



Garstlanden

Technische omschrijving

Gramsbergen



8 duurzame en gasloze twee-onder-een-kapwoningen

Project 'Garstlanden' te Gramsbergen

17 februari 2022



Fase 1 - Garstlanden IV - Gramsbergen

Technische omschrijving voor eengezinshuizen

Het project bestaat uit **8** woningen in het bestemmingsplan **Garstlanden, fase IV**.

De bouw wordt gerealiseerd door **Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg B.V.**, ingeschreven onder nummer **01113** in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 24 van deze omschrijving.

Inleiding

Voor deze woning wordt door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

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

Inhoudsopgave

1. **Vorrang Woningborg bepalingen**
2. **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**
3. **Peil van de woning**
4. **Grondwerk**
5. **Rioleringswerken**
6. **Bestratingen**
7. **Terreininventaris**
8. **Funderingen**
9. **Gevels en wanden**
10. **Vloeren**
11. **Daken**
12. **Ventilatievoorzieningen**
13. **Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:**
 - 13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
 - 13.2 Trappen en (af-)timmerwerk
 - 13.3 Goten en hemelwaterafvoeren
 - 13.4 Afwerkstaat exterieur
14. **Plafond-, wand- en vloerafwerkingen**
 - 14.1 Beschrijving plafondafwerking
 - 14.2 Beschrijving wandafwerking
 - 14.3 Beschrijving vloerafwerking
 - 14.4 Beschrijving tegelwerken
 - 14.5 Beschrijving overige voorzieningen
15. **Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**
16. **Beglazing en schilderwerk**
17. **Behangwerken**
18. **Waterinstallaties**
 - 18.1 Waterleidingen
19. **Sanitair**
 - 19.1 Badkamer
 - 19.2 Toilet
20. **Elektrische installatie**
 - 20.1 Telecommunicatievoorzieningen
 - 20.2 Zonnepanelen
 - 20.3 Zwakstrooinstallatie
21. **Verwarmings- / warmwaterinstallatie**
22. **Schoonmaken en oplevering**
23. **Enkele aandachtspunten Woningborg**
 - 23.1 Stelposten
 - 23.2 Meer- en minderwerk
 - 23.3 Oplevering
 - 23.4 Onderhoud algemeen
24. **Waarmeking**

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

1. **Vorrang 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.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Technische omschrijving;
3. Tekeningen.

2. **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- **Woonkamer**
- **Keuken**

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- **Slaapkamer 1**
- **Slaapkamer 2**
- **Slaapkamer 3**

DE WONING 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.

3. **Peil van de woning**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. **Grondwerk**

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

Als bodemafluiting wordt schoonzand toegepast. De kavel wordt afgewerkt met ter plaatse aanwezige grond, vrij van puin, op een niveau van ongeveer 150mm onder peil.

Overtollige grond wordt afgevoerd.

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

5. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoer van de diverse lozingstoestellen wordt uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

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

6. Bestratingen

Er worden geen bestratingen aangebracht.

7. Terreininventaris

De erfgrænzen worden gemarkeerd met houten paaltjes. Na oplevering is de eigenaar verantwoordelijk voor het handhaven van deze erfafscheiding. Beplanting valt niet onder de garantieregeling van woningborg.

Bouwnummer 29 wordt voorzien van een beukenhaag volgens situatietekening.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingsstelsel toegepast:

- Fundering op palen.

Korte omschrijving met toegepaste materialen, één en ander conform het advies van de constructeur en / of in overleg met bouw- en woningtoezicht:

- Mortelschroefpalen

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van een aantal roosters in de gevels.

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Schoonmetselwerk in de gevel van gebakken steen, volgens monster
- Het voegwerk van de buitengevels wordt verdiept gevoegd
- Isolatie met een Rc-waarde, volgens BENG-berekening
- Schoorsteen met prefab steenstrips

Woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en constructieve wanden:

- kalkzandsteen

Lichte scheidingswanden:

- Alle lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton.

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

In het buitengevelmetselwerk worden de benodigde dilataties (niet afgewerkt) aangebracht conform het advies van de steenleverancier.

In het buitengevelmetselwerk wordt een nestkast verwerkt op een n.t.b. positie.

De dilatatievoegen aan binnenzijde worden afgewerkt met een gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

10. Vloeren

De begane grondvloer (Rc-waarde volgens BENG-berekening) wordt als geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd.

De vloer van de garage wordt als vloer op zand uitgevoerd.

De eerste verdiepingvloer en de zoldervloer worden als kanaalplaatvloer uitgevoerd.

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

11. Daken

De hellende dakconstructie van de woning (Rc-waarde volgens BENG-berekening) bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie. De onderzijde is onbehandelde donkere spaanplaat.

Het dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen.

De zolder wordt voorzien van een 4-pans dakraam.

Goten worden in aluminium uitgevoerd, conform de geveltekeningen.

Platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt met een afdekkap afgewerkt.

12. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie is er gekozen voor een individueel systeem met een WTW-installatie (warmte terugwininstallatie).

Algemene werking mechanische ventilatie (met) WTW.

Het WTW-ventilatiesysteem zorgt voor het afzuigen van verbruikte lucht uit uw woning en tegelijkertijd toevoeren van frisse lucht. Zowel de afgezogen, als de toegevoerde lucht wordt gefilterd. De filters zorgen ervoor dat uw binnenklimaat beschermd wordt tegen stof. Ook beschermen de filters het ventilatiesysteem zelf en wordt vervuiling van de ventilatiekanalen voorkomen. Hiernaast zorgt de WTW-unit in uw systeem dat de warmte uit afgevoerde, verbruikte lucht, gebruikt wordt voor het opwarmen van koudere buitenlucht.

De ventilatietoevoer van de verblijfsruimten geschiedt door middel van:

Een aansluiting op de WTW-unit middels inblaasventielen, deze bevinden zich in:

- keuken/woonkamer (verblijfsgebied)
- slaapkamer(s) (verblijfsgebied)

Op de volgende plaatsen zal de lucht worden afgezogen:

- keuken/woonkamer
- toiletruimte
- badruimte
- opstelplaats wasmachine

De aangegeven plaatsen op tekening zijn indicatief.

De regeling geschiedt middels een standenschakelaar in de badkamer.

Koper dient, bij aankoop keuken, rekening te houden met een recirculatiekap.

13. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

13.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

De kozijnen van de woning worden uitgevoerd als later te plaatsen kozijnen. Eén en ander wordt uitgevoerd in:

Buitenkozijnen en ramen:

- Kunststof;

Buitendeuren:

- Kunststof;

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag.

De kozijnen worden voorzien van 45-graden verbinding.

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

Alle deuren, behalve kanteldeuren, van binnen naar buiten worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

De woning wordt niet voorzien van een brievenbus. U dient zelf een buitenbus aan te brengen.

Naast de voordeur wordt een RVS deurbeldrukker met rozet geplaatst.

De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Binnenkozijnen:

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

Het binnendeurenkozijn van de techniekruimte wordt niet voorzien van bovenlicht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van standaard beslag:

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

Stalen lateien:

De gevel boven kozijnen wordt indien nodig opgevangen met een stalen latei of geveldrager volgens opgave constructeur.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst en voor de toegang van de zolder een open vurenhouten trap. De trap is voorzien van muurleuning. Lepe (schuine) hoeken, evenals het trapgat, worden met plaatmateriaal afgetimmerd.

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

De balustrade bestaat uit een vuren houten spijlenhek en waar nodig voorzien van een plaatmateriaal.

De woning is niet voorzien van plinten en stofdorrels.

Buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

13.4 Afwerkstaat exterieur

Materialen

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Buitenwanden	Baksteen	Bruin - bouwnummer: 24, 25, 31, 32
	Baksteen	Geel - bouwnummer: 26, 27, 29, 30
Metselwerkaccentvlakken rondom voorgevel- en zijgevelkozijnen begane grond	Baksteen	Wit - bouwnummer: 24, 25, 26, 27
	Baksteen	Bruin - bouwnummer: 29, 30
	Baksteen	Geel - bouwnummer: 31, 32
Metselwerkaccentvlakken om en om gemetseld met de hoofdbaksteen	Baksteen	Bruin - Bouwnummer: 26, 27, 29, 30
	Baksteen	Geel - bouwnummer: 24, 25, 31, 32
Buitenkozijnen	Kunststof	Kwartsgrijs
Ramen	Kunststof	Buitenzijde in kwartsgrijs, binnenzijde in wit
Deuren	Kunststof	Buitenzijde in kwartsgrijs, binnenzijde in wit
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Wit
Kanteldeur	Staal	Kwartsgrijs
Raamdorpel (ter plaatse van kozijnen 1 ^e verdieping)	Prefab beton	Naturel
Raamdorpel (ter plaatse van kozijnen begane grond)	Aluminium waterslag	Geel (ter plaatse van geel kader) Bouwnummer 31 en 32
Raamdorpel (ter plaatse van kozijnen begane grond)	Aluminium waterslag	Bruin (ter plaatse van bruin kader) Bouwnummer 29 en 30
Raamdorpel (ter plaatse van kozijnen begane grond)	Aluminium waterslag	Cremewit (ter plaatse van wit kader) Bouwnummer 24, 25, 26 en 27
Spekband	Prefab beton	Naturel - Bouwnummer: 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Bruin (ter plaatse van bruin metselwerk) Bouwnummer 24, 25, 29, 30, 31, 32
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Beige (ter plaatse van geel metselwerk) Bouwnummer 26, 27, 29, 30, 31, 32)
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Wit (ter plaatse van wit metselwerk) Bouwnummer 24, 25, 26, 27)
Hellende daken	Keramische dakpan	Antraciet
Goten	Aluminium geprofileerd	Wit
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Platinagrijs
Dakrand, afdekkap	Plastisol afdekkap	Lichtgrijs

Voorzieningen

Onderdeel	Voorziening
Zijgevel	Aansluitpunt voor buitenlamp Beldrukker

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds op de begane grond en 1^e verdieping worden voorzien van spackspuitwerk in fijne structuur (m.u.v. de meterkast & berging).

De plafonds zijn voorzien van V-naden.

Het dakbeschoot en de knieschotten worden niet afgewerkt. De exacte positie van de knieschotten wordt in overleg met kapleverancier en constructeur nader bepaald.

14.2 Beschrijving wandafwerking

Alle niet betegelde binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, m.u.v. de meterkast & berging.

DE WANDEN WORDEN BEHANGKLAAR OPGELEVERD. U DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOOR U KUNT BEHANGEN 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. BEHANGKLAAR IS NIET ZONDER MEER GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN.

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

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Alle vloeren, m.u.v. de meterkast, berging, en ruimte achter het knieschot, worden voorzien van een zand-cement dekvloer van ca. 70mm dik. In de ruimtes met vloerverwarming wordt deze voorzien van vezels.

VOLGENS HET BOUWBESLUIT MAG DE DREMPEL VAN DE TOEGANGSDEUR VAN DE WONING NIET HOGER ZIJN DAN 20 MM BOVEN DE AFGEWERKTE VLOER. IN DE UITVOERING ZAL CIRCA 35 MM WORDEN AANGEHOUDEN OM PROBLEEMEN MET DE DOOR U AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING TE VOORKOMEN. WE GAAN ERVAN UIT DAT DOOR DE VERKRIJGER VLOERBEDEKKING OF EEN ANDERE VLOERAFWERKING WORDT AANGEBRACHT MET EEN MINIMALE DIKTE VAN 15 MM ZODAT DE HOOGTE VAN DE BOVENKANT VAN DEZE DORPELS TOT DE BOVENKANT VAN DE AFGEWERKTE VLOER MAXIMAAL 20 MM ZAL BEDRAGEN, CONFORM DE EISEN VAN HET BOUWBESLUIT. INDIEN U EEN VLOERAFWERKING AANBRENGT VAN MEER DAN 15 MM KUNT U OVERWEGEN EEN EXTRA GROTE INLOOPMAT ACHTER DE ENTREEDEUR TE LEGGEN VAN MINIMAAL 1020MM DIEP. DE ENTREEDEUR IS NAMELIJK CIRCA 1000 MM BREED EN DRAAIT DE ENTREE IN.

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 EEN HARDE VLOER ZOALS NATUURSTEEN, ZEIL OF PLAVUIZEN IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIENT U ZELF AAN (TE LATEN) BRENGEN

14.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte:

- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document 8 twee-onder-een-kapwoningen

Badruimte:

- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document 8 twee-onder-een-kapwoningen
In verband met afschot komen er kleinere tegels in de douchehoek

Wandtegels

Toiletruimte(n):

- Tegels tot ca. 1200mm boven de vloer
- Afmeting volgens monster

Badruimte(n):

- Tegels tot plafond
- Afmeting volgens monster

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met kunststof hoekstrips.
De voegen van wand- en vloertegels zijn niet strokend met elkaar.

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik en een overstek van ± 50 mm, type Bianco C (marmercomposiet). Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet.

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

15. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd.

Na de oplevering van de woning kan een keuken van derden worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra. E.e.a. conform de verkoopteekeningen.

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een duidelijke keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

16. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

HR++ dubbele beglazing. Er wordt een droog beglazingssysteem toegepast conform BENG.

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.

Schilderwerk

Buitenschilderwerk is niet van toepassing.
Er wordt geen binnenschilderwerk uitgevoerd.

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

17. Behangwerken

Zie omschrijving 14.2 wandafwerking

18. Waterinstallaties

18.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

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

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)
- Wasautomaat op zolder (koudwater)
- Aanvoer warmtepomp/boiler

Nb. Afgedopte wateraansluitingen worden niet voorzien van een kraan.

19. Sanitair

Het sanitair dat toegepast wordt is van Villeroy & Boch in een witte uitvoering, gemonteerd en aangesloten met de nodige stankafsluiters op de riolering. Zie de keuzelijst meer- en minderwerk 8 twee-onder-één kapwoningen voor een overzicht van toe te passen sanitair.

