Technische omschrijving
12 stadswoningen The City (blok 3) Springfield te Arnhem

The City bestaat uit 12 stadswoningen in het bestemmingsplan Chw Raapopseweg 1.

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

Inleiding

Voor deze stadswoning 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 de stadswoning.

Inhoudsopgave

1 Voorrang Woningborg bepalingen 3
2 Indeling van de stadswoning in verblijfsgebieden 3
3 Peil van de stadswoning 3
4 Grondwerk 3
5 Rioleringswerken en hemelwaterafvoeren 4
6 Bestratingen 4
7 Terreininventaris 5
8 Funderingen 6
9 Gevels en wanden 6
10 Vloeren 7
11 Daken 7
12 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van: 8
12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte 8
12.2 Trappen en (af)timmerwerk 8
12.3 Goten en hemelwaterafvoeren 9
12.4 Afwerkstaat exterieur 9
13 Plafond-, wand- en vloerafwerking 9
13.1 Beschrijving plafondafwerking 9
13.2 Beschrijving wandafwerking 9
13.3 Beschrijving vloerafwerking 10
13.4 Beschrijving tegelwerken 10
13.5 Beschrijving overige voorzieningen 11
14 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel 11
15 Beglazing en schilderwerk 11
15.1 Beglazing 11
15.2 Buitenschilderwerk 12
15.3 Binnenschilderwerk 12
16 Behangwerken 12
17 Water- en gasinstallatie 12
17.1 Waterleidingen 12
17.2 Gasleidingen 12
18 Sanitair 12
18.1 Badkamer 12
18.2 Toilet 13
19 Elektrische installatie 13
19.1 Media-aansluiting 16
19.2 Zonnepanelen 17
19.3 Zwakstroominstallatie 17
20 Ventilatiesysteem 17
21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie 18
22 Schoonmaken en oplevering 19
23 Enkele aandachtspunten Woningborg 19
23.1 Stelposten 19
23.2 Meer- en minderwerk 19
23.3 Oplevering 20
23.4 Onderhoud algemeen 20
24 Algemene zaken 20

1 Voorrang Woningborg bepalingen

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

2 Indeling van de stadswoning in verblijfsgebieden

De vertrekken in de stadswoning hebben in het Besluit bouwwerken leefomgeving (**Bbl**) een andere naam dan u gewend bent. In de officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt.

Het vertrek:	*Ruimte volgens* Bbl:	*Gebruiksfunctie volgens* Bbl:
• Entree	verkeersruimte	woonfunctie
• Meterkast	technische ruimte/meterruimte	woonfunctie
• Woonkamer/keuken	verblijfsruimte	woonfunctie
• Trapkast	onbenoemd	woonfunctie
• Slaapkamer	verblijfsruimte	woonfunctie
• Overloop	verkeersruimte	woonfunctie
• Toilet	toiletruimte	woonfunctie
• Badkamer	badruimte	woonfunctie
• Technische ruimte	onbenoemd	overige gebruiksfunctie
• Individuele berging	onbenoemd	overige gebruiksfunctie

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

EEN VERBLIJFSRUIMTE WIL ZEGGEN DAT DE BETREFFENDE RUIMTE VOLDOET AAN ALLE WETTELIJK EISEN VOOR EEN VERBLIJFSRUIMTE. DENK HIERBIJ AAN VENTILATIE, DAGLICHT EN BEPERKING VAN HET INSTALLATIEGELUID. DE OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE WORDT GEZIEN ALS NEVENFUNCTIE VAN DE WOONFUNCTIE.

3 Peil van de stadswoning

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

Deze maat wordt ‘het peil’ (-P-) genoemd. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

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 VERKOOPTEKENINGEN AANGEGEVEN MATEN ZIJN GLOBALE MATEN, UITGEDRUKT IN MILLIMETERS.

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

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

4 Grondwerk

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

Naast de bebouwing wordt het daktuin afgewerkt met bestrating en beplanting, evenals de omliggende gronden.

Onder ‘dekniveau’ wordt het niveau van de daktuin verstaan.

De achtertuinen behorende tot de stadswoningen worden aangelegd volgens situatietekening.

Overtollige grond / zand wordt afgevoerd.

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

INDIEN DE EIGENAAR DE INRICHTING VAN DE TUIN WIL WIJZIGEN, DIENT VOORAF EEN DESKUNDIGE TE WORDEN GERAADPLEEGD. DIT IS ONDER MEER VAN BELANG VANWEGE HET DRAAGVERMOGEN VAN DE ONDERLIGGENDE DAKTUINCONSTRUCTIE. HET AANBRENGEN VAN EXTRA VERHARDING, GRONDOPHOGINGEN, BOMEN, BOUWWERKEN OF ANDERE VERZWARENDE ELEMENTEN IS UITSLUITEND TOEGESTAAN NA BEOORDELING DOOR EEN DESKUNDIGE.

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

5 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 Arnhem worden de hemelwaterafvoeren niet aangesloten op het gemeenteriool en is er normaliter geen lozing op het maaiveld. Uitgangspunt is hemelwaterafvoeren aansluiten op het kelderdek of IT-riool. Wanneer de capaciteit van het hemelwatersysteem wordt overschreden, kan overtollig hemelwater via een noodoverstort op het maaiveld worden geloosd.

De HWA’s aan de achtergevel van de stadswoningen worden geloosd op het maaiveld in de achtertuin. Het hemelwater wordt vervolgens via het drainagesysteem in de achtertuin afgevoerd naar het IT-riool.

De uitpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium, zijn rond en volgens kleur van de architect.

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 parkeergarage aangesloten op de riolering buiten de parkeergarage.

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

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

6 Bestratingen

De daktuin met de omliggende gronden die in eigendom zijn van de (gezamenlijke) VvE, alsmede het openbare terrein dat in eigendom is van de gemeente Arnhem, worden ingericht conform een ontwerp van de landschapsarchitect.

De daktuin rondom de gebouwen wordt voorzien van een bestrating van roodkleurige gebakken klinkers (of vergelijkbare hergebruikte klinkers). Ter plaatse van de speelvoorziening (in het midden van de daktuin) wordt halfverharding toegepast. De daktuin wordt ingericht en beplant conform de situatietekening, de op de situatietekening als plantenbak aangeduide voorzieningen worden grotendeels afgewerkt met cortenstaal. Tussen de woongebouwen (The Avenue en The City) worden spandraden opgehangen ten behoeve van groene klimplanten, conform situatietekening.

De indeling van het openbaar terrein, zoals weergegeven op de situatietekening (waaronder paden, bomen en overige groenvoorzieningen), is gebaseerd op de meest recente beschikbare gegevens. Op basis van deze tekening is inzichtelijk welk gedeelte van het terrein na oplevering in beheer en eigendom komt van de

gezamenlijke Vereniging van Eigenaars (VvE) en welk gedeelte wordt overgedragen aan de gemeente Arnhem. Het terrein dat in eigendom en beheer komt van de gezamenlijke VvE valt binnen de verantwoordelijkheid van Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen. 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 het woongebied. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

De inrichting van het gedeelte dat wordt overgedragen aan de gemeente Arnhem valt binnen de verantwoordelijkheid van Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen. Wijzigingen in de inrichting van het gemeentelijke openbare gebied kunnen door de gemeente Arnhem worden aangebracht.

Het onderhoud van het gevelgroen aan het gebouw valt onder de verantwoordelijkheid van de desbetreffende stadswoning en het onderhoud van de spandraden tussen de woonblokken valt onder de verantwoordelijkheid van de betreffende VvE.

Alle stadswoningen beschikken aan de voorgevel naast de voordeur over een zitelement. Daarnaast wordt de voordeur voorzien van een luifel.

De privé(achter)tuinen worden volledig aangelegd en ingericht overeenkomstig de situatietekening. De inrichting bestaat uit betontegels van 500 x 500 mm, een zitelement en een plantvak van cortenstaal. De tuinen worden voorzien van een erfafscheiding, uitgevoerd als een haag met een houten poort.

Ten behoeve van de toegang tot de privé(achter)tuinen wordt een achterpad aangelegd. Het achterpad wordt uitgevoerd met gebakken klinkers (of vergelijkbare hergebruikte klinkers) en komt in eigendom van de betreffende VvE. Ook de poorten die toegang geven tot het achterpad behoren tot het eigendom van de betreffende VvE.

De stadswoningen op de derde verdieping die beschikken over een buitenruimte worden voorzien van betontegels met een afmeting van 500 x 500mm.

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

De parkeergarage kent verschillende eigendoms- en gebruikssituaties. Iedere stadswoning krijgt één eigen parkeerplaats toegewezen. De vloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd in (hergebruikte) klinkers.

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

7 Terreininventaris

De parkeergarage beschikt over onder andere toegewezen parkeerplaatsen (conform prijslijst en koop-aannemingsovereenkomst). De parkeerplaatsen in de parkeergarage worden voorzien van een nummeraanduiding. Bij de toegewezen parkeerplaatsen wordt vanuit de meterkast van het bij de parkeerplaats behorende woning een bedrade aansluitvoorbereiding (maximaal 3X10A) aangelegd ten behoeve van oplaadpunten voor elektrische voertuigen. Na oplevering kunnen laadpunten in eigen beheer worden geplaatst conform bepalingen in de Akte van Splitsing, dan wel Huishoudelijk Reglement van de VvE alsmede de specificaties van het betreffende voertuig en leverancier van het laadpunt.

Verder worden er in de parkeergarage parkeerplaatsen geduid als zwerfplekken, deze plekken worden gerealiseerd voor appartementen welke geen eigen parkeerplaats krijgt toegewezen en voor de commerciële ruimte (The Avenue). Daarnaast is de parkeergarage toegankelijk voor bezoekers van de bewoners.

De toegang tot het parkeren wordt afgesloten door een elektrische speedgate. De speedgate verleent toegang door middel van kentekenregistratie. Dit geldt voor zowel bewoners als voor bezoekers. Voor de zwerfplekken en bezoekers zal vanuit de (gezamenlijke) VvE een parkeermanagementsysteem worden ingericht.

De entree van de parkeergarage voor auto's, fietsers en voetgangers bevindt zich aan de Raapopseweg, aan de oostzijde van het plangebied. Vanaf de Dokter J.C. Hartogslaan, aan de noordzijde van het plangebied, is de parkeergarage eveneens toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Deze toegang is voorzien van een trap met fietsgoot. De toegang aan de Dokter J.C. Hartogslaan is afsluitbaar met een deur en is voorzien van een slot. Deze toegang is uitsluitend toegankelijk voor bewoners.

De individuele bergingen en opstelplaats voor fietsen voor de stadswoningen hebben twee toegangsdeuren. Een separate toegang naast de toegang van de parkeergarage en ter plaatse van de opstelplaats voor fietsen. Beide toegangen zijn afsluitbaar door middel van een slot.

Het achterpad welke toegang verleend tot de achtertuinen is toegankelijk door middel van twee poorten. Aan de Dokter J.C. Hartogslaan en aan de daktuin. Beide toegangen zijn afsluitbaar door middel van een slot.

De voordeuren van bouwnummers 3.01 t/m 3.07 zitten gevestigd aan de kant van de Raapopseweg en zijn toegankelijk via een trap of hellingbaan. De voordeuren van bouwnummers 3.08 t/m 3.12 zijn toegankelijk met een pad vanaf de Dokter J.C. Hartogslaan of met een pad vanaf de daktuin.

De daktuin is voorzien van diverse openbare zitmogelijkheden, in de vorm van bankjes welke geïntegreerd zijn in het ontwerp. Daarnaast wordt er ook een speelvoorziening gerealiseerd.

Voor het gehele plan wordt een pakketautomaat geplaatst. Deze automaat wordt geplaatst aan de kant van de Raapopseweg, conform situatietekening

Op souterrainniveau van het woongebouw The View (blok 1) bevindt zich een transformatorruimte. In deze ruimte wordt een transformator opgesteld ten behoeve van de energievoorziening van het plangebied. De transformator en de bijbehorende voorzieningen zijn in eigendom en beheer van de betreffende netbeheerder. De netbeheerder is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en de instandhouding van de transformator en de bijbehorende voorzieningen.

8 Funderingen

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

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

9 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- De voor- en zijgevels worden voorzien van een roodbruine gebakken steen, evenals de 2de verdieping (achtergevel) van stadswoning 3.07 en 3.08), conform geveltekening. Het metselwerk wordt toegepast in wild verband.
- De gevels hebben diverse accentvlakken op de voor- en zijgevel. Hier wordt terugliggend metselwerk toegepast in een tegelverband, in een (lichtere) roodbruine kleur.
- De achtergevels (binnengevels) worden uitgevoerd in metselwerk wat is, in de kleur witgrijs.
- Alle gevels worden gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur, conform opgave architect.
- Op diverse plekken wordt de gevel voorzien van aluminium gevelbeplating, conform geveltekening.
- Aan beide zijdes van de toegangsdeuren naar het achterpad (zuid- en noordwestgevel) wordt Braziliaans metselwerk toegepast, conform geveltekening.

- De gevels worden voorzien van gevelgroen, dit wordt toegepast naast de voordeuren en op de achtergevel, conform gevelaanzicht. Verder worden er spandraden toegepast tussen de woonblokken (The Avenue en The City), conform situatietekening.
- Het gevelgroen wordt ook op het Braziliaans metselwerk toegepast, conform gevelaanzichten.
- Isolatie van glaswol met een isolatiewaarde waarde, conform BENG berekening
- De raamdorpels in de gevel zijn van aluminium.
- In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering.
- De voorgevel van stadswoning wordt voorzien van huisnummer, deurbel, verlichtingsarmatuur, zitelement en een luifel op de gevel.

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen:
- 150mm of 300mm kalkzandsteen lijmelementen.
- Boven de kozijnen worden betonlateien toegepast.

Lichte scheidingswanden:
- 100mm verdiepingshoge cellenbetonwanden.

Individuele bergingen:
- Voor de scheidingswanden van de bergingen op souterrainniveau worden kalkzandsteen vellingblokken (onafgewerkt) toegepast. De dikte van deze wanden is 100 mm. De wanden hebben een hoogte van circa 2700 mm.

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

10 Vloeren

De keldervloer zal worden geïsoleerd, isolatiewaarde conform BENG berekening. De vloer van de individuele bergingen en de voorruimte van deze bergingen is een gevlinderde betonvloer.

De parkeergarage wordt voorzien van klinkers in de kleur grijs. De parkeerplaatsen worden voorzien van een nummer.

De vloeren van de stadswoningen worden uitgevoerd in zogenaamde breedplaatvloeren afgewerkt met 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 warmte.

De stadswoningen zijn niet voorzien van een kruipruimte.

Er zal een opstap/afstap aanwezig kunnen zijn van de binnenruimte naar de achtertuin omdat de vloeren niet op één niveau liggen, hier geldt een maximale hoogte van 2 centimeter. Deze maximale hoogte geldt niet voor de toegang naar de buitenruimte op de 2de verdieping.

11 Daken

De dakvloer van de stadswoningen wordt aan de bovenzijde voorzien van isolatie, conform BENG berekening en waterdicht afgewerkt middels een dakbedekking. Bovenop deze dakbedekking komt een mossedum groendak.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het dak wordt een dakluik (exclusief lader) toegepast bij de stadswoningen welke geen buitenruimte hebben op de 2de verdieping. De dakrand wordt met een aluminium muurafdekker afgewerkt in kleur conform kleur- en materiaalstaat op de geveltekening.

Op het dak worden voor installaties enkele doorvoeren gemaakt.

Op het dak worden pv-panelen geplaatst, conform hoofdstuk 19.2.

VOOR HET BEHOUD VAN EEN GOEDE CONDITIE VAN HET MOSSEDUM GROENDAK WORDT GEADVISEERD HET GROENDAK TIJDENS LANGDURIGE DROGE PERIODEN VAN VOLDOENDE WATER TE VOORZIEN. VOOR NADERE INFORMATIE OVER ONDERHOUD EN BEHEER KAN EEN DESKUNDIGE WORDEN GERAADPLEEGD.

12 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

Buitenkozijnen:

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium in diverse kleuren. Ter plaatse van de gemetselde gevels worden de kozijnen uitgevoerd in de kleur ombergrijs (RAL 7022). Aan de achtergevel op de begane grond worden de kozijnen uitgevoerd in de kleur wit (RAL 9003). Bij de geveldelen met aluminium panelen worden de kozijnen uitgevoerd in dezelfde kleur als de betreffende panelen. 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 kozijnen (exclusief schuifdelen) worden voorzien van aluminium waterslagen.

De kozijnen zijn onderverdeeld in vaste delen en openingen. De raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag. Bij diverse raamopeningen met draaikiepbeslag wordt een Frans balkon geplaatst welke wordt uitgevoerd in glas, conform geveltekening.

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van draai-kiepbeslag. De scharnieren (buitenzijde) worden gemoffeld in de kleur van het kozijn.

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

De voordeur, achterdeur en poort naar het achterpad worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

De naar buiten draaiende deuren worden voorzien van een deurstopper.

De voordeur is voorzien van een zijlicht.

De deur welke toegang geeft tot het achterpad vanaf de achtertuin wordt uitgevoerd in hout met een stalenframe.

De deur welke toegang geeft tot het achterpad vanaf de daktuin is een stalen deur.

Binnenkozijnen:
De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht. In de meterkast en trapkast wordt deze voorzien van een dicht paneel.

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

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

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

12.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap naar de 2de verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De leuning is van blank gelakt hout. Lepe (schuine) hoeken, evenals het trapgat, worden met plaatmateriaal afgetimmerd.

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

De balustrade bestaat uit een vurenhouten spijlenhek. Daar waar nodig wordt het hekwerk uitgevoerd met een dicht paneel i.v.m. overklauterbaarheid.

De stadswoning wordt niet voorzien van plinten.

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Conform regels en voorschriften van de gemeente Arnhem worden de hemelwaterafvoeren niet aangesloten op het gemeenteriool en is er normaliter geen lozing op het maaiveld. Uitgangspunt is hemelwaterafvoeren aansluiten op het kelderdek of IT-riool. Wanneer de capaciteit van het hemelwatersysteem wordt overschreden, kan overtollig hemelwater via een noodoverstort op het maaiveld worden geloosd.

De HWA's aan de achtergevel van de stadswoningen worden geloosd op het maaiveld in de achtertuin. Het hemelwater wordt vervolgens via het drainagesysteem in de achtertuin afgevoerd naar het IT-riool.

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

Materiaalomschrijving van goten en hemelwaterafvoeren:
- Hemelwaterafvoeren aan de voorgevel worden uitgevoerd in aluminium.
- Hemelwaterafvoeren worden voorzien van een bladscheider.

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

12.4 Afwerkstaat exterieur

Zie verkooptekening(en).

13 Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving plafondafwerking

De plafonds op de begane grond en 1e verdieping worden voorzien van spackspuitwerk in kleur wit (plaatnaden worden niet dichtgezet i.v.m. zetten van de vloeren en blijven in het zicht). Bij toepassing van pasplaten zijn deze niet aan beide zijden voorzien van een schuine kant (v-naad) maar éénzijdig recht afgezet.

13.2 Beschrijving wandafwerking

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

U DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOORDAT U KUNT BEHANGEN U EERST VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN MOET VERRICHTEN. HET GAAT HIERBIJ OM HET VERWIJDEREN VAN KLEINE ONEFFENHEDEN, VULLEN VAN KLEINE GATEN, STOFVRIJ MAKEN EN VOORBEHANDELEN VAN STERK ZUIGENDE ONDERGRONDEN. DE WANDEN ZIJN NIET ZONDER MEER GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN. BIJ O.A. GLASVLIES BEHANG, SCAN OF SAUSWERK ADVISEREN WIJ U DE WANDEN VAN EEN EXTRA AFWERKLAAG TE VOORZIEN.

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

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

13.3 Beschrijving vloerafwerking

De begane grondvloer, 1e verdiepingsvloer en 2e verdiepingsvloer voorzien van een zand-cement dekvloer van 65mm dik, deze wordt aangebracht met een zwevende dekvloer. In de dekvloeren lopen diverse leidingen, zoals verwarming, elektra en water. Het is daarom dan ook niet raadzaam te boren in de cementdekvloer.

TER PLAATSE VAN DE VOOR- EN ACHTERDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING, MET DE BOVENZIJDE VAN DE ONDERDORPEL NIET MEER ZIJN DAN 20MM NA HET AANBRENGEN VAN UW VLOERAFWERKING. HIERBIJ HOUDEN WIJ REKENING MET EEN DOOR U AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN 15MM. U DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING.

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.

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

13.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte(n):
- Afmeting 450x450mm, recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 35,- incl. btw per m2.

Badruimte(n):
- Afmeting 450x450mm, recht verwerkt.
- Afschot in de douchehoek (1 tegel verdiept), recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 35,- incl. btw per m2.

Wandtegels

Toiletruimte(n):
- Tegels tot 1200mm boven de vloer, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 21,50 incl. btw per m2

Badruimte(n):
- Tegels tot plafond, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 21,50 incl. btw per m2

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met aluminium hoekstrips.

In de badkamer(s) worden de wandtegels aangebracht tot het plafond. In het toilet worden de wandtegels aangebracht tot een hoogte van 1200 mm.

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

13.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik en ca. 350mm breed, type Bianco C (marmercomposiet). Onder de raamkozijnen in de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet.

Onder de deuren van de natte ruimten worden zwarte/antraciet kunststeen dorpels toegepast.

Aan de buitenzijde worden aluminium raamdorpels toegepast onder de kozijnen met metselwerk.

14 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er is een keukencheque ter waarde van € 7.000,- (inclusief BTW) in de koopsom van de stadswoning 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 betrekt dan bij de projectleverancier Huysinc te Waardenburg, ontvangt u een bedrag van de keukencheque retour, ter waarde van € 5.500,- (inclusief BTW) 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 € 500,- (inclusief BTW) coördinatiekosten in rekening, naast de eventuele meerkosten van het aanpassen van de leidingen.

Indien wij geen duidelijke technische tekeningen hebben mogen ontvangen voor de sluitingsdatum worden de aansluitpunten van de installaties in de keuken op de basis plek conform verkooptekening aangebracht.

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.

ER WORDT EEN 3-FASE AANSLUITING AANGEBRACHT IN DE KEUKEN. DE DOOR U UITGEZOCHTE KOOKPLAAT MOET DUS GESCHIKT ZIJN VOOR DE 3-FASE AANSLUITING.

15 Beglazing en schilderwerk

15.1 Beglazing

Alle doorzichtige glasopeningen in de buitenkozijnen van de stadswoning (m.u.v. de voordeur) wordt hoogwaardig isolatieglas conform BENG-berekening toegepast. Indien uit berekening conform Bbl blijkt dat zonwerende beglazing benodigd is wordt daar waar nodig toegepast.

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

Enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnenkozijnen, met uitzondering van de meterkast en trapkast. Hier wordt dan een dicht bovenpaneel toegepast.

15.2 Buitenschilderwerk

Niet van toepassing.

15.3 Binnenschilderwerk

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

- De trappen worden 1x dekkend geschilderd, met uitzondering van de traptreden, stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast. Deze worden alleen voorzien van grondverf. Schroefgaten worden niet gedicht.
- De binnenaftimmeringen worden voorzien van 1x dekkend schilderwerk.

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

16 Behangwerken

Niet van toepassing.

17 Water- en gasinstallatie

17.1 Waterleidingen

De stadswoning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

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

De volgende tappunten worden aangesloten:

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

NB. AFGEDOPTE WATERAANSLUITINGEN WORDEN VOORZIEN VAN EEN HOEKSTOPKRAAN.

17.2 Gasleidingen

Er is geen gasinstallatie in de stadswoning.

18 Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd conform onderstaande omschrijving.

Het sanitair wordt gemonteerd en aangesloten met de nodige stankafsluiters op de riolering.

18.1 Badkamer

- Villeroy&Boch type Architectura wandcloset, wit

- Geberit Sigma witte tweeknops bedieningsplaat
- Geberit Duofix inbouwreservoir met tweeknops frontbediening

- Villeroy&Boch type Architectura wastafel 60x44,5cm, wit alpin
- Grohe Eurosmart Cosmopolitain wastafelkraan met waste chroom
- Huysinc Select Square spiegel rechthoekig 80x60cm

- Easydrain Multi fixt-1 rooster 70cm, geborsteld rvs
- Easydrain Multi inbouwdeel drain 70cm
- Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan douchethermostaat, chroom
- Grohe Tempeste 110 Cube glijstangset 2 straalsoorten 60cm, chroom

- Zehnder Aura radiator 500x1226mm (bxh) 750 Watt, wit

18.2 Toilet

- Villeroy&Boch type Architectura wandcloset, wit
- Geberit Sigma witte tweeknops bedieningsplaat
- Geberit Duofix inbouwreservoir met tweeknops frontbediening
- Villeroy&Boch Architectura fontein, 1 kraangat
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan chroom

19 Elektrische installatie

De stadswoning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast (v.z.v. aardlekschakelaars), verdeeld over de volgende groepen:

- 2 algemene groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Vaatwasser
- 2 fasen perilex-aansluiting (maximaal vermogen 7,4 KW) t.b.v. een elektrisch kooktoestel
- Oven of magnetron
- Wasmachine
- Wasdroger
- PV-panelen
- WTW-unit
- Warmtepomp

De basis aansluitpunten per ruimte zijn als volgt:

<u>Hal</u>

- Een wandlichtpunt buiten (a) met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt binnen (b) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaars
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop (i) (met uitzondering van bouwnummer 3.01 en 3.08)
- Een schel t.b.v. deurbel

<u>Toilet</u>

- Een plafondlichtpunt (h) met enkelpolige schakelaar

<u>Meterkast</u>

- Een groepenkast

- Een beltransformator
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Trapkast
- Een wandlichtpunt (f) met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos t.b.v. verdeler vloerverwarming

Woonkamer
- Een plafondlichtpunt (c) met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt (d) met wisselschakelaar
- Een enkelpolige schakelaar (e) t.b.v. plafondlichtpunt keuken
- Een enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaars
- Vier dubbele wandcontactdozen
- Bedrade leiding t.b.v. data
- Thermostaat
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij (ten behoeve van bouwnummer 3.01 en 3.08)
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop (i) (t.b.v. bouwbouwnummer 3.01 en 3.08)
- Een enkelpolige schakelaar (g) t.b.v. wandlichtpunt tuin

Keuken
- Een plafondlichtpunt (e)
- Een dubbele wandcontactdoos

Keukenopstelling
- Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht
- Een enkele dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik (met uitzondering van bouwnummer 3.12)
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie)
- Een bedrade 2 fasen perilex-aansluiting (maximaal vermogen 7,4 KW) t.b.v. een elektrisch kooktoestel
- 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 t.b.v. boiler

Tuin
- Een wandlichtpunt (g)
- Een enkele wandcontactdoos (spatwaterdicht)

Overloop
- Een plafondlichtpunt (i) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaars
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop 2de verdieping (0)

Slaapkamer 1
- Een plafondlichtpunt (m) met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding gecombineerd met wandcontactdoos
- Thermostaat

Slaapkamer 2
- Een plafondlichtpunt (l) met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen

- Thermostaat

Slaapkamer 3 1ste verdieping (met uitzondering van bouwnummer 3.01 en 3.12)
- Een plafondlichtpunt (n) met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Thermostaat
- Een dubbele wandcontactdoos t.b.v. verdeler vloerverwarming

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

Techniek 1ste verdieping (ten behoeve van bouwnummer 3.01 en 3.12)
- Een plafondlichtpunt (n) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasdroger
- Een aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie box
- Een aansluitpunt t.b.v. warmtepomp en warmtapwatervat
- Een aansluitpunt t.b.v. verdeler vloerverwarming

Overloop 2de verdieping
- Een plafondlichtpunt (o) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaars
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een wisselschakelaar t.b.v. wandlichtpunt buiten (s) (t.b.v. bouwnummers 3.01, 3.02, 3.05, 3.07, 3.08, 3.10 en 3.12)

Techniek 2de verdieping (met uitzondering van bouwnummer 3.01 en 3.12)
- Een plafondlichtpunt (l) met wisselschakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasdroger
- Een aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie box
- Een aansluitpunt t.b.v. warmtepomp en warmtapwatervat
- Een aansluitpunt t.b.v. verdeler vloerverwarming

Slaapkamer 3 2de verdieping (ten behoeve van bouwnummer 3.01 en 3.12)
- Een plafondlichtpunt (p) met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding gecombineerd met wandcontactdoos
- Thermostaat

Slaapkamer 4 2de verdieping (met uitzondering van bouwnummer 3.01 en 3.12)
- Een plafondlichtpunt (p) met enkelpolige schakelaar
- Vier dubbele wandcontactdozen (met uitzondering van bouwnummer 3.02, 3.05, 3.07 en 3.10, drie dubbele)
- Een loze leiding gecombineerd met wandcontactdoos
- Thermostaat

Buitenruimte (ten behoeve van bouwnummers 3.01, 3.02, 3.05, 3.07, 3.08, 3.10 en 3.12)
- Een wandlichtpunt (s) (bouwnummer 3.01 en 3.12, twee wandlichtpunten)
- Een enkele wandcontactdoos (spatwaterdicht)

Individuele berging (souterrainniveau)
- Een plafondlichtpunt (x) met enkelpolige schakelaar (opbouw)
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Montagehoogte ten opzichte van afgewerkte vloer:
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met enkele wandcontactdozen: 1050 mm
- Algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- Algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de stadswoning: 300 mm
- Perilex-aansluiting (maximaal vermogen 7,4 KW) t.b.v. inductiekooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: plint hoogte
- Aansluitpunt combi/magnetron: plint hoogte
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm
- Aansluitpunt overige wandlampen binnen: 2200 mm
- Aansluitpunt wandlamp buiten: 2200 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar MV-installatie (indien noodzakelijk): 1500 mm (gelijk aan hoogte thermostaat)
- Aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm
- Aansluitpunt deurbeldrukker: 1200 mm

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.

De inbouwdozen worden circa 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 circa 300 mm (hartmaat) verderop de wand geplaatst.

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

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren m.u.v. de leidingen, schakelaar en wandcontactdozen in de individuele berging, welke zijn uitgevoerd als zichtleiding (opbouw) in slagvaste kunststof.

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

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

Ter plaatse van de opstelplaats voor fietsen worden diverse dubbele wandcontactdozen aangebracht ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen.

19.1 Media-aansluiting

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

Verder is de stadswoning voorzien van loze en/of bedrade leidingen met een inbouwdoos t.b.v. media-aansluiting in de volgende ruimte(n):
- woonkamer (1 stuk, bedraad)
- hoofdslaapkamer (1 stuk, loos)
- slaapkamer 2de verdieping (1 stuk, loos)

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

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

19.2 Zonnepanelen

Op het dak worden per stadswoning twee zonnepanelen (PV panelen) geplaatst. De totale capaciteit is afhankelijk van de definitieve BENG-berekening of individuele situaties (ligging, bezonning, t.g.v. keuzes uit de optielijst, etc.).

Het paneel heeft een zwart uiterlijk en is d.m.v. een micro-omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet. Deze micro-omvormer wordt geplaatst achter het paneel (buiten).

19.3 Zwakstroominstallatie

De stadswoningen zijn voorzien van een belinstallatie. Naast de voordeur wordt een RVS-look deurbeldrukker geplaatst.

20 Ventilatiesysteem

De stadswoningen worden voorzien zijn uitgerust met een WTW- ventilatiesysteem. Een systeem dat ervoor zorgt dat de afgezogen lucht binnenkomt via de warmteterugwinningsunit en de verse lucht toevoer van buiten opwarmt. De WTW unit wordt geplaatst in de berging in de stadswoning. Dit systeem wordt geregeld middels de driestandenschakelaar in de badkamer(s).

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:

- Woonkamer/keuken
- Toiletruimte
- Badkamer
- Technische ruimte
- Slaapkamer 1 (t.b.v. bouwnummer 3.01 en 3.12)
- Slaapkamer 2de verdieping
- Individuele 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 de stadswoning 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 de stadswoning wordt, indien noodzakelijk, geventileerd middels een ventilatierooster in de deur en ventilatiesleuf onder 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.

21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De stadswoning wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp met een warmwater-voorraadvat (minimaal 180 liter). Deze warmtepomp voorziet de stadswoning van verwarming en warm tapwater.

De binnen-unit van de warmtepomp en het warmwatervoorraadvat zijn geplaatst in de technische ruimte. De buiten-unit van de warmtepomp is geplaatst op het dak. De buitentemperatuurvoelers worden op de buitengevel geplaatst. De positie wordt door de installateur situatieafhankelijk bepaald.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarming gelden de navolgende uitgangspunten:
De centrale verwarmingsinstallatie is in de basis uitgevoerd als vloerverwarmingsinstallatie op de begane grond (trapkast), de 1e verdieping (slaapkamer 3 t.b.v. 3.02 t/m 3.11 en in de technische ruimte t.b.v. 3.01 en 3.12) en de 2de verdieping (technische ruimte t.b.v. 3.02 t/m 3.11, conform verkooptekening.

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

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

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

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren:

- Woonkamer : 22 ºC
- Keuken / eetkamer : 22 ºC
- Entree / overloop : 18 ºC
- Slaapkamers : 20 ºC
- Badkamer : 22 ºC
- Toilet : 18 ºC
- Technische ruimte : 15 ºC
- Individuele berging : onverwarmd

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

De lucht-water-warmtepomp is ook in staat de stadswoning 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 stadswoning dient u dit via de bedieningsmodule handmatig om te zetten.

VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN. DE WARMTEWEERSTAND VAN DE VLOERAFWERKING MAG MAXIMAAL R=0,10 M2K/W BEDRAGEN. STEM DIT AF MET UW VLOERLEVERANCIER.

HET VERWARMEN EN KOELEN DMV VAN LAGE TEMPERATUUR VLOERVERWARMING HEEFT LANGER TIJD NODIG DAN EEN GASGESTOOKTE CV-KETEL. HET ADVIES IS OM GEEN NACHTVERLAGING TOE TE PASSEN OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG.

BIJ SERVICE EN ONDERHOUD AAN DE INSTALLATIES IS DE GEBOUWEIGENAAR ZELF VERANTWOORDELIJK VOOR EEN VEILIGE WERKOMGEVING, INCLUSIEF WERKEN OP HOOGTE.

22 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele stadswoning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden **schoon** opgeleverd.

23 Enkele aandachtspunten Woningborg

23.1 Stelposten

Zoals vernoemd.

23.2 Meer- en minderwerk

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

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

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

Casco opleveren badkamer en toilet
Het casco opleveren van het toilet en badkamer is mogelijk.
Bij het casco opleveren van het toilet en badkamer vervallen de volgende onderdelen:
- leveren en aanbrengen radiator badkamer;
- leveren en aanbrengen sanitair;
- leveren en aanbrengen tegelwerk;
- spuitwerk op de wanden in toilet (spuitwerk op plafonds in badkamer en toilet wordt wel aangebracht);

HET LEIDINGWERK WORDT AFGEDOPT OP DE BASISOPTIES

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

Verder dient rekening gehouden te worden met alle installatietechnische aspecten aangaande:
- de drinkwaterinstallatie;

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

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. U dient zich adequaat door een deskundige derde te laten informeren inzake:
- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen opgeleverde werk.

Deze zaken dient u mogelijk vast te leggen in een aanvullend borgingsplan met een door u zelf te contracteren kwaliteitsborger. Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen is hierin geen partij en niet aansprakelijk voor de toestemming vanuit de plaatselijke gemeente om de woning na oplevering te bewonen.

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

23.3 Oplevering

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

23.4 Onderhoud algemeen

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

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

24 Algemene zaken

Het BTW = 0% tarief voor zonnepanelen is reeds verwerkt in de VON-prijs.

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

Waar mogelijk en beschikbaar kunnen circulaire materialen worden toegepast.

Bij service en onderhoud aan de woning en installaties is de gebouweigenaar zelf verantwoordelijk voor een veilige werkomgeving, inclusief werken op hoogte.