appartement.

In de woonkamer wordt een (hoofd)thermostaat geplaatst. De thermostaat in de woonkamer bepaalt of de warmtepomp warmte (of koude) moet leveren en regelt de temperatuur in het gehele appartement. De slaapkamers worden voorzien van (na-regel)thermostaten. Met deze thermostaten kun je de gewenste temperatuur van de betreffende ruimte na-regelen.

De slaapkamers zijn alleen na te regelen als de hoofdthermostaat in de woonkamer vragend gaat staan (vraag naar warmte of koude). Dat wil zeggen dat de door jou ingestelde waarde op de thermostaten op de slaapkamer(s) alleen dan bereikt kunnen worden als er warmte (of koude) vraag in de woonkamer is, en de hoofdthermostaat de warmtepomp in bedrijf heeft gezet.

De ruimtetemperatuur in de badkamer wordt mede behaald door toevoeging van een elektrische radiator in combinatie met de vloerverwarming. De vloerverwarming van de badkamer draait gelijktijdig met de verwarming van de rest van het appartement. Indien de vloerverwarming niet voldoende warmte levert kan de elektrische designradiator aanvullend verwarmen. Om condensvorming op de badkamervloer te vermijden kan de badkamervloer niet gekoeld worden.

De warmtepomp is ook in staat het appartement te verkoelen. Dit gebeurt door koud water door de vloerverwarmingsbuizen te laten stromen. Je dient de warmtepomp via de bedieningsmodule handmatig om te zetten naar de functie ‘koelen’. Ook wanneer je weer wilt overgaan naar verwarmen van je appartement dien je dit via de bedieningsmodule handmatig om te zetten.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimtetemperatuur van:
- verblijfsruimten 22 ºC
- slaapkamer(s) 20 ºC
- verkeersruimte 18 ºC
- badruimte 22 ºC
- toiletruimte 18 ºC

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

Iedere verblijfsruimte, met uitzondering van de badkamer, wordt voorzien van een eigen ruimtethermostaat.

De door koper aangebrachte vloerafwerking kan invloed hebben op het rendement van de vloerverwarming. Vraag je leverancier van de vloerafwerking naar de juiste toepassing.

HET TOEPASSEN VAN NACHTVERLAGING IS NIET AAN TE BEVELEN OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG. DE WARMTEVRAAG IS GEBASEERD OP GELIJKTIJDIG VERWARMEN ZONDER NACHTVERLAGING.

25. 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. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

26. Enkele aandachtspunten Woningborg

26.1 Stelposten

De stelposten worden gehanteerd zoals genoemd in deze technische omschrijving.

26.2 Meer- en minderwerk

Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen biedt de mogelijkheid het appartement aan te passen aan je persoonlijke wensen met inachtneming van de mogelijkheden en beperkingen van een seriematig bouwproces.

Je dient er daarom rekening mee te houden dat niet al je wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan enerzijds de garantievoorwaarden van Woningborg en daardoor dus ook het Bbl.

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

Je 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.

26.3 Oplevering

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

26.4 Onderhoud algemeen

Teneinde je volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat je 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 je in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen je ook verwijzen naar de brochure ‘Alles over je woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die je samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

27. Algemene zaken

Ten tijde van het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt er uitgegaan van een concept BENG-berekening. Op basis van de concept berekening is deze technische omschrijving opgesteld. Indien tijdens de realisatiefase uit de definitieve BENG-berekening blijkt dat er vanuit de BENG-berekeningen (een) aanpassing(en) aan het appartement moet worden doorgevoerd dien je als koper dit te dulden en te accepteren.

Waar mogelijk en beschikbaar kunnen circulaire materialen worden toegepast.