
Technische omschrijving 15 koopappartementen De Barones (gebouw B), Burchtwaarde te Wijchen

De Barones bestaat uit 15 appartementen in het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022.

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, zoals omschreven in paragraaf 30 van deze omschrijving. Bij afwijkingen tussen deze stukken is de technische omschrijving leidend en vervolgens de afwerkstaat.

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 u 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.....	4
8. Overige Terreininventaris	5
9. Funderingen	5
10. Buitengevels	5
11. Binnenwanden.....	6
12. Vloeren	6
13. Daken	7
14. Buitenkozijnen	7
15. Binnenkozijnen	7
16. Trappenhuis.....	8
Liftinstallatie	8
Postkasten	8
Bellentableau	8
17. Afwerkstaat binnenruimtes	8
18. Plafond-, wand- en vloerafwerking	8
18.1 Plafondafwerking	8
18.2 Wandafwerking	9
18.3 Vloerafwerking	9
19. Keukeninrichting	10
20. Beglazing en schilderwerk.....	11
20.1 Beglazing	11
20.2 Schilderwerk	11
21. Behangwerken.....	11
22. Waterinstallatie	11
23. Sanitair	12
23.1 Badkamer	12
23.2 Toiletruimte.....	12
24. Elektrische installatie	12
24.1 Media-aansluiting.....	13
24.2 Zonnepanelen	13
24.3 Zwakstroominstallatie	13
24.4 Fietsenstalling	13
24.5 Zonnepanelen commerciële ruimte	13
25. Ventilatiesysteem	14
26. Verwarmings- / warmwaterinstallatie.....	14
27. Schoonmaken en oplevering.....	15
28. Enkele aandachtspunten Woningborg	15
28.1 Stelposten	15
28.2 Meer- en minderwerk.....	15
28.3 Oplevering	15
28.4 Onderhoud algemeen.....	16
29. Algemene zaken	16
30. Waarmeding	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
• Gang	verkeersruimte	woonfunctie
• Woonkamer	verblijfsruimte	woonfunctie
• Keuken	verblijfsruimte	woonfunctie
• Slaapkamer(s)	verblijfsruimte	woonfunctie
• Toilet	toiletruimte	woonfunctie
• Badkamer	badruimte	woonfunctie
• 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.

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 1000MM 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 VERKOOPTTEKENINGEN AANGEGEVEN MATEN ZIJN GLOBALE MATEN, UITGEDRUKT IN MILLIMETERS.

HIERBIJ IS GEEN REKENING GEHOUDEN MET DE DOOR DE AANNEMER 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 deze 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

5. Grondwerk

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

Naast de bebouwing wordt het parkeerdek afgewerkt met bestrating en groen, dit betreft openbaar gebied en zal aangesloten worden op het openbare terrein buiten de openbare stallingsgarage

Rondom oplevering van de bouw wordt het openbare terrein rondom de bebouwing woonrijp opgeleverd.

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 Wijchen worden de hemelwaterafvoeren niet aangesloten op het gemeenteriool en is er geen lozing op het maaiveld. Uitgangspunt is hemelwaterafvoeren aansluiten op de retentielaag op het kelderdek. De uitpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium, zijn vierkant en volgens kleur van de architect. Ondereinden aluminium hemelwaterafvoeren aansluiten op bestrating en uitvoeren in LORO X.

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 via de stallingsgarage aangesloten op de riolering buiten de stallingsgarage.

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

7. Bestratingen en beplanting

Het openbare terrein rondom het gebouw wordt bestraat met rood-bruinkleurige straatbakstenen, ingericht en beplant conform situatietekening.

Het gebied rondom de gebouwen wordt ingericht conform ontwerp door een landschapsarchitect. Het onderhoud, beheer en instandhouding is voor rekening van de gemeente Wijchen.

Het onderhoud van het gevelgroen aan het gebouw valt onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

8. Overige Terreininventaris

Parkeerplaatsen in de bestaande garage onder de marktpromenade worden toegewezen aan de appartementen conform prijslijst en koop-/aannemingsovereenkomst. Elk appartement krijgt een eigen parkeerplaats met nummeraanduiding. De parkeerplaatsen bevinden zich achter een hek.

De parkeerplaatsen in de bestaande kelder zijn voor voetgangers (bewoners) bereikbaar via de kelder. Met de auto zijn de parkeerplaatsen toegankelijk via de oostzijde van de Hertog (gebouw E).

De parkeerplaatsen in de bestaande parkeergarage zijn niet voorzien van elektronische aansluitingen en/of loze aansluitvoorbereiding ten behoeve van oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

De nieuwe openbare stallingsgarage onder het gebouw wordt opengesteld voor bezoekers van het centrum.

9. 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.

10. Buitengevels

De buitengevels zijn geïsoleerd. Isolatiewaarde conform BENG-berekening. De plint aan de gevel bij de toegang naar de openbare stallingsgarage op de begane grond is voorzien van soffieten, deze zijn uitgevoerd in antracietkleurig hardsteen.

De gevel van de commerciële ruimte (tot 4,5 meter) wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk, in een grijs gesinterde steen. Het metselwerk wordt voorzien van donkergrijze doorstrijkmortel. Naast de toegang naar de fietslift wordt het metselwerk in een vlak terugliggend uitgevoerd.

De gevel van bouwnummers B105, B205 en B305 wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk, in een geel/grijs gebakken steen. Het metselwerk wordt voorzien van donkergrijze doorstrijkmortel.

De gevel van de andere bouwnummers wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk, in een vurig rode gebakken steen. Het metselwerk wordt voorzien van donkergrijze doorstrijkmortel.

Boven de kozijnen op de derde woonlaag wordt het metselwerk in halfsteensverband 20mm terugliggend uitgevoerd. Het metselwerk wordt voorzien van donkergrijze doorstrijkmortel.

Naast de kozijnen op de woonlagen waar geen balkon aanwezig is wordt aluminium beplating toegepast in de kleur bruin/donkerbrons.

Bij appartement B305 wordt de gevel aan de kant van het bestaande gebouw voorzien van SwissPearl (Patina Rough P545) in de kleur volgens de opgave van de architect. Naast de buitenkozijnen aan de buitenruimte van appartement B305 wordt dezelfde SwissPearl beplating toegepast.

De waterslagen in de gevel van bouwnummers B105, B205 en B305 worden uitgevoerd in aluminium. De waterslagen en spekbanden in de gevels van de andere bouwnummers worden uitgevoerd in beton in de kleur antraciet.

Aan de kant van de appartementen B101, B201 en B301 wordt een stalen vluchtrap geplaatst om de vluchtroute van het bestaande gebouw te handhaven.

Ter voorkoming van scheurvorming worden in zowel de buiten als binnenwanden tevens de nodige dilataties aangebracht, conform het advies van de betreffende leverancier of constructeur. De dilatatievoegen in de buitengevel blijven zichtbaar open en worden niet gekit of voorzien van Compriband.

In de buitengevels zijn in het kader van biodiversiteit nestkasten voor bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen opgenomen.

Op de noordgevel van het gebouw worden penanten uitgevoerd met gevelgroen.

11. Binnenwanden

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of betonwanden. De appartementscheidende wanden en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of betonwanden. 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.

De wanden van de fietsenstalling op de begane grond en in de kelder worden in kalkzandsteen lijmelementen en/of betonwanden toegepast.

12. Vloeren

De keldervloer van de openbare stallingsgarage is een in het werk gestorte beton vloer. De vloer van de fietsenstalling in de kelder wordt monolithisch afgewerkt.

De vloer ter plaatse van de hoofdentree, lifthal en fietsenstalling zal worden geïsoleerd, isolatiewaarde conform BENG berekening. De vloer van de hoofdentree zal worden afgewerkt met een schoonloopmat (Forbo Coral Brush, in de kleur 5714 Shark Grey of soortgelijke). De vloer van de lifthal, de fietsenstalling en de toegang naar het trappenhuis van de bestaande parkeergarage op de begane grond is afgewerkt met keramische tegels, formaat 600 x 600 mm in een bruinrijze kleur. De vloer van de lifthal en wijktrappenhuisen op de verdiepingen zal worden afgewerkt met tapijttegels in de kleur antraciet.

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 u om bij de keuze van de vloerafwerking u deskundig te laten adviseren met betrekking tot de invloed op de overdracht van geluid en warmteafgifte.

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

De loggia's en het balkon van de appartementen B105, B205 en B305 worden voorzien van beton tegels (in de kleur grijs) in de afmeting 500 x 500mm op tegel dragers. De buitenruimte van de overige appartementen zijn onafgewerkte prefab balkons. Er zal een opstap aanwezig zijn van de binnenruimte naar de tegels op de loggia's en het balkon.

Er zal een opstap/afstap aanwezig kunnen zijn vanuit de binnenruimte naar de balkons omdat de vloeren niet op één niveau liggen.

13. Daken

Het dak wordt voorzien van een isolatielaag met een isolatiewaarde conform BENG berekening, afgewerkt met een 2-laagse dakbedekking. Het dak zal worden voorzien van een retentielaag en sedumbeplanting.

De muurafdekkers op het hoge dak worden uitgevoerd in beton in de kleur antraciet afgewerkt.

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

De ventilatievoorzieningen bovendaks worden uitgevoerd in metaal in de kleur antraciet.

De buitenunit van de warmtepomp wordt uitgevoerd in metaal en in de kleur wit.

14. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium in de kleur zwartbruin, RAL 8022. De binnenzijde van de kozijnen heeft dezelfde afwerking en kleur als de buitenzijde. Aluminium kozijnen zijn onderhoudsarm. Om de aluminium gevelkozijnen, draaiende delen en schuifdelen in optimale conditie te houden, is het van belang deze regelmatig schoon te maken. De hardsteen dorpel onder de aluminium kozijnen wordt uitgevoerd in de kleur antraciet.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren op de verdieping worden uitgevoerd in kunststof in de kleur zwartbruin, RAL 8022. De binnenzijde van de kozijnen is wit. Kunststof kozijnen zijn onderhoudsarm. Om de kunststof gevelkozijnen, draaiende delen en schuifdelen in optimale conditie te houden, is het van belang deze regelmatig schoon te maken.

De balustrade van de woonlagen bestaat uit een aluminium spijlenhekwerk in de kleur signaalzwart, RAL 9004. De balustrade boven de entree van de openbare stallingsgarage bestaat uit geperforeerde aluminium in de kleur zwartbruin, RAL 8022.

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

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot het appartement voldoet aan SKG**®. In de basis is de kleur blank aluminium en enkel bij naar buiten draaiende scharnieren wordt kleur toegepast.

Boven de kozijnen wordt de buitengevel opgevangen met een stalen latei of geveldrager thermisch verzinkt en gepoedercoat RAL 8022.

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

15. Binnenkozijnen

Algemene ruimtes

De binnendeurenkozijnen van de algemene ruimtes en de fietsenstallingen 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. De binnendeuren in de entree naar de openbare stallingsgarage worden uitgevoerd in de kleur F2253 Diamond Black. De overige binnendeuren worden uitgevoerd in de kleur F3202 Otter.

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

Appartementen

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als een vlakke deur (hardkunststof – HPL) in de kleur F2253 Diamond Black en komen in een houten kozijn in de kleur signaalzwart, RAL 9004. Indien van

toepassing worden deze brandwerend en/of geïsoleerd uitgevoerd. De deuren zijn niet voorzien van een glasopening. 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 20mm dik, type Bianco C (marmercomposiet). Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet. Achter de deuren in de dagmaat van de kozijnen van de natte ruimten worden hardsteen dorpels toegepast.

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen en hebben een bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van BUVA D'Sign Plus beslag:

- toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- overige deuren: loopslot

De meterkast bevindt zich in de lifthal op de verdieping van het desbetreffende appartement. De deur van de meterkast wordt uitgevoerd in de kleur F3202 Otter en het houten kozijn in de kleur grijsbeige, RAL 1019. De meterkastdeur zal een cilinderslot hebben met een gelijksluitende cilinder waarvan de sleutel ook op de voordeur past.

16. Trappenhuis

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen toegepast. De balustraden/leuningen worden in staal uitgevoerd in de kleur wit RAL 9010.

In de werkkast wordt een uitstortgootsteen met close-in boiler aangebracht ten behoeve van onderhoud schoonmaakwerkzaamheden door of namens de VvE.

Liftinstallatie

De appartementen op alle woonlagen zijn ook per lift bereikbaar. De lift heeft een stop op iedere woonverdieping en op het niveau van de hoofdentree.

Postkasten

In de hoofdentree worden postkasten geplaatst ten behoeve van de appartementen. De videofooninstallatie en beldrukkers worden in de postkast ingebouwd.

Bellentableau

Aan de buitengevel bij de hoofdentree is een bellentableau aanwezig. De entreedeur is voorzien van een tijdschakelaar, waardoor deze gedurende bepaalde tijdvakken automatisch geopend en/of gesloten kan worden.

17. Afwerkstaat binnenruimtes

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

18. Plafond-, wand- en vloerafwerking

18.1 Plafondafwerking

Algemene ruimtes

Het plafond van de entree naar de openbare stallingsgarage en de toegang naar het trappenhuis van de bestaande parkeergarage wordt uitgevoerd in EPS (isolatiewaarde conform BENG berekening) met houtwolcementplaten in de kleur wit, fijndradig.

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

Fietsenstalling kelder

Het plafond in de fietsenstalling en de verkeersruimten in de kelder is een onafgewerkte betonnen vloer, waarbij het leidingwerk in het zicht blijft.

Appartementen

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

Het plafond van de loggia's van de appartement B105 en B205 worden uitgevoerd in SwissPearl (Patina Rough P545).

18.2 Wandafwerking

Algemene ruimtes

De wanden van de fietsenstalling in de kelder zijn onafgewerkt. De wanden van de fietsenstalling op de begane grond zijn onafgewerkte kalkzandsteen lijmelement wanden, betonwanden of gestucte voorzetwanden. De wanden van de entree naar de openbare stallingsgarage zijn onafgewerkte betonwanden. De wanden van de hoofdentree en lifthallen worden voorzien van scan- en sauswerk in een lichte bruingrijze / taupe kleur.

Appartementen

De binnenwanden in de appartementen worden volgens groep 3 van de 'oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' opgeleverd: waar nodig worden deze geëgaliseerd en afgelmd 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 u kunt behangen of sausen adviseren wij u 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 u de wanden van een extra afwerklaag te voorzien.

De wanden van de loggia's van de appartementen B105 en B205 worden gedeeltelijk uitgevoerd in schoonmetselwerk, in een geel/grijs gebakken steen en gedeeltelijk in SwissPearl (Patina Rough P545).

De wanden van de loggia bij appartement B305 wordt gedeeltelijk uitgevoerd in schoonmetselwerk, in een geel/grijs gebakken steen en gedeeltelijk in een vorig rode gebakken steen. Het metselwerk wordt voorzien van donkergrijze doorstrijkmortel.

De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk zoals hieronder nader omschreven in hoofdstuk 18.4. Boven het tegelwerk in het toilet wordt spack-sputwerk in de kleur wit aangebracht.

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

18.3 Vloerafwerking

De vloeren worden voorzien van een zand-cement dekvloer van 65mm dik. Deze wordt opgelegd op een isolatielaag van 25mm dik i.v.m. vloerverwarming (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 egalisatie laag vereist, of dient de afwerkvloer te worden geschuurd om hechting met de eind vloerafwerking te verbeteren. De eind vloerafwerking mag daarnaast niet teveel warmteweerstand hebben. Voor het juiste resultaat adviseren wij u deze werkzaamheden door een erkende leverancier te laten uitvoeren.

TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BBL, MET DE BOVENZIJDEN VAN DE ONDERDORPEL NIET MEER ZIJN DAN 20MM NA HET AANBRENGEN VAN UW VLOERAFWERKING. HIERBIJ HOUDEN WIJ REKENING MET EEN DOOR U AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN 15MM. U DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

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 DIENT U ZELF AAN TE (LATEN) BRENGEN.

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 UW VLOERLEVERANCIER WELK OPSTOOKPROTOCOL U ZELF DIENT UIT TE VOEREN (NA OPLEVERING) EN OF DE DEKVLOER VOLDOET AAN DE EIGENSCHAPPEN WELKE BENODIGD ZIJN VOOR DE DOOR U 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.

18.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met tegels afmetingen ca. 450x450mm, recht verwerkt. Stelpost aankoop € 33,- incl. btw per m2.

Wandtegels

De wanden in de badkamer worden betegeld met tegels afmeting, afmeting ca. 200x400mm, liggend verwerkt. Het wandtegelwerk wordt in het toilet aangebracht tot ca. 120 cm hoog en in de badkamer aangebracht tot aan het plafond. 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 daardoor niet mogelijk. Daarnaast is het toepassen van betonstucwerk in het toilet en/of badkamer(s) niet toegestaan.

19. Keukeninrichting

Er is een keukencheque ter waarde van € 7.000,- (inclusief BTW) in de koopsom van het appartement inbegrepen.

U kunt de waarde van uw keukencheque verzilveren bij onze projectleverancier Huysinc te Waardenburg en daar een keuken geheel naar eigen wens uitzoeken. Eventueel benodigde aanpassingen aan de installaties zullen door de projectleverancier worden berekend. Projectleverancier zorgt voor tijdig en volledig aanleveren van de technische gegevens aan Ter Steege, waarbij u uiteraard zelf eindverantwoordelijke blijft. Afstemming over planning vindt plaats tussen u en de projectleverancier. De keuken wordt na oplevering geplaatst en de meerprijs t.o.v. de keukencheque wordt door de projectleverancier aan u gefactureerd. Eventuele meerkosten van het aanpassen van de installaties worden via de optielijst door Ter Steege bij u in rekening gebracht.

Indien u de keuken bij een andere leverancier betreft dan bij de projectleverancier Huysinc te Waardenburg, ontvangt u € 5.500,- (inclusief BTW) van de keukencheque retour. Ook deze keuken dient na oplevering geplaatst te worden; u bent hierbij zelf verantwoordelijk voor afroep / planning. En 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.

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 loze leiding t.b.v. boiler
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een oven op aparte groep
- een bedrade 2 fasen perilex-aansluiting 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.

20. Beglazing en schilderwerk

20.1 Beglazing

In alle doorzichtige glasopeningen van de kunststof buitenkozijnen van het appartement wordt hoogwaardig isolatieglas conform BENG-berekening toegepast. De gevelkozijnen waarbij een brandwerendheid, zonwerend en/of geluidwerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend, zonwerend en/of geluid isolerend 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.

20.2 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 wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'alles voor uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'.

21. Behangwerken

De wanden van de gemeenschappelijke gangen worden met glasvliesbehang afgewerkt en gesausd in een lichte bruingrijze / taupe kleur. Zie ook het hoofdstuk wandafwerking.

22. Waterinstallatie

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 uw 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)

23. Sanitair

De badkamer en de toiletruimte van de appartementen worden uitgerust met sanitair in een witte uitvoering zoals hieronder omschreven, 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.

23.1 Badkamer

- Villeroy&Boch type O.Novo enkele wastafel 60x46cm, wit
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelkraan met waste chroom
- Huysinc Select Square spiegel rechthoeking 80x60cm
- Easydrain Aqua compact vloerput abs 15x15cm
- Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan douchethermostaat, chroom
- Grohe Tempeste 110 Cube glijstangset 2 straalsoorten 60cm, chroom
- Zehnder Aura radiator 500x1226mm (bxh) 750 Watt, wit

23.2 Toiletruimte

- Villeroy&Boch type O.Novo pack wandcloset verkort 49cm, wit alpin
- Geberit Sigma witte tweeknops bedieningsplaat
- Geberit Duofix inbouwreservoir met tweeknops frontbediening
- Villeroy&Boch type O.Novo fontein, 1 kraangat
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fontainkraan chroom

24. 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
- WTW-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, deze worden uitgevoerd als zichtleiding (opbouw) in slagvaste kunststof.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd in kunststof met een frontplaat in de kleur 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 t.b.v. inductiekooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm.
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- Aansluitpunt oven: 300 of 1250 mm
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar WTW-installatie (indien noodzakelijk): 1050 mm
- Aansluitpunt deurbeldrukker: 1050 mm
- Aansluitpunt wandlamp buiten: 1800 mm

De inbouwdozen worden minimaal 300 mm (hartmaat) vanuit de dichtstbijzijnde hoek gemonteerd (geldt niet voor apparatuur gebonden wandcontactdozen). Indien er drie of meer inbouw wandcontactdozen op dezelfde wand aanwezig zijn word(t)(en) de tussenliggende inbouw wandcontactdo(os)(zen) evenredig verdeeld. Inbouwdozen welke in lichte scheidingswanden tussen twee ruimtes op dezelfde positie zitten worden aan één zijde minimaal 300 mm (hartmaat) verderop de wand geplaatst.

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

Het appartement is voorzien van een loze leiding, welke vanuit de meterkast naar de berging in het appartement wordt aangelegd.

24.1 Media-aansluiting

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

Verder is het appartement voorzien van bedrade 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

24.2 Zonnepanelen

Uit de voorlopige BENG-berekening blijkt dat de appartementen voldoen aan de Bbl eisen zonder toepassing van zonnepanelen.

Wel worden er loze leidingen meegenomen vanaf de algemene meterkast naar het hoogste dak ten behoeve van eventuele toekomstige PV-installatie die de Vereniging van Eigenaren in eigen beheer later kan realiseren.

24.3 Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie.

24.4 Fietsenstalling

De fietsenstalling op de begane grond en in de kelder worden voorzien van meerdere dubbelwandcontactdozen voor het opladen van de accu's van elektrische fietsen of scootmobielen.

24.5 Zonnepanelen commerciële ruimte

Op het dak van het gebouw is een ruimtereservering opgenomen voor technische installaties ten behoeve van de commerciële ruimte. Deze reservering is exclusief bedoeld voor de commerciële units en niet voor de appartementen of algemene ruimten. De exacte invulling en positionering van de installaties worden bij

oplevering nader gespecificeerd en afgestemd, afhankelijk van de wensen en eisen van de toekomstige gebruiker(s).

25. Ventilatiesysteem

Algemene ruimtes

De ventilatievoorziening van de algemene ruimtes worden d.m.v. ventilatieroosters in de buitengevel voorzien van natuurlijke toevoer en worden aangesloten op een centraal afzuigsysteem. Hiervoor worden de nodige ventilatievoorzieningen aangebracht.

Appartementen

De appartementen zijn uitgerust met een WTW- ventilatiesysteem. Een systeem dat ervoor zorgt dat de afgezogen lucht binnenkomt via de warmteterugwinningseenheid en de verse lucht toevoer van buiten opwarmt. De WTW unit wordt geplaatst in de berging in het appartement. Dit systeem wordt geregeld middels de driestandenschakelaar in de badkamer.

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

- Woonkamer/keuken
- Slaapkamer(s)
- Toilet
- Badkamer
- Berging

De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof. Aantal en posities zijn indicatief op de verkooptekening weergegeven. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn deels weggewerkt in de verdiepingsvloeren en leidingkokers. De kanalen in de berging in het appartement worden (deels) uitgevoerd als zichtleidingen.

Let op; de aantallen en locaties van de inblaas- en afzuigventielen zijn indicatief weergegeven op tekening. De inblaas- en 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 meterruimte in het appartement wordt geventileerd middels een ventilatierooster boven en onderin de deur.

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.

26. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Algemene ruimtes

De gezamenlijke verkeersruimten m.u.v. de entree naar de openbare stallingsgarage en de toegang naar het trappenhuis van de bestaande parkeergarage vallen binnen de thermische schil en behoeven daarom niet verwarmd te worden.

Appartementen

Ieder appartement wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp met minimaal 200ltr boilervat die in het appartement zorgt voor verwarming en warm water. De warmtepomp en het boilervat wordt geplaatst in de berging in het appartement.

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.

Als warmteafgiftesysteem wordt het appartement voorzien van vloerverwarming. De warmte wordt vanuit de warmtepomp naar de verdeler van de vloerverwarming gebracht, deze verdeler is geplaatst in de berging in het appartement. In de badkamer wordt tevens een elektrische badkamerradiator geplaatst.

Afhankelijk van de definitieve warmte verlies berekening moet worden gezien of er voor de slaapkamers (kleiner dan 10 vierkante meter) eventueel een convector aanvullend benodigd is.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimtetemperatuur van:

- verblijfsruimten 22 °C
- verkeersruimte 18 °C
- badruimte 22 °C
- toiletruimte 18 °C

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 uw 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.

27. 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.

28. Enkele aandachtspunten Woningborg

28.1 Stelposten

De stelposten worden gehanteerd zoals genoemd in deze technische omschrijving.

28.2 Meer- en minderwerk

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

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

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.

28.3 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.

28.4 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.

29. Algemene zaken

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

Waar mogelijk en beschikbaar kunnen circulaire materialen worden toegepast.

30. Waarmerking

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

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per _____ gesloten overeenkomst voor het appartement 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:
