



Garstlanden

Technische omschrijving

Gramsbergen



Ter Steege

6 duurzame en gasloze rijwoningen
Project 'Garstlanden IV' te Gramsbergen

13 september 2023



WONINGBORG

Fase 2 - Garstlanden IV - Gramsbergen

Technische omschrijving voor eengezinshuizen

Het project bestaat uit **14** woningen in het bestemmingsplan **Garstlanden, fase IV** te **Gramsbergen**.

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. Voorrang 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 en gasafvoer- / rookkanalen**
- 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. Water- en gasinstallaties**
 - 18.1 Waterleidingen
- 19. Sanitair**
- 20. Elektrische installatie**
 - 20.1 Telecommunicatievoorzieningen
 - 20.2 Zonnepanelen
 - 20.3 Zwakstroominstallatie
- 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. 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.

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

3. Peil van de woning

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

4. Grondwerk

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

Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving:

- De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis;
- Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast;
- Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden;
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering;
- De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt;
- Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden stelsel.

6. Bestratingen

De achter- en tussenpaden, welke zijn weergegeven op de situatietekening, worden bestraat met:

- Grijs betontegels met opsluitbanden

Verder worden er geen bestratingen aangebracht.

NB. De voorzieningen vallen buiten de Woningborggarantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

7. Terreininventaris

Erfgrenzen:

- De erfgronden worden gemarkeerd met houten paaltjes.

Er wordt een hekwerk met hedera geplaatst volgens situatietekening. Na oplevering is de eigenaar verantwoordelijk voor het handhaven van deze erfafscheiding.

Er wordt een houten regenton geplaatst. In overleg met u brengen wij deze aan op een nader te bepalen positie, of wij leveren deze afzonderlijk bij u aan tijdens oplevering (deze dient u vervolgens zelf te monteren).

Buitenberging:

- Er wordt een prefab houten ongeïsoleerde berging geplaatst, volgens situatietekening;
- De berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos (opbouw);
- De bergingsvloer is een betonnen vloer.

8. Funderingen

Als fundatie worden betonstroken toegepast, één en ander conform het advies van de constructeur en / of overleg met bouw- en woningtoezicht.

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, Rc-waarde volgens BENG-berekening;
- In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering;
- In het buitengevelmetselwerk wordt een nestkast verwerkt op een n.t.b. positie.

Woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en constructieve wanden:

- Kalkzandsteen

Lichte scheidingswanden:

- Op de begane grond en 1e verdieping gasbeton
- Op de 2de verdieping gasbeton of een systeemwand

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

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

Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving:

Begane grondvloer:

- Geïsoleerde vrijdragende betonvloer, Rc-waarde volgens BENG-berekening.

Eerste- en tweede verdiepingvloer (zoldervloer):

- Kanaalplaatvloeren.

Kruipruimte:

- Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de begane grondvloer een sparing gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog, en wordt geplaatst in de trapkast of achter de voordeur. Exacte positie nader te bepalen door de vloerleverancier.

11. Daken

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

Het dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen.

Op de zolder wordt het dak voorzien van een dakraam met een grootte van circa 114 x 118 centimeter.

Goten worden in aluminium uitgevoerd, conform de geveltekeningen.

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

12. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

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 standen schakelaar 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

Buitenkozijnen

De kozijnen van de woning worden uitgevoerd als later te plaatsen kozijnen.

Eén en ander wordt uitgevoerd in:

Buitendeuren/schuifpuien:

- Kunststof;
- Een houten deur met draadglas t.p.v. de buitenbergingen.

Buitenkozijnen en ramen:

- Kunststof;
- Houten buitendeurkozijn t.p.v. de buitenbergingen.

De kozijnen worden voorzien van 45-graden verbinding

Raamopeningen worden voorzien van draaikiepbeslag;

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot de woning voldoet aan SKG **@;

Alle deuren van binnen naar buiten worden voorzien van een gelijksluitende cilinder;

Naast de voordeur wordt een RVS deurbeldrukker met rozet geplaatst;

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

Binnenkozijnen:

Binnendeurkozijnen:

- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht;
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen van de meterkast en de trapkast worden voorzien van een dicht paneel;
- Het binnendeurkozijn van de techniekruimte wordt niet voorzien van bovenlicht;
- De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Binnendeuren:

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 de kozijnen wordt indien nodig opgevangen met een stalen latei of geveldrager volgens opgave constructeur.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving:

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. De lepe (schuine) hoek, 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 en waar nodig voorzien van een plaatmateriaal.

De woning is niet voorzien van plinten en stofdorpels.

Buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving:

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

13.4 Afwerkstaat exterieur

Materialen

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Buitenwanden	Baksteen	Lichtgeel – bnr. 84, 86, 87
	Baksteen	Lichtbruin – bnr. 83, 85, 88
Metselwerkaccentvlakken verspringende diepte t.p.v. voor- en zijgevel	Baksteen	Bnr. 83, 84, 85, 86, 87, 88
Buitenkozijnen	Kunststof	Agaatgrijs – bnr. 84, 86, 87
	Kunststof	Crémewit – bnr. 83, 85, 88
Ramen	Kunststof	Kwartsgrijs – bnr. 84, 86, 87
	Kunststof	Licht eiken – bnr. 83, 85, 88
Deuren	Kunststof	Kwartsgrijs – bnr. 84, 86, 87
		Licht eiken – bnr. 83, 85, 88
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	Wit
Raamdorpel	Keramische raamdorpelsteen	Zwart
Stalen lateien en geveldragers	Thermisch verzinkt staal	Beigegrijs – bnr. 83, 85, 88
	Thermisch verzinkt staal	Grijsbeige – bnr. 84, 86, 87
Hellende daken	Vlakke keramische dakpan	Donkergrijs
Goten	Aluminium	Grijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Grijs

Voorzieningen

Onderdeel	Voorziening
Voorgevel	Aansluitpunt voor buitenlamp Beldrukker.
Achteregevel/tuin	Houten berging, voorzien van fabrieksmatig afgewerkte houten buitendeurkozijn.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds op de begane grond en verdiepingen worden voorzien van spackspuitwerk in fijne structuur (m.u.v. de meterkast en het hellende dak).

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 afgewerkt (m.u.v. meterkast & berging) tot de plintzone. Wij gaan ervan uit dat u na oplevering zelf een plint aanbrengt met een hoogte van minimaal 50mm.

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.

14.3 Beschrijving vloerafwerking

Alle vloeren, m.u.v. de meterkast & berging, worden voorzien van een zand-cement dekvloer van ca. 70mm dik. In de ruimtes met vloerverwarming wordt deze voorzien van een wapeningsnet of 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 PROBLEMEN 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 rijwoningen

Badruimte:

- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document rijwoningen
- In verband met afschoot komen er kleinere tegels in de douchehoek

Wandtegels

Toiletruimte:

- Tegels tot ca. 1200mm boven de vloer
- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document rijwoningen

Badruimte:

- Tegels tot plafond
- Afmeting volgens monster en Keuzelijst meer- minderwerk document rijwoningen

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

14.5 Beschrijving overige voorzieningen

Vensterbanken:

- 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.

Dorpels:

- 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 verkooptekeningen.

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 een dicht bovenpaneel toegepast.

Schilderwerk:

Buitenschilderwerk is alleen van toepassing bij het kozijn en de deur van de buitenbergingen. 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. Water- en gasinstallatie

18.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.
De watervoorzieningen zullen voldoen aan de NEN 1006.
Afgedopte wateraansluitingen worden niet voorzien van een kraan.

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:

- Vaatwasser in de keuken (koudwater)
- Toilet begane grond (koudwater)
- Fonteinkraan in toilet begane grond (koudwater)
- Toilet in badkamer (koudwater)
- Wasautomaat op zolder (koudwater)
- Keukenmengkraan (koud- en warmwater, afgedopt)
- Wastafel in badkamer (koud- en warmwater)
- Douchemengkraan in badkamer (koud- en warmwater)
- Aanvoer warmtepomp/boiler (koudwater)

Nb. Afgedopte wateraansluitingen worden niet voorzien van een kraan.

19. Sanitair

Het sanitair is van Villeroy & Boch en wordt geleverd en gemonteerd in een witte uitvoering, zie ook Keuzelijst meer- minderwerk document.

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

Toe te passen materialen in de toiletruimte:

- Wandcloset Villeroy&Boch O Novo met toebehoren
- Witte wc-bedieningsplaat
- Fonteincombinatie Villeroy&Boch O Novo
- Grohe fonteinkraan, chroom

Toe te passen materialen in de badruimte:

- Wastafel Villeroy & Boch O Novo 60 x 49 cm (incl. bekersistem chroom met muurbuis)
- Grohe wastafelmengkraan
- Spiegel Square 40 x 57 cm liggend geplaatst
- Douchethermostaat Grohe Grohtherm met glijstang en sproeikop
- Wandcloset Villeroy&Boch O Novo met toebehoren
- Witte wc-bedieningsplaat
- Betegelde douchehoek met doucheputje

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;
- 2 fasen perilex aansluiting (t.b.v. elektrisch koken);
- Warmtepomp.

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 |
| - aansluitpunt combi/magnetron: | 1250 mm |
| - aansluiting wandlichtpunt in badkamer: | 1800 mm |
| - wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010 | |
| - aansluitpunt buitenverlichting: | 2200 mm |

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

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

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 met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld media systeem in de navolgende ruimte(n):

- | | |
|-------------------|---------|
| - Woonkamer | 2 stuks |
| - Slaapkamer 1.02 | 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 2 zonnepanelen geplaatst (PV panelen), conform 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 op de zolderverdieping. Deze wordt aangesloten op het elektrische net. Het systeem bestaat uit een warmtepomp met boiler van 200 liter. Daarnaast heeft het systeem een buitenunit. Deze is standaard opgesteld op het dak van de woning. Op het dak worden geen voorzieningen opgenomen t.b.v. onderhoud.

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

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 |
| - 2e verdieping | onverwarmd |

Er wordt geen vloerverwarming gelegd ter plaatse van de douchehoek en de basis opstelplaats van de keuken. 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 VLOERVERWARMING IN BADKAMER EN SLAAPKAMERS D.M.V. EEN RUIMTETHERMOSTATEN.

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)

- Plattegronden rijwoningen d.d. 26-07-2023;
- Gevelaanzichten rijwoningen d.d. 26-07-2023;
- Berging tekeningen rijwoningen d.d. 06-07-2023;
- Plattegronden rijwoningen OPTIES d.d. 26-07-2023;
- Gevelaanzichten rijwoningen OPTIES d.d. 26-07-2023;
- Situatietekening Garstlanden IV Fase 2 d.d. 04-09-2023.

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

Ter Steege Bouw Vastgoed Hardenberg:

De verkrijger(s):

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:
