# Technische omschrijving
# 33 koopappartementen The Avenue (blok 2), Springfield te Arnhem

The Avenue bestaat uit 33 appartementen 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 samen met de afwerkstaat één geheel met de tekeningen. Bij afwijkingen tussen deze stukken is de technische omschrijving leidend en vervolgens de afwerkstaat. Aan 2D- en 3D-impressies, verkoopplattegronden e.d. gebruikt in de verkoopbrochure, websites, social media of waar dan ook, kunnen geen rechten worden ontleend.*

## Inleiding

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

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

## Inhoudsopgave


Inleiding....1
Inhoudsopgave....2
ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE....3
1. Voorrang Woningborg bepalingen....3
2. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden....3
3. Peil van de woning....3
4. Maten en materialen....4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING....4
5. Grondwerk....4
6. Rioleringswerken en hemelwaterafvoeren....5
7. Bestratingen en beplanting....5
8. Overige Terreininventaris....6
9. Funderingen....7
10. Buitengevels....7
11. Binnenwanden....7
12. Vloeren....8
13. Daken....8
14. Buitenkozijnen en balustrades....9
15. Binnenkozijnen en -deuren....9
16. Trappenhuis....10
16.1 Liftinstallatie....10
16.2 Postkasten....10
16.3 Pakketautomaat....10
17. Afwerkstaat binnenruimtes....10
18. Plafond-, wand- en vloerafwerking....10
18.1 Plafondafwerking....10
18.2 Wandafwerking....10
18.3 Vloerafwerking....11
19. Keukeninrichting....12
20. Beglazing en schilderwerk....13
20.1 Beglazing....13
20.2 Schilderwerk....13
21. Waterinstallatie....14
22. Sanitair....14
23. Elektrische installatie....14
23.1 Media-aansluiting....15
23.2 Zonnepanelen....16
23.3 Zwakstroominstallatie....16
24. Ventilatiesysteem....16
25. Verwarmings- / warmwaterinstallatie....16
26. Schoonmaken en oplevering....17
27. Enkele aandachtspunten Woningborg....17
27.1 Stelposten....17
27.2 Meer- en minderwerk....18
27.3 Oplevering....18
27.4 Onderhoud algemeen....18
28. Algemene zaken....18

# ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

## 1. Voorrang Woningborg bepalingen

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

## 2. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

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

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

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

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

## 3. Peil van de woning

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree op dekniveau.

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

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

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

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

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

## 4. Maten en materialen

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

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

Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De op de verkooptekeningen aangegeven afmetingen van de buitenruimtes zijn gemeten tot aan de buitenkant van het hekwerk (glas en/of lamellen). Aan de vermelde buitenruimte afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

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 buiten de verantwoordelijkheid van Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen. Wijzigingen in de inrichting van het gemeentelijke openbare gebied kunnen door de gemeente Arnhem worden aangebracht.

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

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

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## 5. Grondwerk

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

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

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

## 6. Rioleringswerken en hemelwaterafvoeren

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

Conform regels en voorschriften van de gemeente 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 uitpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in staal, zijn rond en in de kleur ombergrijs (RAL 7022).

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.

## 7. Bestratingen en beplanting

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 View, The Avenue en The City) worden spandraden opgehangen ten behoeve van groene klimplanten, conform situatietekening. Aan de zuidgevel wordt vanaf het souterrainniveau tot en met de tweede woonlaag een stalenframe aangebracht welke voorzien wordt van groene klimplanten, conform geveltekening.

Het onderhoud, beheer en de instandhouding van de ingerichte daktuin, de omliggende gronden die in eigendom zijn van de (gezamenlijke) VvE en het gevelgroen aan het gebouw zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de desbetreffende VvE. Het onderhoud, beheer en de instandhouding van het openbare terrein rondom de gebouwen, voor zover dit op de situatietekening is aangegeven als eigendom van de gemeente Arnhem, zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de gemeente Arnhem.

Bij bouwnummers 2.32 en 2.33 op de vierde verdieping worden (gedeeltelijke) privé daktuinen aangelegd, in de vorm van een plantenmix welke bestaat uit een combinatie van siergrassen en beplanting conform opgave landschapsarchitect en verkooptekening. Het onderhoud, beheer en instandhouding van deze daktuinen is voor rekening van de eigenaren van de betreffende bouwnummers.

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. Parkeerplaatsen kunnen als privé-eigendom worden uitgegeven of onderdeel uitmaken van de (gezamenlijke) VvE. De vloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd in (hergebruikte) klinkers.

## 8. Overige 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 appartement 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. 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.

Het woongebouw is voorzien van twee entrees en is hierdoor op meerdere manieren toegankelijk. Op souterrainniveau bevindt zich aan de Raapopseweg een entree. De tweede entree bevindt zich op de begane grond, ter plaatse van de binnentuin. Daarnaast is het woongebouw toegankelijk vanuit de parkeergarage op souterrainniveau.

Op de buitenruimte ter plaatse van appartement 2.33 bevinden zich installaties die onderdeel uitmaken van de gemeenschappelijke voorzieningen van het woongebouw en daarmee behoren tot de gemeenschappelijke eigendommen van VvE. De installaties kunnen tijdens gebruik geluid produceren. Deze installaties voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en de van toepassing zijnde geluidsnormen.

Op souterrainniveau bevindt zich de gemeenschappelijke fietsenberging. De gemeenschappelijke fietsenberging is toegankelijk via de entree aan de zuidgevel en via de parkeergarage. Vanuit de fietsenberging is het woongebouw niet rechtstreeks toegankelijk. Het woongebouw kan vanuit de fietsenberging worden bereikt via de toegang in de parkeergarage of via de buitenruimte (zuidzijde).

De gezamenlijke fietsenberging wordt voorzien van gedeeltelijk dubbellaagse fietsenrekken. Per appartement worden twee fietsparkeerplaatsen op maaiveldniveau beschikbaar gesteld.

Op souterrainniveau bevindt zich eveneens de commerciële ruimte. De toegang van de ruimte zit aan de zuidelijke buitengevel en deze is ook toegankelijk door middel van de parkeergarage.

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.

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.

## 9. Funderingen

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

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

## 10. Buitengevels

De buitengevels van het woongebouw zijn geïsoleerd. De isolatiewaarde wordt uitgevoerd conform de geldende BENG-berekening.

De oostgevel van The Avenue ligt aan de Raapopseweg, hier is één van entrees van het woongebouw gevestigd, op souterrainniveau. Naast deze entree is op de gevel belettering met cijferaanduiding aangebracht, met verwijzing naar het woongebouw. In het verlengde van deze entree (noordelijk) is de entree naar de parkeergarage.

Aan de westgevel is de andere entree gevestigd van The Avenue, deze ligt aan de daktuin. Deze entree is met hout bekleed en ter plaatse van de entree zit een verspringing. De verspringing wordt opgevangen door een kolom welke eveneens bekleed is met hout.

De toegang tot de gezamenlijke fietsenberging ligt op souterrainniveau aan de zuidgevel. Naast de toegang tot de fietsenberging is hier ook de toegang gevestigd van de commerciële ruimte.

Ter plaatse van de entrees worden op de gevels buitenarmaturen aangebracht.

Het gehele woongebouw wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk met een roodbruine baksteen, in wildverband. Het metselwerk wordt voorzien van zwarte doorstrijkmortel. De gevellateien/metselwerkdragers worden uitgevoerd in staal en zijn gepoedercoat in de kleur van het kozijn. De gevel beschikt op diverse plekken over gevelaccenten door toepassing van een tegelverband, waarbij de gevelsteen bij de vakken circa 20 mm terugliggend wordt verwerkt. Deze accentvlakken worden voorzien van een lichtgrijze of een donkergrijze doorstrijkmortel.

Aan de zuidgevel wordt vanaf het souterrainniveau tot en met de tweede woonlaag een stalenframe aangebracht. Dit stalenframe wordt uitgevoerd in een kleur die aansluit bij het metselwerk en wordt voorzien van gevelgroen. De buitenruimten van de aangrenzende appartementen zijn geïntegreerd in dit stalenframe.

Op de bovenste woonlaag ligt de gevel (gedeeltelijk) terug ten behoeve van het dakterras van de desbetreffende appartementen. De overige buitenruimte worden als balkon uitgevoerd. De balkons welke aan de zuidgevel zitten en in of op het stalenframe zitten worden hieraan gemonteerd.

In de buitengevels aan de noord- en oostzijde van de bovenste verdieping worden, in het kader van biodiversiteit, nestvoorzieningen voor gierzwaluwen opgenomen. Conform de eisen uit het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

De waterslagen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium in de kleur ombergrijs, RAL 7022.

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

## 11. Binnenwanden

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

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

De scheidingswanden van de gezamenlijke fietsenberging op souterrainniveau wordt uitgevoerd in beton. De overige binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of betonwanden.

## 12. Vloeren

De keldervloer zal worden geïsoleerd, isolatiewaarde conform BENG berekening. De vloer ter plaatse van de gezamenlijke fietsenberging is een gevlinderde betonvloer.

De parkeergarage wordt voorzien van (hergebruikte) klinkers in de grijs. De parkeerplaatsen worden voorzien van een nummer.

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

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

De vloeren van de buitenruimtes (balkons) worden uitgevoerd in prefab gekleurd beton, in de kleur die aansluit bij het metselwerk. Deze balkonplaat wordt voorzien van anti-slip.

De buitenruimtes voor bouwnummers 2.01, 2.02 en 2.07 liggen op de daktuin, deze worden voorzien van klinkers in de kleur grijs, conform het ontwerp van de landschapsarchitect.

De vloer van de buitenruimte(s) van bouwnummer 2.32 en 2.33 wordt geïsoleerd en voorzien van dakbedekking. Deze vloeren worden afgewerkt met betontegels (afmeting 500 x 500 mm), in de kleur grijs op tegeldragers. Deze buitenruimtes worden daarnaast (gedeeltelijk) ingericht met privébeplanting, conform verkooptekening.

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

## 13. Daken

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

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

De ventilatievoorzieningen bovendaks worden uitgevoerd in metaal, in de kleur zwart.

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

Op het dak wordt een ruimte gereserveerd ten behoeve van mogelijk te plaatsen pv-panelen. Deze ruimte wordt beschikbaar gesteld voor een toekomstige gebruiker van de commerciële ruimte.

**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, IN SAMENSPRAAK MET DE VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE), EEN DESKUNDIGE WORDEN GERAADPLEEGD.**

## 14. Buitenkozijnen en balustrades

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium in de kleur ombergrijs, RAL 7022. 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 schuifdelen (exclusief ter plaatse van de buitenruimtes) worden voorzien van een natuur of hardsteen dorpel.

De buitenruimtes in het stalenframe (bouwnummer 2.05, 2.06, 2.12 en 2.13) zijn voorzien van een balustrade welke uitgevoerd wordt in glas. De overige buitenruimte worden voorzien van een balustrade welke uitgevoerd wordt in lamellen. Het stalen lamellen hekwerk wordt uitgevoerd in de kleur ombergrijs, RAL 7022.

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

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

De (schuif)deur van de hoofdentree en de entree naar de fietsenberging wordt voorzien van een deurautomaat.

## 15. Binnenkozijnen en -deuren

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

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

***Appartementen***
De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als een houten vlakke (stompe) deur (hardkunststof – HPL) in de kleur wit, RAL 9010 en komen in een houten kozijn in de kleur wit, RAL 9010. Indien van toepassing worden deze brandwerend en/of geïsoleerd uitgevoerd. De voordeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, een vrijloopdeurdranger en een spion. Het hang- en sluitwerk voldoet aan SKG**®.

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

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig deurhoge afgewerkte stalen kozijnen en zijn voorzien van een bovenlicht. 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

In de appartementen waarbij de berging uitkomt in de woonkamer/keuken worden geluidswerende kozijnen en deuren toegepast, deze kozijnen hebben geen bovenlicht. In de appartementen daar waar het kozijn grenst aan een verlaagd plafond hebben de kozijnen geen bovenlicht.

## 16. Trappenhuis

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen en bordessen toegepast. De bovenzijde van de trappen en bordessen blijven natural beton look, de onderzijde wordt gesausd in de kleur volgens architect. De balustraden/leuningen worden in staal uitgevoerd in de kleur zwart.

### *16.1 Liftinstallatie*

Het woongebouw is voorzien van een lift. Het gaat om een brancardlift, met een hefvermogen van 1000 kg of 13 personen en de gebruikssnelheid van de lift wordt afgestemd op gebouwhoogte en/of het aantal appartementen. De lift heeft een stop op iedere woonverdieping, het niveau van de hoofdentree en het niveau van het souterrain.

### *16.2 Postkasten*

Bij de entree op souterrainniveau worden postkasten geplaatst ten behoeve van de appartementen in The Avenue. De videofooninstallatie en bellentableau worden in de postkast ingebouwd. De postkasten worden uitgevoerd in RVS.

### *16.3 Pakketautomaat*

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

## 17. Afwerkstaat binnenruimtes

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

## 18. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### *18.1 Plafondafwerking*

*Algemene ruimtes*
In de entrees, de lifthallen, de gangen en op verdiepingen worden de plafonds uitgevoerd als systeemplafond in de kleur wit.

*Gemeenschappelijke fietsenberging*
Het plafond van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt afgewerkt met houtwol cementplaten.

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

De buitenruimtes worden uitgevoerd in beton op kleur, in een vergelijkbare kleur van het metselwerk, dit geldt voor de boven- en onderzijde van de prefab betonplaat.

### *18.2 Wandafwerking*

*Algemene ruimtes en entree souterrain*
De wanden van de algemene ruimten, liftportalen, trappenhuizen en gangen naar de appartementen worden voorzien van scan- en sauswerk in twee verschillende kleuren. De hoofdkleur voor de wanden is een roestbruine kleur, RAL 8023 en de wanden worden voorzien van accentvlakken met een donkere kleur, RAL 7022. De wanden ten behoeve van de liftschachten krijgen een beton grijze kleur.

Bij de entree wordt ook belettering toegepast op de muur om het woongebouw te benadrukken. Daarnaast worden deze wanden voorzien van underlayment wandafwerking.

*Entree begane grond*

De wanden bij de entree vanaf de daktuin krijgen verschillende afwerkingen. Een deel van de wanden wordt gesausd in de donkere kleur RAL 7022. Een ander deel wordt voorzien van een afbeelding van de kaart van Arnhem. Daarnaast wordt een gedeelte van de wanden afgewerkt met underlayment panelen/platen.

*Gemeenschappelijke fietsenberging*

De wanden van de gemeenschappelijke fietsenberging hebben dezelfde afwerking als de algemene ruimtes. Deze wordt gesausd in twee verschillende kleuren. De hoofdkleur voor de wanden is een witte kleur, RAL 9010 en de wanden worden voorzien van accentvlakken met een roestbruine kleur, RAL 8023.

*Appartementen*
De binnenwanden in de appartementen worden volgens groep 3 van de 'oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' opgeleverd. De wanden zijn daardoor niet zonder meer gereed om te behangen of te sausen. Voordat u kunt behangen of sausen adviseren wij u eerst voorbereidende werkzaamheden te treffen als het stofvrij maken, verwijderen van kleine oneffenheden en voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Bij o.a. glasvliesbehang, scan of sauswerk adviseren wij u de wanden van een extra afwerklaag te voorzien.

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

De badkamers kunnen worden voorzien van een douchewand. De positionering en uitvoering van de douchewand zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

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

### *18.3 Vloerafwerking*

*Algemene ruimtes souterrain en begane grond*
De vloer in de entrees en de algemene ruimtes op souterrainniveau en de begane grond wordt afgewerkt met een marmoleum vloer in een lichtgrijze cementlook en een schoonloopmat, kleur volgens architect.

De vloer op de verdiepingen wordt afgewerkt met vloerbedekking. De vloerbedekking is onderverdeeld in twee verschillende kleuren. De hoofdkleur voor de vloeren is een zwartgrijze kleur en voor de accentvlakken in de vloer wordt een roestbruine kleur, RAL 8023, toegepast.

*Appartementen*
De vloeren worden 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.

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

**ADVIES WONINGBORG TEN AANZIEN VAN ONDERVLOEREN IN COMBINATIE MET ZWEVENDE DEKVLOER:**
**"DE WONING SCHEIDENDE VLOEREN ZIJN TIJDENS DE BOUW VOORZIEN VAN EEN VEREND OPGELEGDE DEKVLOER. HET DAAROP TOEVOEGEN VAN EEN EXTRA VERENDE LAAG OF FOLIE KAN DE GELUIDSWERING VAN HET TOTALE VLOERPAKKET NEGATIEF BEÏNVLOEDEN. VLOERBEDEKKING DIE WORDEN VOORZIEN VAN EEN VERENDE ONDERLAAG OF DIE WORDEN AANGEBRACHT OP EEN FOLIE ZIJN DAAROM NIET TOEGESTAAN. DE VLOERBEDEKKING DIENT RECHTSTREEKS OP DE DEKVLOER TE WORDEN AANGEBRACHT, ZOALS AANGEGEVEN IN DE NPR 5070. BIJ TOEPASSING VAN EEN LAMINAATVLOER IS EEN ONDERVLOER OF FOLIE WEL TOEGESTAAN OP VOORWAARDE DAT DEZE GEEN EXTRA GELUIDSISOLERENDE WERKING HEEFT.**

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

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

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

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

### *18.4 Beschrijving tegelwerken*

| Appartement types | Vloertegels | Wandtegels |
|---|---|---|
| I | • ca. 300x300mm., recht verwerkt<br>• Stelpost aankoop € 21,50 incl. btw per m2. | • ca. 200x250mm, liggend verwerkt<br>• Stelpost aankoop € 20,- incl. btw per m2 |
| J, K, L,M en N | • ca. 450x450mm., recht verwerkt<br>• Stelpost aankoop € 35,- incl. btw per m2 | • ca. 200x400mm, liggend verwerkt<br>• Stelpost aankoop € 21,50 incl. btw per m2 |
| O en P | • ca. 600x600mm., recht verwerkt<br>• Stelpost aankoop € 36,- incl. btw per m2 | • ca. 300x600mm, liggend verwerkt<br>• Stelpost aankoop € 25,- incl. btw per m2 |

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

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met aluminium hoekstrips.

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

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

## 19. Keukeninrichting

Bij de appartement type: I is een keukencheque ter waarde van € 4.500,- (inclusief BTW) in de koopsom van het appartement inbegrepen. Bij de appartement type: J, K, L, M en N is een keukencheque ter waarde van € 7.000,- (inclusief BTW) in de koopsom van het appartement inbegrepen. Bij de appartement type: O en P is een keukencheque ter waarde van € 10.000,- (inclusief BTW) in de koopsom van het appartement inbegrepen.

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

Indien u de keuken bij een andere leverancier betrekt dan bij de projectleverancier Huysinc te Waardenburg, ontvangt u een bedrag van de keukencheque retour. Bij de appartement types: I ontvangt u € 3.000,- (inclusief BTW) retour. Bij de appartement types: J, K, L, M en N ontvangt u € 5.500,- (inclusief BTW) retour. Bij de appartement types: O en P ontvangt u € 8.500,- (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.

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

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

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

**LET OP: ER KAN ALLEEN EEN RECIRCULATIEKAP WORDEN TOEGEPAST; HET IS NIET MOGELIJK OM DE AFZUIGKAP (MET MOTOR) D.M.V. EEN DOORVOER IN DE GEVEL AF TE ZUIGEN.**

## 20. Beglazing en schilderwerk

### *20.1 Beglazing*

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

Wij adviseren geen plakfolie aan te brengen op het glas. Het gevaar is dat op het gedeelte waar de folie zit, de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt, dan in de omgeving. Daardoor ontstaan er spanningen in het glas, en kan de afdichting lek raken of de ruit barsten. Bij een lekke afdichting ontstaat condens tussen de twee glaslagen. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-) garantie.

### *20.2 Schilderwerk*

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

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

## 21. Waterinstallatie

*Algemene ruimtes*
In de entree op de begane grond, in de ruimte t.b.v. collectieve warmtebronnen, bevindt zich een hydrofoor. Dit is een waterdrukverhogingsinstallatie. De installatievoorzieningen in deze ruimte zal geheel of gedeeltelijk als zichtleiding (opbouw) worden uitgevoerd, positie conform installateur.

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

De volgende tappunten worden in uw appartement aangesloten:
- Keukenmengkraan (koud- en warmwater)
- Vaatwasser in de keuken (koudwater)
- Toilet (koudwater)
- Fonteinkraan in toilet (koudwater)
- Toilet in badkamer (koudwater) (met uitzondering van appartement 2.33)
- Wastafel in badkamer (koud- en warmwater)
- Douchemengkraan in badkamer (koud- en warmwater)
- Vulpunt warmtepomp (koudwater)
- Wasmachine (koudwater)

Ten behoeve van appartement 2.33 worden de volgende extra tappunten aangesloten:
- Toilet in badkamer 2 (koudwater)
- Wastafel in badkamer 2 (koud- en warmwater)
- Douchemengkraan in badkamer 2 (koud- en warmwater)

## 22. Sanitair

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

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

De in de badkamer en toiletruimte aangebrachte sanitair combinaties staan uitgebreid omschreven in de afwerkstaat die behoort bij het betreffende appartementtype.

## 23. Elektrische installatie

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

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

- Warmtepomp

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

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd in kunststof met een frontplaat in de kleur wit (inbouw). Het schakelmateriaal wordt horizontaal aangebracht. Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

Montagehoogte ten opzichte van afgewerkte vloer:
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 1050 mm
- Algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- Algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in het appartement: 300 mm
- 2 fasen perilex-aansluiting (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 oven: plint hoogte
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar WTW-installatie (indien noodzakelijk): 1050 mm
- Aansluitpunt deurbeldrukker: 1050 mm
- Aansluitpunt thermostaat: 1500 mm
- Aansluitpunt wandlamp buiten: 1800 mm
- Aansluitpunt videofoon: 1500 mm

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

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

In de gezamenlijke fietsenberging worden diverse dubbele wandcontactdozen aangebracht ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen.

De toegewezen parkeerplaatsen in de parkeergarage worden voorzien van een bedrade leiding t.b.v. een oplaadpunt voor een elektrische auto. Deze bedrade leiding is gekoppeld aan de meterkast van het bij de parkeerplaats behorende appartement. Het afmonteren van een elektrisch laadpunt voor uw auto dient in eigen beheer gerealiseerd te worden overeenkomstig de bepalingen die zijn vastgelegd in de Akte van Splitsing, dan wel Huishoudelijk Reglement van de VvE alsmede de specificaties van het betreffende voertuig en leverancier van het laadpunt.

### *23.1 Media-aansluiting*

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

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

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:
- 300 mm

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

### *23.2 Zonnepanelen*

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

### *23.3 Zwakstroominstallatie*

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

## 24. Ventilatiesysteem

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

*Appartementen*
De appartementen 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 het appartement. Dit systeem wordt geregeld middels de driestandenschakelaar in de badkamer(s).

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

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

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

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

Naast dat de meterruimte in het appartement wordt afgezogen, wordt de meterruimte indien noodzakelijk tevens voorzien van luchttoevoer door middel van inblaasventielen.

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 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.**

## 25. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

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

*Appartementen*
Ieder appartement wordt voorzien van een water-water-warmtepomp (bodemwarmte) met een boilervat van 178

liter. Het appartement met bouwnummer 2.33 krijgt een boilervat van 300 liter. Deze warmtepomp zorgt voor de verwarming, koeling en de bereiding van warm tapwater. De warmtepomp wordt geplaatst in de berging van het appartement.

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

In de woonkamer wordt een (hoofd)thermostaat geplaatst. De thermostaat in de woonkamer bepaalt of de warmtepomp warmte (of koude) moet leveren en regelt de temperatuur op het gehele appartement. 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 rest van het appartement. Indien de vloerverwarming niet voldoende warmte levert kan de elektrische designradiator aanvullend verwarmen. Om condensvorming op de badkamervloer te vermijden kan de badkamervloer niet gekoeld worden.

De warmtepomp is ook in staat 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.

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

- verblijfsruimten 22 °C
- slaapkamer(s) 20 °C
- verkeersruimte 18 °C
- badruimte 22 °C
- toiletruimte 18 °C

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

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

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

# 26. Schoonmaken en oplevering

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

# 27. Enkele aandachtspunten Woningborg

## *27.1 Stelposten*

De stelposten worden gehanteerd zoals genoemd in deze technische omschrijving.

### *27.2 Meer- en minderwerk*

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

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

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

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

### *27.3 Oplevering*

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

### *27.4 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.

## 28. Algemene zaken

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

Waar mogelijk en beschikbaar kunnen circulaire materialen worden toegepast.