

---

# Technische omschrijving

## Johannes Auping Kwartier te Deventer.

### 2 st. vrijesectorkoopwoningen – blok 4

### 2 st. sociale koopwoningen – blok 4

### 7 st. sociale koopwoningen – blok 5

---

Het project bestaat uit 121 woningen in het bestemmingsplan Auping-terrein te Deventer.

De bouw wordt gerealiseerd door Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn B.V., ingeschreven onder nummer W03330 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Hierna te noemen Ter Steege. Planaanmeldingsnummer W-2021-03330-E001.

*Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 25 van deze omschrijving. Bij verschil tussen tekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving. Aan 3D-impressies en verkoopfolders kunt u geen rechten ontleen.*

## **Inleiding**

Voor deze woning is/ wordt door Ter Steege een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

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	Woningborg Garantie- en waarborgregeling .....	3
1.1	Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in? .....	3
1.2	Woningborg: geeft u meer zekerheid .....	3
1.3	Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u? .....	3
1.4	Wat valt niet onder de Woningborg-garantie? .....	3
1.5	Voorrang Woningborg-bepalingen .....	4
1.6	Stelposten .....	4
1.7	Oplevering .....	4
1.8	Onderhoud algemeen .....	4
2	Indeling van de woning in verblijfsgebieden .....	4
3	Peil van de woning .....	5
4	Sloop en woonrijp maken terrein .....	5
5	Grondwerk .....	5
6	Rioleringswerken .....	5
7	Bestratingen .....	6
8	Terreininventaris .....	6
9	Funderingen .....	7
10	Gevels en wanden .....	7
11	Vloeren .....	7
12	Daken .....	7
13	Ventilatiesysteem met warmteterugwinning .....	7
14	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van: .....	8
14.1	Kozijnen, metaalwerken en meterruimte .....	8
14.2	Trappen en (af)timmerwerk .....	9
14.3	Goten en hemelwaterafvoeren .....	9
14.4	Afwerkstaat exterieur .....	9
15	Plafond-, wand- en vloerafwerking .....	9
15.1	Beschrijving plafondafwerking .....	9
15.2	Beschrijving wandafwerking .....	9
15.3	Beschrijving vloerafwerking .....	10
15.4	Beschrijving tegelwerken .....	10
15.5	Beschrijving overige voorzieningen .....	10
16	Keuken en keukeninstallatie .....	10
17	Beglazing en schilderwerk .....	11
17.1	Beglazing .....	11
17.2	Buitenschilderwerk .....	11
17.3	Binnenschilderwerk .....	12
18	Behangwerken .....	12
19	Waterinstallatie .....	12
19.1	Waterleidingen .....	12
19.2	Gasleidingen .....	12
20	Sanitair badkamer en toilet .....	13
21	Elektrische installatie .....	14
21.1	Telecommunicatievoorzieningen .....	15
21.2	Zonnepanelen .....	15
21.3	Zwakstroominstallatie .....	15
22	Verwarmings-/ warmwaterinstallatie .....	16
23	Schoonmaken en oplevering en het kopersoptietraject .....	17
23.1	Kopersoptie-/Meterkastlijst .....	17
23.2	Controle-/bezoekdagen .....	18
23.3	Oplevering en schoonmaak .....	18
23.4	Krijtstreepmethode .....	18
24	Enkele aandachtspunten Woningborg .....	19
24.1	Stelposten .....	19
24.2	Meer- en minderwerk .....	19
24.3	Oplevering .....	20
24.4	Onderhoud algemeen .....	20
25	Consumentendossier .....	20
26	Waarmerking .....	21

## 1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling



### 1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### 1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### 1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken). Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Ter Steege hanteert bij de woningen op het Johannes Auping Kwartier een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. U koopt de grond met de verplichting dat Ter Steege de opstallen sloopt en de grond bouwrijp maakt. In de aannemingsovereenkomst geeft u Ter Steege opdracht voor de bouw van uw woning.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

### 1.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voor minderwerk geldt dat sommige verzoeken kunnen leiden, dat er bij oplevering niet wordt voldaan aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit zoals een casco badkamer en toiletruimte. Het gevolg hiervan is dat u Ter Steege en haar onderaannemers niet contractueel en of wettelijk aansprakelijk kunt stellen. Tevens hebt u geen garantie van Woningborg op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en of aanbrengen van tegels, sanitair en overige zaken in de bad-/toiletruimte door de ondernemer, evenals op directe en of indirecte schaden en of gevolgschaden. U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de "zelfwerkzaamheden" aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke

voorschriften wordt voldaan. Woningborg zal in voorkomende gevallen het minderwerk van de garantie uitsluiten, door middel van een aanhangsel op uw certificaat.

In algemene zin geldt dat bij alle werkzaamheden die uzelf of derden in uw opdracht in de woning uitvoert, eerst het gereede product waarop de applicatie wordt aangebracht moet controleren op geschiktheid. U moet nagaan of de aanvullende werkzaamheden zonder meer (dus zonder aanvullende, voorbereidende werkzaamheden) kunnen worden uitgevoerd.

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.

**Van de gekozen minderwerkopties wordt tijdens het kopersgesprek met Ter Steege een bijbehorend certificaat “Kopers Informatiefolder Minderwerk” behandeld. Dit Woningborgdocument moet door kopers en ondernemer ondertekend naar Woningborg retour worden gezonden.**

### 1.5 Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### 1.6 Stelposten

Deze zijn niet van toepassing.

### 1.7 Oplevering

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

### 1.8 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.

## 2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- woonkamer/ keuken
- slaapkamers

DE WONING VOLDOET AAN ALLE EISEN, ZOALS VERWOORD IN DE, DOOR DE GEMEENTE, VERLENDE OMGEVINGSVERGUNNING.

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

### 3 Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

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

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.

### 4 Sloop en woonrijp maken terrein

Nadat de ontbindende voorwaarden zijn vervallen en de koopakte is gepasseerd bij de notaris laat Ter Steege de bestaande opstallen slopen en wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Aansluitend wordt er gestart met de bouw. De grond op de locatie is geschikt voor de functie wonen.

### 5 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen.

Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt schoon (aanwezig)zand toegepast.

Onder bestratingen wordt een aanvulling van 150 mm schoonzand toegepast.

De tuinen worden afgewerkt met:

- Ter plaatse aanwezige grond, vrij van grof puin, tot een niveau van ongeveer 150mm onder begane grond vloerpeil, aansluitend aan belendende percelen.
- De bovenste 200 mm bestaat uit zwarte grond en/of teelaarde.

**DE GROND KAN VERDICT ZIJN DOOR DE BOUWACTIVITEITEN, WAARDOOR DE WATERDOORLATENDHEID VERMINDERD. ADVIES IS OM DE TUIN VOLDOENDE DIEP OM TE SPITTEN. INDIEN U VEEL BESTRATING IN DE ACHTERTUIN TOEPAST, DIENT U VOORZIENINGEN TE TREFFEN VOOR EEN GOEDE AFWATERING. DAAR WAAR HEMELWATERINFILTRATIEKRATTEN OP TEKENING STAAN AANGEGEVEN, DE NODIGE VOORZICHTIGHEID BETRACHTEN.**

**NA AFLOOP VAN DE BOUW WORDT HET TERREIN SCHOONGEMAAKT EN WORDT BOUWAFVAL VERWIJDERD. TOCH BESTAAT DE KANS DAT U INCIDENTEEL NOG BOUWRESTEN TEGENKOMT. DEZE DIENT U ZELF TE VERWIJDEREN EN AF TE VOEREN.**

### 6 Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het openbare riool.

De helft van de woningen (om en om) krijgen in de achtertuin, vlak bij de achtergevel een infiltratiekrat v.v. zandvanger (deze dient u zelf met enige regelmaat te reinigen). De hemelwaterafvoer aan de achterzijde van uw woning (ca. 1 st./ 2 woningen) watert hierin af, waarna het hemelwater langzaam weg zakt in de bodem.

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.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het drainagesysteem (indien van toepassing), wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

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

## 7 Bestratingen

De toegang naar de woning (voorzijde) wordt bestraat met antracietgrijze betontegels.

De voortuin wordt voorzien van antracietkleurig split ca. 8-16 mm.

De opstap/toegang naar de voordeur is maximaal 20mm.

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

## 8 Terreininventaris

De erfgrenzen worden gemarkeerd. Bestaande erfgrenzen worden niet uitgezet.

De bouwnummers 26 en 27 krijgen een in pandige berging. Deze berging wordt voorzien van een n.t.b. ventilatievoorziening in de deur.

De overige bouwnummers krijgen een prefab houten, ongeïsoleerde berging (afmeting ca. 3000 x 2000mm) geplaatst, volgens de situatietekening. De berging is voorzien van een houten deur met draadglas.

De houten delen van deze bergingen krijgen een donkere kleur.

De berging is voorzien van een houten dak met dakbedekking.

De dakrand wordt met een metalen afdekkap afgewerkt.

De hemelwaterafvoer van deze berging loost bovengronds op het trottoir aan de achterzijde, waar het via de infiltratiekolken infiltreert in de bodem. De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning (daar waar op tekening aangegeven), wordt bovengronds via een betonnen molgoten afgevoerd over de bestrating richting wadi's.

De berging is voorzien van een schakelaar, een enkele wandcontactdoos en een aansluitpunt voor een wandlichtpunt (alle elektra is opbouw). De berging wordt gevoed d.m.v. grondkabel vanuit woning (niet op separate groep).

Op de berging komt nabij de bergingsdeur een lichtpunt op een bewegingssensor. Aan de zijde van het achterpad komt een buitenlichtpunt met schemerschakelaar, deze lichtpunten dienen de algemene veiligheid en dienen in stand te worden gehouden.

De bergingsvloer is een prefab betonnen vloerplaat.

Langs de zijerfgrens van de rechter hoekwoning, grenzend aan het openbare gebied (bouwnummer 35), komt conform tekening vanaf de woning tot aan de achtererfgrens een metalen erfafscheiding. Deze bestaat uit staanders, voorzien van metalen panelen, uitvoering in Cortenstaal. Cortenstaal is een metaallegering. Deze stalen panelen worden blank geleverd en gaan spoedig door weersinvloeden roesten, waardoor het wordt beschermd tegen verder oxideren. Dit oxideren kan van enkele weken tot enkele jaren duren.

Ter plaatse van de achtererfgrens komen metalen dubbelstaafmat-hekwerken met uitzondering van daar waar bergingen staan. Iedere woning krijgt een metalen draaiport. Geheel in donkere kleur. Tegen deze metalen hekwerken wordt een Hedera Helix beplanting aangebracht. Langs de zijerfgrens ter plaatse van de achtertuin van bouwnummer 15 en ter plaatse van de schuine knik van de achtertuin van bouwnummer 29, komt eveneens voornoemde metalen dubbelstaafmat-hekwerk v.v. Hedera beplanting.

Het planten van de beplanting kan op een later tijdstip na oplevering van uw woning uitgevoerd worden, e.e.a. is afhankelijk van het seizoen.

In de voortuinen komen, daar waar op tekening staat aangegeven, thermisch verzinkte stalen afzetpalen. Ook worden er 2 st. U-vormige betonnen zitelementen geplaatst.

Alle bij oplevering aanwezige erfafscheidingen en eventuele ornamenten bij de voorgevel dienen door de koper in stand gehouden te worden. De koper mag aan de aanwezige terrein elementen geen wijzigingen aanbrengen.

Op de erfgrrens tussen u en uw burens worden geen voorzieningen en/of beplanting aangebracht.

Voor de posities van de erfgrrenzen, zie ook de bijbehorende situatietekening.

## 9 Funderingen

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

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

## 10 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Schoonmetselwerk in gebakken steen, wasserstrich rood genuanceerd (wildverband). De “lichte/ witte” vlakken bestaan uit “wit” metselwerk in tegelverband, licht gevoegd.
- Er wordt in de spouw een isolatie van minerale wol toegepast met een isolatiewaarde conform EPC-berekening.
- De raamdorpels in de gevel zijn van beton.
- De gemetselde gevel wordt gevoegd met een mortel in kleur.

Woningscheidende wanden, binnenspouwbladen:

- 100 of 120mm kalkzandsteen lijmelementen.

Lichte scheidingswanden:

- 100mm verdiepingshoge cellenbeton wandpanelen.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering/ ventilatie spouw.

Dilataties:

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

## 11 Vloeren

De begane grondvloer van de woning (isolatiewaarde conform EPC-berekening) wordt als geïsoleerde betonnen vloer uitgevoerd.

De eerste en de dakvloer worden als ongeïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

De vloer van de ongeïsoleerde berging bestaat uit een betonnen vloerplaat.

## 12 Daken

De platte daken worden voorzien van een isolatielaag (isolatiewaarde conform EPC-berekening) met een bitumen dakbedekking. De dakranden worden met in kleur gemoffelde aluminium dakkappen afgewerkt.

## 13 Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning, in de technische ruimte op de 1e verdieping. Deze is te regelen d.m.v. een meerstanden schakelaar.

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:

- keuken
- toiletruimte
- badkamer
- technische ruimte

De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van inblaasroosters vanuit het plafond in de overige verblijfsruimten:

- woonkamer
- slaapkamers

De afgezogen lucht stroomt via de WarmteTerugWin-unit, zodat de warmte gebruikt wordt voor het opwarmen van verse in te blazen lucht.

Het ventilatiesysteem is te bedienen met een meerstandenschakelaar in de keuken en overbruggingschakelaar in de badkamer.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn deels weggewerkt in de verdiepingvloeren en leidingkokers, in de techniekruimte komen deze in het zicht. In de hoek van het plafond in de badkamer (bouwnummers 29 t/m 35) komt een koof waar een ventilatiekanaal doorheen loopt. De positionering van de afzuig- en inblaasroosters in de wand of plafond zijn indicatief op tekening aangegeven en zal nader door de installateur worden bepaald.

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 10MM DIK.**

In de keuken wordt geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een motorloze afzuigkap/ motorafzuigkap naar buiten. Wij adviseren u om een recirculatiekap toe te passen.

## **14 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**

### **14.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte**

#### **Buitenkozijnen:**

De kozijnen van de woning worden uitgevoerd in kunststof m.u.v. de buitenberging, deze wordt in hardhout uitgevoerd (kleuren conform afwerkstaat).

De buitenzijde van de kozijnen wordt voorzien van een afwerking met houtnerfstructuur. De binnenzijde van de kozijnen is glad in de kleur wit.

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag.

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot de woning voldoet aan SKG \*\*®. De voordeur, achterdeur en deur van de berging worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

In de voordeur wordt een brievenbus aangebracht met tochtborstels aan de binnenzijde.

De woningen worden voorzien van een nader te bepalen huisnummer.

#### **Binnenkozijnen:**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht en slanke bovendorpel tegen het plafond. In de optionele trapkast wordt het bovenlicht voorzien van een dicht paneel.

De meterkast is een prefab meterkast, fabricaat Jonka of gelijkwaardig, v.v. een dicht boven paneel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van BUVA D'sign beslag:

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

#### **Stalen lateien:**

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt opgevangen door een stalen latei of geveldrager.



## 14.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De leuning is van blank gelakt hout.

Onder de trap de vloerverwarmingsverdeler, deze wordt v.v. een n.t.b. omkasting.

**HET IS AAN TE RADEN DE TREDEN NA OPLEVERING AF TE WERKEN MET EEN ANTISLIP AFWERKING.**

De vloeraanzichten rondom het trapgat, worden met multiplex afgetimmerd.

De woning wordt niet voorzien van plinten.

Buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een strook vochtwerend MDF welke is afgewerkt met een witte finish folie.

## 14.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoer (h.w.a.) ter plaatse van de achtergevel wordt voorzien van een bladvanger.

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

Materiaalomschrijving van:

Hemelwaterafvoeren:

- PVC hemelwaterafvoeren (achterzijde woning + buitenberging).
- Zinken hemelwaterafvoer (voorzijde woning).

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

## 14.4 Afwerkstaat exterieur

Zie verkooptekening(en).

Het is niet toegestaan om de indeling en kleuren van deuren, ramen en kozijnen aan de buitenzijde te wijzigen.

# 15 Plafond-, wand- en vloerafwerking

## 15.1 Beschrijving plafondafwerking

De plafonds op de begane grond en 1e verdieping en 2<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van spackspuitwerk (v-naden worden niet dichtgezet i.v.m. het zetten van de vloeren).

## 15.2 Beschrijving wandafwerking

Alle binnenwanden worden groep 3 opgeleverd (zogenaamd behangklaar): geëgaliseerd en afgelmd met pleistermateriaal (wanden zijn niet geheel wit). De "plintzone" wordt niet gestuct. Dit zijn de eerste circa 50 mm boven de vloer.

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

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

**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 ONDERSTE CENTIMETERS VAN DE WANDEN ZIJN NIET VOLLEDIG VLAK. 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.**

### 15.3 Beschrijving vloerafwerking

De begane grondvloer, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingvloer (alleen bouwnummers 25 t/m 27) worden voorzien van een zand-cement dekvloer van 70mm dik. In de ruimtes waar vloerverwarming is omschreven wordt deze dekvloer voorzien van een wapeningsnet of vezels.

TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BOUWBESLUIT, 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 10MM. U DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

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

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

TER VERKLEINING VAN DE KANS OP KRIMPSCHEUREN WORDT HET TOEPASSEN VAN EEN SCHLÜTER®-DITRA 25 ONTKOPPELINGSMAT AANGERADEN BIJ TEGELVLOEREN EN PLAVUIZEN.

### 15.4 Beschrijving tegelwerken

**Tegelwerk** Gewoon Goed Leef!stijl

Wandtegels: Villeroy & Boch Unit Two 200x250mm staand getegeld. Keuze uit glanzend wit of mat wit.

Hoekprofiel: Aluminium.

Wandtegels: in toilet 5 volle tegels hoog en in de badkamer tot het plafond.

Vloertegels: Starline Spot 300x300mm. Keuze uit zwart of donkergrijs.

Douchehoek: afmeting circa 900x900mm, wordt verdiept uitgevoerd.

Tegels: worden gevoegd in een standaard grijze kleur.

Tegels: worden niet "strokend" aangebracht.

### 15.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen welke niet tot aan de vloer doorlopen, worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik en ca. 250mm breed, (breedte is afhankelijk van de diktes van de kalkzandsteenwanden) type Bianco C (marmercomposiet). Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar wordt het tegelwerk doorgezet tot tegen het kozijn.

Kozijnen boven het werkblad van de keuken worden niet voorzien van een vensterbank, maar worden mee gestukadoord.

Onder de deuren van badkamer en toiletruimten worden kunststeen of hardsteen dorpels toegepast.

Aan de buitenzijde worden onder de kozijnen in de gemetselde gevel betonnen waterslagen toegepast.

## 16 Keuken en keukeninstallatie

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

Optioneel heeft Voortman Keukens een complete keuken voor u samengesteld. Vanzelfsprekend kunt u deze keuken naar eigen wens aanpassen/ uitbreiden of een geheel andere keuken uitzoeken. De kosten van het leveren, monteren en aansluiten van de keuken zal door Voortman Keukens rechtstreeks aan u worden geoffreerd en gefactureerd. De keuken wordt na oplevering van uw woning geplaatst en wordt door Voortman Keukens aan u opgeleverd. Op de verkooptekening wordt een keukenopstelling met keukenzone gestippeld weergegeven.

Eventuele aanpassingen aan de E+W installatie in de keukenzone zullen door Voortman Keukens doorgegeven worden aan Ter Steege. Ter Steege zal gratis een eventuele verplaatsing van de elektrische (E) installatie verzorgen, mits: de verplaatsing van de basis keuken E-installatie op dezelfde wand in de keukenzone valt en de installatietekeningen van uw keuken van Voortman binnen de gestelde deadline (meterkastlijst 2) bij Ter Steege bekend is. Ter Steege zal eventuele kosten voor aanpassing van riolering-, waterinstallatie (W) van uw keuken wel aan u doorbelasten.

Voortman Keukens te Apeldoorn zal persoonlijk contact met u opnemen voor het plannen van een afspraak. Een overzicht van de standaard installatie in uw woning treft u aan van hoofdstuk "Installaties".

Uiteraard bent u als koper vrij om bij een derde keukenleverancier, uw keuken te kopen. Als u dit besluit, dan mag uw keuken pas na na oplevering van uw woning, door derden worden geplaatst en worden aangesloten.

U bent zelf verantwoordelijk voor de correcte aanlevering van de posities van de keukeninstallaties in uw keuken. Uiteraard kunnen wij, indien u dat wenst, de keuken installatie voor u alvast hierop aanpassen. Het is in uw belang dat u de keukentekening cq. keuken installatietekening binnen de gestelde deadline (meterkastlijst 2), bij ons aanlevert.

U ontvangt van ons een offerte voor het aanpassen van de keukenaansluitingen voor zowel de E- en W installatie. U dient ons binnen de gestelde deadline (meterkast 2) opdracht te geven voor de uitvoering ervan. Ontvangen wij uw opgave niet tijdig dan brengen wij de posities van de keukeninstallatie op de standaard posities aan c.q. afgedopt aan.

Let op: U dient van uw keukenleverancier te verlangen dat er een duidelijke en gemaatvoerde keuken c.q. keuken-installatietekening (gemaatvoerd t.o.v. de bouwkundige situatie van uw huis) aan u wordt verstrekt inclusief gewenste posities van de basis installatie (conform Technische Omschrijving) alsmede eventuele extra gewenste installatie aansluitingen E+W. Deze informatie ontvangen wij vervolgens van u.

Als deze informatie niet juist is of niet compleet is, dan verstoort dat het proces van onze voorbereiding en zijn wij genoodzaakt om de benodigde proceskosten bij u in rekening te brengen.

Uw keukenleverancier kan de keuken inmeten tijdens de controledag elektra of de tijdens de inmeetdag.

**LET OP: ER KAN ALLEEN EEN RECIRCULATIEKAP WORDEN TOEGEPAST**

## **17 Beglazing en schilderwerk**

### **17.1 Beglazing**

Alle doorzichtige glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning (m.u.v. voordeur en de vrijstaande houten berging) worden voorzien van drievoudig isolatieglas (HR +++). Het badkamerraam (bouwnummers 26, 27) wordt voorzien van ondoorzichtig-/ mat glas (HR +++).

Er wordt in de loopdeur naar tuin en bij de bouwnummers 26 en 27 naar het balkon tweezijdig letselbeperkend glas toegepast. Daar waar doorvalveilig glas vanuit het bouwbesluit vereist is, wordt dit toegepast.

**DOORVALVEILIG GLAS VERHINDERD HET ER DOORHEEN VALLEN, TERWIJL LETSELBEPERKEND GLAS GROTE SNIJWONDEN VOORKOMT.**

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

Enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnenkozijnen, met uitzondering van de meterkast en optionele trapkast. Deze worden voorzien van een dicht bovenpaneel.

### **17.2 Buitenschilderwerk**

Buitenschilderwerk is niet van toepassing, m.u.v. fietsenberging, zie hoofdstuk 8.

### 17.3 Binnenschilderwerk

Voor het schilderwerk op hout wordt een water gedragen grondverf toegepast.

- De trappbomen, traptreden, stootborden, de onderzijde van de trap en overige binnenaftimmeringen, deze worden alleen voorzien van een lichte grondverf. Schroefgaten worden niet gedicht.

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

## 18 Behangwerken

Niet van toepassing.

## 19 Waterinstallatie

### 19.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

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

De volgende tappunten worden aangesloten:

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

**NB. AFGEDOPTTE WATERAANSLUITINGEN WORDEN NIET VOORZIEN VAN EEN KRAAN.**

### 19.2 Gasleidingen

Er komt geen gasinstallatie in de woning.