19.1 Badkamer

- Wastafel Villeroy & Boch O Novo 60 x 49 cm (incl. Bekersifon chroom met muurbuis)
- Grohe wastafelkraan
- Spiegel 40 x 57 cm liggend geplaatst
- Douchemengkraan met glijstang en sproeikop
- Wandcloset Villeroy en Boch diepspoel 56 cm (incl. closetzitting)

19.2 Toilet

- Wandcloset Villeroy en Boch diepspoel 56 cm (incl. closetzitting)
- Witte WC-bedieningsplaat
- Villeroy & Boch fontein 36 x 27,5 cm (plugbekersifon chroom met muurbuis)
- Grohe fonteinkraan, chroom

20. Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

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

- Diverse algemene groepen
- Wasmachine
- Droger

- Vaatwasser
- Oven of magnetron
- PV- panelen
- Twee fasen perilex aansluiting (tbv elektrisch koken)

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

Basisaansluitingen in de keuken:

- twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht
- enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap
- perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken
- vaatwasser-aansluiting (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
- enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven of magnetron;

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 1050 mm
- algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de woning: 300 mm
- wandcontactdoos t.b.v. kooktoestel: 600 mm
- wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm
- wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- aansluiting wandlichtpunt in badkamer: 1800 mm
- wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm
- aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

De inbouwwandcontactdozen en schakelaars worden afgewerkt met een kunststof frontplaat, kleur wit. De leidingen in de techniekruimte, berging en achter de knieschotten zijn uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw).

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in:

- hal
- overloop
- zolder

20.1 Telecommunicatievoorzieningen

De woning wordt niet voorzien van een telecommunicatie/media-aansluiting, wel worden mantelbuizen t.b.v. de invoer in de meterkast aangebracht.

Verder is de woning voorzien van onbedrade buizen (voorzien van controledraad) met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld media systeem in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer (2 stuks)
- slaapkamer 1.03 (1 stuk)

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

DE AANVRAAGKOSTEN VOOR MEDIA ZIJN VOOR REKENING VAN DE KOPER

20.2 Zonnepanelen

Op het dak worden zonnepanelen geplaatst (PV panelen). Het aantal is afhankelijk van de definitieve BENG berekening.

20.3 Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie.

21. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Voor de verwarming wordt er een warmtepomp (lucht/water) geïnstalleerd in de techniekruimte op de zolderverdieping. Deze wordt aangesloten op het elektrische net. Het systeem bestaat uit een warmtepomp met boiler van 230 liter. Daarnaast heeft het systeem een buitenunit welke standaard is opgesteld op het dak van de berging conform verkooptekening.

De woning zal worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Tevens zal i.c.m. de vloerverwarming in de badkamer een elektrische convector geplaatst worden in verband met het garanderen van de capaciteit in de badkamer.

De hierna genoemde temperaturen kunnen worden bereikt en behouden worden tot een buitentemperatuur van -10 °C bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

-	Verblijfsruimten	22 °C
-	Verkeersruimte	18 °C
-	badruimte	22 °C
-	toilet	18 °C
-	berging	onverwarmd
-	2 ^e verdieping	onverwarmd

Er wordt geen vloerverwarming gelegd ter plaatse van de douchehoek en opstelplaats basis keukenopstelling.

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

VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN. DE WARMTEGELEIDING VAN DE VLOERAFWERKING MAG MAXIMAAL 0.1 m²K/W BEDRAGEN (R WAARDE).NACHTVERLAGING IS NIET AAN TE BEVELEN, OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG. DE REGELING T.B.V. DE WARMTEPOMP GESCHIEDT D.M.V. EEN KAMERTHERMOSTAAT WELKE IN DE WOONKAMER OP DE BEGANE GROND ZAL WORDEN GEPLAATST. DE REGELING VAN VLOERVERWARMING IN BADKAMER EN SLAAPKAMERS GESCHIEDT D.M.V. RUIMTETHERMOSTATEN.

De woning kan middels het vloerverwarmingssysteem 'comfort gekoeld' worden. Comfortkoeling betekent een paar graden koeler dan de omgevingstemperatuur van de woning.

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 woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

23. Enkele aandachtspunten Woningborg

23.1 Stelposten

Niet van toepassing

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 woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

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. Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving en tekening(en) met bladnummer(s)

- Verkooptekeningen bouwnummer 24 en 25 d.d. 29-10-2021;
- Verkooptekeningen bouwnummer 26 en 27 d.d. 29-10-2021;
- Verkooptekeningen bouwnummer 29 en 30 d.d. 29-10-2021;
- Verkooptekeningen bouwnummer 31 en 32 d.d. 29-10-2021.

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer _____ in het op pagina 2 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg:

De verkrijger(s):

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:
