

Holten De Schoven

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 16 APPARTEMENTEN te Holten
Bouwnummer 16 en17
VERSIE 1.0 DATUM 01-08-2025



Inhoudsopgave

ALGEMENE INFORMATIE	5
Begripsbepalingen Bouwbesluit	5
Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK)	5
Afwijking mogelijkheden	6
Wijzigingen	6
Voorbehouden	6
Krijtstreepmethode / daglichttoetreding	7
Energieprestatie en zomercomfort	7
Kopersbegeleidingsproces	8
Oplevering	8
Krimp	8
Verzekering	8
SLOOPWERK	8
GRONDWERKEN / TERREININRICHTING	8
Peil en hoogtemaatvoering	8
Grondwerk	8
Huisafval	9
Bestrating	9
Erfafscheidingen / groen	9
Vuilwaterriolering	9
Hemelwaterriolering	9
CONSTRUCTIE	9
Fundering	9
Vloeren	9
Wanden	10
Putten	10
Kolommen en lateien	10
Dak	10
GEVEL- EN DAKAFWERKING	10
Gevelmetselwerk	10
Buitenkozijnen	10
Beglazing	10

Waterslagen	11
Balkons / Galerijen.....	11
Hekwerken en buitentrappen	11
Buitenschilderwerk.....	11
Dakafwerking.....	11
Gevelhemelwater afvoeren	11
PV-panelen.....	11
INTERIEUR PRIVÉ GEDEELTEN.....	12
Binnenwanden	12
Binnenkozijnen	12
Binnendeuren	12
Meterkast.....	12
Aftimmerwerken	12
Dorpels / vensterbank	12
Binnenschilderwerk.....	12
Wandafwerking	13
Plafondafwerking	13
Vloerafwerking	13
Keuken aansluitingen.....	13
Berging	13
INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN	14
(Vlucht)Trap / lift	14
Traphekken en –leuning.....	14
Vloerafwerking	14
Binnenwanden	14
Wandafwerking	14
Binnenkozijnen en –deuren.....	14
Plafondafwerkingen	14
INRICHTING	14
Meterkast (algemene voorzieningen)	14
Postkasten.....	14
INSTALLATIES PRIVÉ-GEDEELTEN	15
Algemeen	15
Verwarming	15
Waterinstallatie	15
Binnenriolering.....	16
Sanitair	16

Ventilatie.....	16
Elektrische installatie	17
Data.....	17
Branddetectie.....	17
Videofoon	17
Aansluitkosten	17
INSTALLATIE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN	18
Waterinstallatie	18
Elektrische installatie	18
Ventilatie.....	18
Liftinstallatie	18
AFWERKSTAAT.....	19
Appartementen	19
Algemene ruimten.....	19
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	19

ALGEMENE INFORMATIE

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw appartement. Het doel is in de eerste plaats u, als koper, zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de tekeningen een contractuele waarde. De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopdocumenten.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK). Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Voor meer informatie over het SWK en de reglementen kunt u kijken op www.swk.nl.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

De volgende appartementen voldoen aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Benamingen van vertrekken op de verkooptekeningen, als bijvoorbeeld woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht staan de benamingen zoals deze worden gehanteerd in het Bouwbesluit.

<i>Bouwbesluit</i>	<i>Verkooptekening</i>
Verblijfsruimte	Woonkamer, Slaapkamer(s), Keuken
Verkeersruimte	Entree/ hal, Gang
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging
Buitenruimte	Terras, Balkon

Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK)

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing. Dit wil zeggen dat, in het geval Ten Brinke Bouw B.V. tijdens de aanbouwperiode van uw appartement in financiële moeilijkheden zou komen, uw appartement zonder meerkosten voor u afgebouwd wordt. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Na oplevering van uw appartement gaat de onderhoudstermijn in, deze termijn duurt drie maanden. Daarnaast wordt door Ten Brinke Bouw B.V. vanaf drie maanden na de oplevering de bouwkundige kwaliteit van het appartementen gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Ten Brinke Bouw B.V. verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld minderwerk en keukens) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Ten Brinke Bouw B.V. zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kunt u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- Bij faillissement van Ten Brinke Bouw B.V. na het ingaan van de garantietermijn.
- Indien Ten Brinke Bouw B.V. verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per appartement.

Tevens geldt dat in geval van geschillen, SWK kan bemiddelen tussen u en Ten Brinke Bouw B.V. en daarnaast biedt de garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Ten Brinke Bouw B.V. evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

Afwijking mogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Wijzigingen

Alle wijzigingen, die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt Ten Brinke Bouw B.V. zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

Voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld naar de gegevens en tekeningen van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de verkooptekeningen en contracttekeningen staan betreffen circa-maten, aangegeven in millimeters, en zijn onder voorbehoud van wijzigingen die tijdens de bouwfase worden uitgevoerd, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken.

Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Wij adviseren derhalve om de maatvoering op de tekeningen niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair et cetera, maar altijd ter plaatse de maat op te nemen. De op de verkooptekeningen aangegeven alternatieven c.q. opties, meubilair et cetera behoren niet tot de levering.

Voor zover er arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren materialen, lagenmaat, plaatverdeling of dergelijke.

De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juist plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen, wensen en goedkeuring van overheden en/ of nutsbedrijven.

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeringen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. Artist impressions, project website, brochures en andere verkoop informatie zijn niet bindend. Alleen aan de contractstukken kunnen rechten worden ontleend.

Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Het ontwerp en de appartement indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

Energieprestatie en zomercomfort

De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Wanneer koeling wordt toegepast dan is een TOjuli berekening niet nodig. Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft het appartement gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft het appartement nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre uw appartement zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, verwarmingstoestellen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

Energielabel

Wij zijn wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van het appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Ten Brinke Bouw B.V. maakt, voordat de bouw van het appartement kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaardappartement, zoals deze in verkoop staat. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning en wat u in uw consumentendossier ontvangt.

Kopersbegeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van het appartement nader aan te passen middels de opties die in de optielijst staan omschreven. In verband met aansprakelijkheid en garantie is het niet mogelijk om het toilet en badkamer casco op te leveren.

Na het ondertekenen van de aannemersovereenkomst nodigen wij u uit voor een kennismakingsgesprek met uw persoonlijke kopersbegeleider van Ten Brinke Bouw B.V. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw kopersbegeleider u verder informeren over de deadlines, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project.

Oplevering

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en woonrijp opgeleverd.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Ten Brinke Bouw B.V. niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er, met name bij de aansluitnaden, krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering

De door de Ten Brinke Bouw B.V. afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren.

SLOOPWERK

De huidige bebouwing zal worden gesloopt.

GRONDWERKEN / TERREININRICHTING

Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van dit peil evenals de rooijlijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in het appartement extra ruimte (ca. 15 mm) worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, waterleidingen, elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen (indien aanwezig) worden de nodige grondwerken verricht.

De niet te bebouwen terreingedeelten en tuinen worden aangevuld met uitgekomen grond (deze grond kan mogelijk een fractie puin bevatten). Op de erfgrenzen kunnen hierdoor hoogteverschillen ontstaan

Huisafval

Huisvuil kan men deponeren in de ondergrondse containers met een bovengronds aanbiedpunt welke in het openbare gebied in de nabijheid van het gebouw zijn gesitueerd. Het bepalen van de locatie van de ondergrondse containers en de realisatie ervan is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Bestrating

Op het terrein van het appartementencomplex wordt een parkeervoorzieningen aangelegd, bestaande uit een verharde rijbaan, parkeervakken van open bestrating en groenstroken voor algemeen gebruik.

Nabij de hoofdingang zal een bestrating worden aangelegd van grijze betontegels afm 300x300mm.

Bij de appartementen op de begane grond wordt ca 5 m2 bestrating gelegd van grijze betontegels afm 300x300mm op een zandbed van ca. 20 cm dik.

Erfafscheidingen / groen

Om de eigendomsgrenzen te markeren zullen op de hoekpunten in het terrein paaltjes worden aangebracht.

Langs de perceelgrenzen met het openbaar gebied wordt eenmalig een haag geplant van inheemse haagsoorten, een en ander volgens de situatietekening.

Vuilwaterriolering

Het appartement wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en aan de voorzijde/erfscheiding voorzien van een onstopningsmogelijkheid.

Hemelwaterriolering

Het hemelwater van het appartementengebouw wordt geïnfiltreerd op eigen terrein middels infiltratiekratten. Van hieruit is er een overloopconstructie naar het gemeenteriool.

CONSTRUCTIE

Fundering

De fundering van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een zwevende dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatioorosters. De toegang tot de kruipruimte wordt voorzien van een geïsoleerd vloerluik.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan de plafondzijde.

Wanden

De dragende wanden van het appartement worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De dragende appartement scheidende kalkzandsteen wanden worden uitgevoerd als een massieve muur en voldoen aan de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van het appartement worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.

Putten

Ten behoeve van de lift wordt een betonnen liftput aangebracht onder het laagste vloerniveau.

Kolommen en lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkt en gepoedercoate stalen lateien en/of geveldraggers. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien / stalen lateien-balken toegepast. Kolom en latei constructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Dak

De dakconstructie wordt samengesteld als een systeemvloer van beton met V-naden aan de plafondzijde.

GEVEL- EN DAKAFWERKING

Gevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels worden in wild metselverband gemetseld.

Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd met voegmortel, kleur conform kleur- en materialenstaat.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren (appartementen) worden uitgevoerd in kunststof , gedeeltelijk hout (woningtoegangsdeuren/-kozijnen en buitendeuren/-kozijnen bergingsblokken) gedeeltelijk aluminium (entreehal), alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De entreedeur van de hoofdingang is voorzien van een elektrische sluitplaat, waardoor deze vanaf het appartement met de videofooninstallatie met kleurenscherm te openen is.

Het appartement wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

De buitendeuren worden voorzien van een centraal sluitsysteem, dit houdt in dat alle cilinders van het appartement en de berging met 1 sleutel te openen zijn en alle gemeenschappelijke en centrale deuren met 1 sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Beglazing

In de buitenkozijnen wordt HR++ isolatieglas toegepast. Indien conform de geldende normen noodzakelijk, wordt doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd, en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

Waterslagen

Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op maaiveld, en het platte dak e.e.a. conform kleur- en materialenstaat.

Balkons / Galerijen

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefab beton. De bovenkant van de balkons en galerijen worden uitgevoerd in een antislip profilering. De maximale veranderlijke belasting voor balkons bedraagt 250 kg/m² en voor galerijen 300 kg/m².

Hekwerken en buitentrappen

Hekwerken en vluchtrappen van de balkons en galerijen uitvoeren als een strippenhekwerk in combinatie met balusters, e.e.a. thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld. Hoogte hekwerk conform bouwbesluit.

Buitenschilderwerk

Het schilderwerk wordt conform het advies van de verfleverancier uitgevoerd. Het buitenschilderwerk zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschiedt dit binnen een termijn van 9 maanden daarna.

Dakafwerking

De platte daken worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De maximale veranderlijke belasting bedraagt 250 kg/m².

Daken zullen conform regelgeving worden voorzien dak veiligheidsvoorzieningen.

Gevelhemelwater afvoeren

De gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink en voorzien van een loofafscheider. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief.

PV-panelen

De daken worden conform de Beng berekening niet voorzien van PV-panelen.

INTERIEUR PRIVÉ GEDEELTEN

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton.

De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

Inpandige voordeuren

De appartement met de entree deur gelegen aan het trappenhuis of gang wordt uitgevoerd in een houten kozijn met een stompe dichte deur (inclusief spion). De deur wordt brandwerend en geluidwerend conform geldende eisen uitgevoerd en wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van doorzichtig enkel floatglas. De meterkast wordt voorzien van een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.

Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnenkozijnen geen dorpels toegepast.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast deze wordt voorzien van een kastslot. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

Ten behoeve van een goed werkend ventilatiesysteem zijn er tussen de diverse vertrekken in het appartement overstroomopeningen nodig. Deze worden gerealiseerd middels spleten onder de binnendeuren. Daarbij wordt rekening gehouden dat u een vloerafwerking van 15mm aanbrengt. Mocht u voor een dunnere afwerking kiezen heeft dit een grotere spleet ten gevolge.

Meterkast

De meterkast wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een houten achterwand en ventilatie(roosters) boven en onder in de deur of in het paneel.

Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij o.a. kozijnen, trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Dorpels / vensterbank

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. In de badkamer en toilet zal deze terug liggend worden aangebracht i.v.m. ventilatie eisen.

Op de gemetselde borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht circa 20mm dik, circa 30 mm overstekend, met uitzondering van het kozijn in de badkamer en ter plaatse van de keuken.

Binnenschilderwerk

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in het appartement. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te voeren.

Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar, dus niet saus- en of muurverf klaar opgeleverd (Groep 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen) met uitzondering van de betegelde wanden en meterkast, deze worden niet afgewerkt.

Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

De badkamer en toilet worden voorzien van wandtegels (hoogte conform afwerkstaat) wit (glans) in de afmeting 20x40 cm (liggend verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stoken niet met de vloertegels. De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk.

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht.

Plafondafwerking

De betonnen plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht.

Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende cement-/anhydriet (keuze n.t.b.) dekvloer (vlakheidsklasse 3 volgens NEN2747), waarin leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels (conform afwerkstaat) antraciet in de afmetingen 30x30 cm. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

Keuken aansluitingen

De keuken wordt casco opgeleverd, dat wil zeggen: zonder keuken, tegelwerk, kitwerk. De aansluitingen van water en riool worden op ca. 150 mm boven de ruwe vloer en vóór de wand afgedopt, op de positie als aangegeven op de verkooptekening. De elektra wordt afgemonteerd conform aangegeven hoogtes op de verkooptekening. Er wordt geen vloerverwarming aangebracht onder de positie van de keuken zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- spoelvoorziening
- elektrische kookplaat Perilex 16A – 2 fase
- vaatwasser
- magnetron 900 Watt
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap (recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem)
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik
- 1x loze leiding pvc 16mm

Berging

De bergingen bevinden zich op de begane grond. De wanden van de bergingen in de kelder worden gemaakt van kalkzandsteen blokken met een velling kant. De wanden worden niet verder afgewerkt. Het plafond en de scheidingswand van de aangrenzende appartementen worden voorzien van isolerende houtwolcementplaten. De bovenzijde van de gangwanden worden 50mm van het plafond vrijgehouden t.b.v. ventilatie. In de individuele berging wordt standaard geen aftimmerwerk verricht. De bergingen worden voorzien van een lichtpunt en wandcontactdoos. De

elektra is aangesloten op de meterkast van de appartementen.

De deuren van de bergingen worden uitgevoerd als stompe houten deuren in stalen kozijnen en voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

In de berging komt een schakelaar met lichtpunt inclusief wandcontactdoos die is aangesloten op de elektrameter van het appartement. De lichtschakelaar wordt uitgevoerd in kunststof, kleur wit (opbouw).

INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

(Vlucht)Trap / lift

De trappen van het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton.

Er wordt in het trappenhuis 1 lift geplaatst met een hefvermogen van maximaal 1.000 kg of 13 personen brancardlift. De liftdeuren hebben een doorgang van (breedte x hoogte) 900 x 2.100 mm. De liften wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

Traphekken en –leuningen

De leuningen, balusters en strippenhekwerken worden in kleur gemoffeld.

Vloerafwerking

De vloeren van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en gips. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

Binnenkozijnen en –deuren

De binnenkozijnen en -deuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd in een houten kozijn met stompe deuren conform tekening. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden van solide kwaliteit.

Plafondafwerkingen

De plafonds van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

INRICHTING

Meterkast (algemene voorzieningen)

De meterkasten bevinden zich in de hal en bevatten de flatkast (aansluiting appartementen) en de CVZ kast (centrale voorzieningen). De meterkastdeuren worden uitgevoerd als de overige binnendeuren en voorzien van ventilatieroosters.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de Nutsvoorzieningen.

Postkasten

In de entreehal worden postkasten geplaatst, uitgevoerd in staalplaat in kleur gecoat met huisnummers.

INSTALLATIES PRIVÉ-GEDEELTEN

Algemeen

Op de verkooptekening staat een 'zone techniek' aangegeven. In deze zone zullen de installatietechnische onderdelen opgesteld worden, zoals bijvoorbeeld de verwarming- en ventilatie onderdelen. De leidingen, afvoeren en kanalen worden grotendeels in deze zone in 'opbouw' uitgevoerd, dat wil zeggen niet weggewerkt in de wand, de vloer of het plafond.

Verwarming

Warmtenet

Verwarming / koeling

De verwarming, koeling en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele/collectieve lucht/water warmtepomp met boilervat. (deze staat in de inpandige berging) De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuur vloerverwarming- en koelingssysteem. In de dekvloer zijn vloerverwarmingsslangen opgenomen, die via de vloerverwarming verdelers zijn verbonden met de warmtepomp.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden:

Ruimte	Temperatuur
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal	18°C
Toiletruimte (onverwarmd)	18°C
Inpandige berging	15°C

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is mogelijk een (elektrische) radiator nodig.

Uitgangspunten transmissieberekeningen

Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat / tapijt) is een Rc-waarde; 0,09 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W.

Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet behaald kan worden. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

Regeling

De verwarming is uitgevoerd met een zogenaamde ruimteregeling. Met deze regeling wordt de woonkamer/keuken en de slaapkamers voorzien van een thermostaat.

Waterinstallatie

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken;
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie;
- fonteintje in het toilet;

- tappunt wasmachine;
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in keuken.
- verwarmingstoestel

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Binnenriolering

Binnen het appartement wordt een rioleringssysteem (vuilwaterafvoer) toegepast, welke wordt uitgevoerd in kunststof buizen. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het rioolstelsel.

In het appartement worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer ventilatietoestel
- overloop verwarmingstoestel

Sanitair

Het appartement is voorzien van onderstaand sanitair in het toilet.

Toiletcombinatie:

- Inbouwreservoir Procasa Duo met bedieningsplaat dualflush kunststof glans wit
- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset + softclose zitting
- Fonteincombinatie:
- . Fonteinkraan: Procasa Sky fonteinkraan
- Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x25cm
- Sifon: Plugbikersifon met muurbuis, kleur chroom

Het appartement is voorzien van onderstaand sanitair in de badkamer.

Badmeubelcombinatie:

- Badmeubel Gino 2.0 120 cm breed, dubbele onderkast met twee wasbakken
- Wastafelkra(a)nen: Nobili ABC wastafelkraan zonder waste met wastafelplug
- Spiegel 120x60 cm

Toiletcombinatie:

- Inbouwreservoir Procasa Duo met bedieningsplaat dualflush kunststof glans wit
- Villeroy & Boch O.Novo wandcloset + softclose zitting
- Douchecombinatie:
- Douchegoot: douchegoot rvs
- . Vaste douchewand met helder glas
- Thermostatische douchemengkraan chroom
- Glijstang + handdouche chroom

Radiatorcombinatie:

- Elektrische designradiator wit

Ventilatie

Warmte terugwinning installatie

De appartementen zullen worden voorzien van een ballansventilatiesysteem met WTW. (warmte terugwinning) Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze ventilatie-unit wordt opgehangen in de techniekruimte. Vanaf de ventilatie-unit wordt verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer via het dak uitgeblazen. De kanalen van de ventilatie-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in het appartement gebracht door middel van inblaasventielen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel.

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in een latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte ventielen en deze zijn afwijkend van vorm en maatvoering.

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt via een CO2 sensor in de woonkamer en een 3-standen schakelaar welke in de badkamer aangebracht wordt.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een huisaansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 8 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en schel. De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de berging, in de meterkast en technische ruimte, deze worden uitgevoerd als opbouw.

De hoogtes van de elektra aansluitpunten en schakelaars staan omschreven op de verkooptekeningen en op de 0-tekening van de keuken

Data

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt in elke ruimte 1 loze leiding pvc 16mm aangebracht vanuit de meterkast. Uw appartement wordt zonder aansluiting opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van apparatuur bijv. een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

Branddetectie

Er worden rookmelders aan de plafonds aangebracht conform voorschriften. De rookmelders zijn onderling doorgesloten, worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodvoeding.

Videofoon

In de woonkamer van de appartementen wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm geïnstalleerd welke is verbonden met de belinstallatie bij de centrale entree. Middels de videofooninstallatie kan de voordeur van de centrale entree worden geopend.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor gebruik van energie zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Ten Brinke Bouw B.V..

De elektrameter zal worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar uw keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

INSTALLATIE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Waterinstallatie

In de algemene werkkast komt een uitstortgootsteen met een 10 liter elektrisch boiler met warm- en koudwater.

Elektrische installatie

In het trappenhuis / lifthal wordt algemene verlichting aangebracht. In de gangen van de berging worden plafonnières geplaatst met ledverlichting en bewegingsensor. De armaturen ten behoeve van de noodverlichting branden permanent en zijn niet voorzien van een bewegingssensor. De galerijen worden verlicht middels een armatuur bij iedere voordeur. De parkeerplaatsen worden middels paalarmaturen verlicht.

Ventilatie

Het trappenhuis, lifthal en bergingen worden natuurlijk geventileerd conform de eisen.

Liftinstallatie

Het hoofdtrappenhuis wordt voorzien van een liftinstallatie welke zal stoppen op elke verdieping van het complex.

AFWERKSTAAT

Appartementen

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
gang	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Slaapkamer(s)	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot ca. 1.20 m daarboven spuitwerk	Tegelwerk
Badkamer(s)	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniek/ wasruimte	onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat

Algemene ruimten

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Privé bergingen	Houtwolcementplaten	Onafgewerkt	Dekvloer
Bergingsgang	Houtwolcementeplaten	Onafgewerkt	Dekvloer
Lift hal	Akoestisch spackspuitwerk, wit	Vinylbehang	Tegelwerk op begane grond, Pvc vloerbedekking op verd.
Hoofdtrappenhuis	Onderzijde trap onafgewerkt	Vinylbehang	vlakke betontreden
Technische ruimte(s)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Dekvloer
Entreehal	Akoestisch spackspuitwerk, wit	Deels tegels 30*60cm tot 120cm hoogte en daarboven vinylbehang	Vloertegels 60x60cm met deels plinttegel en schoonloopmat.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen (gevel opgaand)	Rood/bruin	Baksteen wf
Verspringend metselwerk	Rood/bruin	Baksteen wf

Voegwerk	2 kleuren grijs, gevoegd terug liggend,	Voegmortel (zand / cement)
Raamdorpel	Ral 7006	Aluminium
Buitenkozijnen	Ral 7006	Kunststof
Draaiende delen ramen en deuren	Ral 7006	Kunststof
Voordeur	Ral 7006	Houten deur
Daken (afwerking)	Antraciet	bitumen
HWA	Grijs/naturel	Zink
Balkons	Grijs	Beton
Hekwerken balkons	Ral 7006	Stripstaal en glas voorzien van motief in folie

Centrale entree / trappenhuis / galerij

Centrale entree/trappenhuis, galerij		
Vloer	Ntb	Schoonloopmat/tegels (beg gr)/pvc (verd)
Wanden	Gebroken wit	Kleur tegels n.t.b., Scanbehang + sauswerk
Plafond	Gebroken wit	Spuitwerk
Trappen	Naturel grijs	Beton
Buitenkozijnen/deuren/ramen	Ral 7006	Aluminium (trappenhuis)/hout (voordeuren aparte/kunststof
Galerij	Naturel grijs	Beton
Hekwerken	Ral 7006	Staal
Postkast en belinstallatie	Ral 7006	RVS/metaal/kunststof