## 20 Sanitair badkamer en toilet

De woning wordt voorzien van een badkamer en toilet in de Gewoon Goed Leef!stijl. Deze bestaat uit de volgende onderdelen:

### Sanitair Villeroy & Boch O.novo.

Wandtoilet:	O.novo (bxdxh) 360x560x400mm. Incl. closetzitting. Bovenkant porselein: 420mm. Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
Fontein:	O.novo 360x275mm wit.
Wastafel:	O.novo 550x450mm wit.
Bovenkant wastafel:	900mm. (incl. bekersiston met muurbuis chroom)
Spiegel:	Swallow 600x800mm staand gemonteerd.
Douche afvoer:	RVS afvoerputje.
Optioneel dubbele wastafel:	2x een enkele wastafel.
Sanitair	wordt afgekit in de kleur wit.
Leidingen	worden in de muur weggewerkt.

### Kranen Hans Grohe Focus

Fontein kraan:	ééngreeps toilet kraan 70 voor koud water.
Wastafel kraan:	ééngreeps wastafelmengkraan 70 Lowflow met waste garnituur.
Douchekraan:	ééngreeps douchemengkraan opbouw.
Doucheset:	Crometta 85 doucheset Vario met Unica/Croma glijstang 65 cm.
Sifon:	Viega 5788 eleganta plugbeker-sifon op een muurbuis aangesloten.
Stopkranen:	Schell hoekstopkraan 1/2"x10mm met schuifrozet

### Overig

Boven het wandtegelwerk in het toilet wordt spuitwerk spackspuitwerk aangebracht. Het wandtegelwerk in de badkamer wordt aangebracht tot het plafond. De voegen van wand- en vloertegels zijn **niet** strokend met elkaar. De overgang naar het verdiepte gedeelte ter plaatse van de douchehoek wordt afgewerkt met een hard- of kunststeen dorpel.

Onder het badkamerkozijn wordt geen vensterbank aangebracht. Hier wordt het tegelwerk omgezet.

De deur naar de badkamer en het toilet worden voorzien van hard- of kunststeen dorpels circa 60x20mm.

### Keuzevrijheid

Vanzelfsprekend kunt u de badkamer en het toilet naar uw wens aanpassen.

Indien u in onze showroom niet een keuze kunt maken, dan willen wij u als koper een maximale keuzevrijheid geven in tegelwerk en sanitair. Om uw persoonlijke wensen ten aanzien van tegelwerk en sanitair kenbaar te maken, wordt u persoonlijk door de showroom Raab Karcher (vestiging n.t.b.) uitgenodigd. Daar wordt uw persoonlijke badkamer en toilet samengesteld. De kosten van het leveren, monteren en aansluiten van de badkamer en het toilet zal door Raab Karcher rechtstreeks aan u worden geoffereerd. De door u getekende offerte wordt door Raab Karcher aan Ter Steege verzonden waarna wij de offerte in kopersoptielijst 3 meenemen. Er vindt geen facturatie tussen de koper en Raab Karcher plaats. U krijgt via de optielijst het bedrag van de basisbadkamer en toiletruimte inclusief BTW als minderwerk verrekend.

U kunt er ook voor kiezen om de badkamer en toiletruimte(n) casco uit te voeren. Hierbij vervalt het leveren en aanbrengen van: tegelwerk-/ kitwerkzaamheden, de badkamer-/ toilet dorpels, de afwerkvloer, verwarmingselementen (radiator) en sanitair. Een casco badkamer/ toiletruimte wordt opgeleverd met afgedopt leidingwerk op de standaardposities qua waterinvoeren en rioolafvoeren. Het plafond wordt wel afgewerkt conform de basisafwerking (spackspuitwerk), de wanden blijven onafgewerkt. De elektrische installatie wordt op de standaard plek aangebracht en afgemonteerd met het schakelmateriaal. Het cascobedrag conform de optielijst wordt in mindering gebracht. Zie ook hoofdstuk "Meer- en minderwerk".

Indien u bij een andere leverancier een badkamer en toiletruimte(n) naar keuze hebt samengesteld, dan worden de badkamer en de toiletruimte eveneens casco opgeleverd. Uw badkamerleverancier dient na oplevering van

uw woning, het leidingwerk voor uw badkamer en toiletruimte(n) aan te leggen. De badkamervloer wordt als ruwe betonvloer opgeleverd.

Bij uw keuze tot een casco badkamer en toiletruimte vervalt de garantieregeling via Woningborg op de badkamer en het toilet. Zie ook paragraaf 1.4 van deze technische omschrijving.

**NB: EEN DOUCHEDRAIN/ DOUCHEPUT MOET TEN ALLE TIJDEN AFGEWERKT WORDEN DOOR MIDDEL VAN EEN SPECIALE DRAINKIT. EEN SILICONENKIT WERKT NIET AFDOENDE EN ZAL OP TERMIJN LEKKAGES VEROORZAKEN. DE WATERVOLUME STROOM IS BEPERKT VANWEGE DE KLEINE LEIDINGDIAMETERS, UW KOPERSBEGELEIDER KAN U HIER MEER OVER VERTELLEN.**

## 21 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

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

- Algemene groep(en) t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Wasmachine
- Wasdroger
- Vaatwasser
- Fornoisgroep max. 7,2 kW
- Oven
- Warmtepomp
- PV-panelen (*separate groep: installatieautomaat v.v. geïntegreerde aardlekbeveiliging*)

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegronden.

Tijdens het kopersproces kan er een extra aardlek/ groep(en) opgenomen worden. Na controle door de installateur, wordt bepaald of het aantal groepen voldoende is op basis van gemaakte keuzes.

De basis aansluitingen in de keuken:

### Keukenopstelling

- Eén dubbele wandcontactdoos (blok5)/ twee dubbele wandcontactdozen (blok4) t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht (horizontaal aangebracht)
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie)
- Een perilex-aansluiting (2x 230V) t.b.v. inductiekooktoestel
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven/ combimagnetron
- Een loze leiding

### Buiten berging

- Zie berging hfdst. 08

### 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. recirculatieafzuigkap 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
- Een wandcontactdoos nabij wastafel in veilige zone conform NEN 1010
- W.c.d. WTW-installatie:
- Aansluitpunt buitenverlichting: ca. 2200 mm + armatuur.

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

De inbouwcontactdozen en schakelaars worden afgewerkt met een kunststof frontplaat, kleur wit.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de buitenberging, welke zijn uitgevoerd als zichtleiding (opbouw) in “slagvast” kunststof. In de technische ruimte is dit inbouw en deels opbouw.

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

In de badkamer komt een elektrische radiator (afmeting is afhankelijk van de capaciteitsberekening welke door de installateur gemaakt wordt).

Er worden rookmelders geplaatst die op het elektriciteitsnet zijn aangesloten in:

- Entree
- Overloop 1<sup>e</sup> verdieping
- Overloop 2<sup>e</sup> verdieping (alleen bouwnummer 25, 25, 27, 28)

### **21.1 Telecommunicatievoorzieningen**

De woning wordt niet voorzien van een telecommunicatie en CAI aansluiting, wel worden de invoeren in de meterkast aangebracht.

De woning wordt voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld KPN of Centraal Antenne Systeem in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer (1 stuks)
- hoofslaapkamer (1 stuks)

Deze onbedrade buisleidingen (loze leidingen) hebben een diameter van 19mm en worden voorzien van een controledraad. De loze leidingen worden in de ruimten afgewerkt met een ronde witte zelfklemmende afdekplaat.

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

**IN DE METERKAST KOMT EEN AANSLUITPUNT VOOR TEL. EN CAI. AANSLUITING/ -ABONNEMENT DIENST KOPER ZELF AF TE SLUITEN.**

### **21.2 Zonnepanelen**

De woningen worden standaard voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak geplaatst. In de techniekruimte op de 1<sup>e</sup>/2<sup>e</sup> verdieping wordt een omvormer geplaatst welke geluid kan produceren. Het aantal en de capaciteit van de PV-panelen kan per woning verschillen en is afhankelijk van eventueel gekozen opties en de energieprestatieberekening van de woning. Door het capaciteitsverschil kunnen er geringe kleur- en afwerkingsverschillen ontstaan per woning.

De energie-opbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden. De panelen zijn d.m.v. een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet.

### **21.3 Zwakstroominstallatie**

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

## 22 Verwarmings-/ warmwaterinstallatie

Iedere woning wordt voorzien een WarmteTerugWin-unit en een lucht-water-warmtepomp. Er is een voorraadvat van ca. 170 liter warm tapwater voorhanden. Bij de bouwnummers 25 en 28 is dit ca. 200 liter warm tapwater. De binnen-unit van de warmtepomp is geplaatst in de technische ruimte, de buiten-unit wordt geplaatst op het platte dak. De warmtepomp zorgt voor het verwarmen van de woning en zorgt tevens voor het warme tapwater.

LET OP: De indeling van de techniekruimte in combinatie met plek wasmachine/ wasdroger nog nader te bepalen.

Optioneel is het mogelijk om te kiezen voor een warmtepomp met koelfunctie. De leidingen van de vloerverwarming worden dan gebruikt om de ruimtetemperatuur enkele graden te verlagen. Het is echter niet mogelijk gelijktijdig te verwarmen en te koelen.

Als warmteafgiftesysteem zal de begane grondvloer, de eerste verdiepingvloer en bij de bouwnummers 25 t/m 28 de tweede verdiepingvloer worden voorzien van vloerverwarming. Op de begane grond en in de techniekruimte zal een vloerverwarmingsverdeler geplaatst worden.

Bij de bouwnummers 26 en 27 zit op de vloerverwarmingsverdeler op de 1<sup>e</sup> verdieping ook de 2<sup>e</sup> verdieping aangesloten. Bij de bouwnummers 25 en 28 zit op de verdeler op de 2<sup>e</sup> verdieping ook de 1<sup>e</sup> verdieping aangesloten.

In de badkamer wordt tevens een elektrische badkamerradiator geplaatst.

De verwarming wordt door middel van vertrekthermostaten geregeld in de woonkamer of keuken, in de slaapkamers en badkamer.

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

- Verblijfsruimten 22 °C
- Verkeersruimte 18 °C
- Badruimte 22 °C
- Toilet 18 °C

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

**DE WONING IS GASLOOS EN HEEFT EEN EPC VAN 0 (= EEN ENERGIE-NEUTRALE WONING).**

**DE WONING WEKT DE GEBOUWGEBONDEN ENERGIE ZELF OP (JAARGEMIDDELDE). DIT STAAT LOS VAN WAT U ZELF VERBRUIKT AAN VERLICHTING, APPARATUUR E.D. (GEBRUIKERSGEBONDEN).**

**U DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT U UW GEBRUIKERSGEDRAG MOGELIJK IETS MOET AANPASSEN. ER IS BIJVOORBEELD WEL TAPWATER, MAAR DIT IS NIET ONBEPERKT VOORHANDEN, MAAR WORDT NADAT DE VOORRAAD OP IS SPOEDIG WEER OP TEMPERATUUR GEBRACHT.**

**HET ADVIES IS OM 'S NACHTS GEEN NACHTVERLAGING TOE TE PASSEN, DE INSTALLATIE PRESTEERT BETER BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG.**

**BIJ VLOERVERWARMING MOGEN GEEN VLOERAFWERKINGEN TOEGEPAST WORDEN MET EEN HOGERE WEERSTAND DAN OPgegeven DOOR DE ONDERNEMER (OVER HET ALGEMEEN LAGER DAN 0,1 m<sup>2</sup>K/W). TOELICHTING: ALS UW VLOERAFWERKING GOED ISOLEERT KAN DE WARMTE VAN DE VLOERVERWARMING SLECHT AAN LUCHT IN DE RUIMTE WORDEN AFgegeVEN. DE LEVERANCIER VAN UW VLOERAFWERKING KAN U DAAROVER NADER INFORMEREN.**

**TER STEEGE VOERT GEEN STOOKPROTOCOL UIT.**

**OPTIONEEL IS HET MOGELIJK OM TE KOELEN M.B.V. DE WARMTEPOMP, HET GAAT HIER OM EEN BEPERKTE KOELING, GÉÉEN AIRCONDITIONING. ZONDER HIERVAN GEBRUIK TE MAKEN HEEFT U EEN ENERGIE-NEUTRALE WONING. INDIEN U WEL WILT KOELEN REALISEERT U ZICH DAN DAT DIT ENERGIE KOST WAARDOOR U WONING NIET MEER ENERGIENEUTRAAL IS. KOELEN EN VERWARMEN KAN NIET GELIJKTIJDIG. OP DE WARMTEPOMP KUNT U EEN KNOP OMZETTEN WAARDOOR DEZE GAAT KOELEN I.P.V. VERWARMEN.**

**SUBSIDIE OP DE WARMTEPOMP IS IN DE VON PRIJS VAN DE WONING VERREKEND.**



## 23 Schoonmaken en oplevering en het kopersoptietraject

### 23.1 Kopersoptie-/Meterkastlijst

Ter Steege Bouw Vastgoed werkt met een drietal kopersoptielijsten/meterkastlijsten.

- Meterkastlijst 1. – hier worden alle ruwbouwopties/ individuele opties behandeld.
- Meterkastlijst 2. – hier worden alle afbouwopties behandeld.
- Meterkastlijst 3. – hier worden alle showroomopties behandeld.
- Planning kopersopties – Een grafische weergave ten behoeve van de tijdsduur voor uw optietraject

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen ingewilligd kunnen worden. Dit komt doordat uw woning bij oplevering moet voldoen aan het bouwbesluit en de garantievooraanwaarden van Woningborg. Dit kan mogelijk ook gelden voor door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer (Ter Steege Bouw Vastgoed, Raab Karcher en Voortman Keukens) te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Vooraf kunt u rekening houden met de onderstaande punten waar geen wijzigingen/ koperopties mogelijk in zijn;

- Geen wijzigingen/ aanpassingen in het gevelbeeld anders dan op de optietekeningen staat vermeld.
- Geen wijzigingen/aanpassingen/verplaatsingen van de dragende kalkzandsteen(binnen)wanden met dikten van 100mm, 120mm.
- Daklichtkoepels/lichtstraten/ extra dakramen en/of dakkapellen in platte daken van uitbouwen.
- Rolluiken, screens e.d. op de gevelkozijnen zijn via ons niet mogelijk.
- Geen wijzigingen in het verplaatsen/ vergroten van de badkamer en toiletzone, anders dan op de optietekeningen staat vermeld.
- Geen mogelijkheid voor het plaatsen van open verbrandingstoestellen zoals openhaarden, gashaarden palletkachels etc, etc. evenmin voorzieningen.
- Geen wijzigingen in het verplaatsen, verkleinen, vergroten of verdraaien van leidingschachten en meterkasten.
- Geen mogelijkheid in het toevoegen van leidingschachten.
- Het weg stucadoren van de V-naden in het plafond is optioneel niet mogelijk. Deze naden zijn aanwezig om eventuele toegverschillen tussen de vloerplaten op te kunnen vangen.
- Geen mogelijkheid voor het plaatsen van een airco-installatie. Ten aanzien van energetische eisen is het door de aannemer en installateur niet mogelijk om te voorzien in een airco-installatie. Een dergelijke installatie kunt u in eigen beheer en na oplevering van de woning door derden laten uitvoeren.
- Geen mogelijkheid in het verplaatsen van installatietechnische toestellen zoals warmtepomp opstellingen en WTW-units e.d.
- Geen mogelijkheid voor het verplaatsen van mechanische ventilatie punten.
- Vloerdimmers, vloerspots, elektradozen in vloeren, inbouwspots in wanden, meelooplichten etc worden niet door de aannemer/installateur aangebracht. Dit kunt u door "derden" na oplevering laten uitvoeren.
- Geen mogelijkheid in het aanbrengen van: inbouwkasten voor (keuken)apparatuur (kan via Voortman Keukens), verlaagde plafonds, (licht)koven-/straten, bijzondere binnenkozijnen en deuren buiten ons aangeboden Svedex-systeem of andere interieur-afbouwwerkzaamheden.
- Verlaagde plafonds, lichtstraten, koven of andere architectonische interieur-afbouwwerkzaamheden etc
- Geen mogelijkheid in het aanbrengen van bijzondere binnenkozijnen en deuren buiten ons aangeboden Svedex-systeem.

## 23.2 Controle-/bezoekdagen

### Bezoekmomenten bouwplaats/ woning

Tijdens de uitvoering van uw woning mag u de bouwplaats niet betreden en/ of bezoeken. Dit doen wij vanwege onze zorg voor uw veiligheid (arbeidsomstandighedenwet) evenals om de voortgang tijdens de uitvoering niet te belemmeren.

Om u als koper toch de gelegenheid te geven uw woning te bekijken, organiseert Ter Steege Bouw Vastgoed een tweetal momenten waarop u uw woning wel kan betreden, inspecteren en/of inmeten.

### Controle dag Elektra.

Wij nodigen u tijdig uit voor de controle dag Elektra.

Op deze dag geven wij u de gelegenheid om de afgetekende elektra-, telecommunicatievoorzieningen op de onafgewerkte binnenwanden en/of vloeren/ plafonds te controleren. Deze controle is enkel om de maatvoering van de diverse aansluitingen te controleren. Het verplaatsen van voorzieningen binnen een straal van 30 cm. op dezelfde binnenwand is gratis. U tekent (indien nodig) de gewijzigde positie met een andere kleur af op de wand. Uw meterkasttekeningen behorende bij optielijst 2, worden hierop niet aangepast. Het verplaatsen van elektra c.q. telecommunicatie aansluitingen naar andere wanden/ vloeren is niet toegestaan. Indien desondanks een aantal aansluitingen gewijzigd moet worden – zullen wij alle wijzigingskosten bij de koper in rekening brengen. Dit betreft o.a. kosten kopersbegeleiding, uitvoeringsbegeleiding, wijzigingskosten t.b.v. installateur (materiaal, begeleiding en revisietekenwerk). Eventuele kosten voor bouwtijdvertraging komen voor rekening van de koper.

### Inmeet dag

Wij nodigen u tijdig uit voor de inmeetdag.

Op deze dag geven wij u de gelegenheid om uw woning te komen inspecteren en de ruimten/ maatvoering binnenwanden te komen inmeten. De binnenwanden zijn tijdens de inmeet dag gestukadoord en daarmee gereed voor het exact inmeten van uw interieur onderdelen (keuken, kasten, gordijnrails etc). Vanzelfsprekend kunt u ook ervoor kiezen (indien nodig) de woning door uw partijen te laten inmeten tijdens de controle elektradag. Let op: de wanden zijn op de controle dag niet gestukadoord, hier dienen uw partijen rekening mee te houden.

## 23.3 Oplevering en schoonmaak

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de beglazing in de kozijnen; dit wordt **bouwschoon** opgeleverd.

## 23.4 Krijtstreepmethode

Het kan sporadisch bij een gekozen optie voorkomen dat de mate van daglichttoetreding op een plek enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettig legitieme methode, wat erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn anders gezegd: in praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief minder licht is. Indien de krijtstreepmethode is toegepast, dan staat dit op de tekeningen aangegeven. Op de betreffende verkooptekeningen is deze lijn ingetekend en aangegeven met een arcering.

## 24 Enkele aandachtspunten Woningborg

### 24.1 Stelposten

Zoals vernoemd.

### 24.2 Meer- en minderwerk

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

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

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

#### Casco opleveren badkamer en toilet

Het casco opleveren van het toilet en badkamer is mogelijk.

Bij het casco opleveren van het toilet en badkamer vervallen de volgende onderdelen:

- leveren en aanbrengen radiator badkamer;
- leveren en aanbrengen sanitair;
- leveren en aanbrengen tegelwerk;
- spuitwerk op de wanden (spuitwerk op plafonds wordt wel aangebracht);
- cementdekvloer t.p.v. de badkamer;
- dichtstorten leidingsleuven in kanaalplaat (dit dient de koper zelf te verzorgen);
- wanden worden niet behangklaar opgeleverd;
- de badkamer-/ toiletdeurpels

De leiding van de vloerverwarming wordt “afgeperst en opgerold” aangebracht.

**HET LEIDINGWERK WORDT AFGEDOPT OP EEN PLAATS NABIJ DE LEIDINGSCHACHT. VOOR DE VLOERVERWARMING IN DE BADKAMER WORDT ER EEN AFGEDOPT VENTIEL GEPLAATST WAAR DE LEIDINGEN LATER OP AANGESLOTEN KUNNEN WORDEN. OP DE VLOERVERWARMINGSVERDELER WORDT EEN APARTE GROEP T.B.V. DE BADKAMER AANGEBRACHT.**

Door het overeenkomen van het casco opleveren van het toilet en de badruimte voldoet de woning bij oplevering niet aan het Bouwbesluit en daarmee eveneens niet aan de omgevingsvergunning en de gestelde Woningborg-normen. Doordat Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn voor dat gedeelte haar verplichting niet kan nakomen, wordt dit minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van haar aansprakelijkheden betreffende het minderwerk. Het gevolg hiervan is dat u Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn ter zake niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen. Dit houdt tevens in dat een derde Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn niet aansprakelijk kan stellen en u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/ of aanbrengen van sanitair en tegelwerk in toiletruimte en de badkamer door Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn alsmede op directe en/of indirecte schaden en/of gevolgschaden. Te denken valt aan het vervallen van alle garanties op riool-, water-, elektrotechnische installatie en de warmtepomp, aangezien er door derden werkzaamheden aan deze installaties worden verricht.

Verder dient rekening gehouden te worden met alle installatietechnische aspecten aangaande:

- de drinkwaterinstallatie;
- warmwaterinstallatie;
- riolering;
- de elektra-installatie (aarding);
- de warmtepomp/ verwarming;

- de mechanische ventilatie (bijvoorbeeld condens of schimmelvorming);
- breuk en/of lekkages in leidingen;
- installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijv. waterslag);
- de energiezuinigheid van de gehele woning in relatie tot de Energie Prestatie Norm;
- het niet voldoen aan de specifieke Woningborg-eisen warmwatervoorzieningen m.b.t: tapcapaciteit, wachttijden, minimale watertemperaturen en de Model-aansluitvoorwaarden.

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning, na oplevering, zodanig te (laten) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. U dient zich adequaat door een deskundige derde te laten informeren inzake:

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn opgeleverde werk.

Op basis van de nadere overeenkomst en de melding minderwerk welke door beide partijen dient te worden ondertekend, ontvangt de verkrijger een aanhangsel op het Waarborg-certificaat, waarop de minderwerkzaamheden alsmede gebreken en/of schaden en/of gevolgschaden ten gevolge van deze werkzaamheden worden uitgesloten van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling.

### 24.3 Oplevering

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

### 24.4 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 verwijzen u ook naar de brochure ‘Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

## 25 Consumentendossier

Vanuit de Wet Kwaliteitsborging dienen wij u te voorzien van een consumentendossier. Wij verstaan onder het consumentendossier onze “Woonwenken map”, deze ontvangt u bij de oplevering. In deze Woonwenken map treft u onder andere aan:

- Algemene gegevens van uw woning
- Procedure ‘melden klachten na oplevering’
- Kleuren en materialen lijst
- Revisietekeningen bouwkundig en installatie
- Gebruikershandleidingen + onderhoudsvoorschriften
- Energielabel
- Adreslijst onderaannemers en leveranciers
- Woningborg brochure “Gebruik en onderhoud van uw woning”
- Woningborg brochure “Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2020” incl. bijlage A versie 01-01-2021.
- Klanttevredenheidsformulier

## 26 Waarmerking

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

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

Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn:

Plaats:

Datum:

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_