

Locatie Kavel 8 Oostenburg 24 appartementen Blok D



Technische omschrijving

Appartementen



Project/Objectnummer: TD0714

Datum: 15-06-2020

Inhoudsopgave

Algemene informatie	4
Begripsbepalingen Bouwbesluit	4
Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK)	4
Afwijking mogelijkheden	5
Wijzigingen	5
Voorbehouden	5
Energie prestatie norm	6
Kopersbegeleidingsproces	6
Bouwplaats bezoek	6
Oplevering	6
Krimp	6
Verzekering	7
Grondwerken / Terreininrichting	7
Peil en hoogtemaatvoering	7
Grondwerk en damwanden	7
Huisafval	7
Bestrating	7
Erfafscheidingen / groen	7
Vuilwaterriolering	7
Hemelwaterriolering	7
Constructie	7
Fundering	7
Vloeren	7
Wanden	8
Putten	8
Kolommen en lateien	8
Gevel- en dakafwerking	8
Gevelmetselwerk	8
Buitenkozijnen	8
Beglazing	8
Waterslagen	9
Balkons / Galerijen	9
Schermen	9
Hekwerken	9
Buitenschilderwerk	9
Dakafwerking	9
Gevelhemelwater afvoeren	9
PV-panelen	9
Interieur privé gedeelten	10
Binnenwanden	10
Binnenkozijnen	10
Binnendeuren	10

Meterkast	10
Aftimmerwerken	10
Dorpels / vensterbank	10
Binnenschilderwerk	10
Wandafwerking	10
Plafondafwerking	11
Vloerafwerking	11
Keuken aansluitingen	11
Berging	11
Interieur Gemeenschappelijke gedeelten	11
(Vlucht)Trap / lift	11
Traphekken en –leuningen	12
Vloerafwerking	12
Binnenwanden	12
Wandafwerking	12
Binnenkozijnen en –deuren	12
Plafondafwerkingen	12
Fietsenberging	12
Inrichting	12
Meterkast (algemene voorzieningen)	12
Postkasten	12
Installaties privé-gedeelten	12
Verwarming	12
Waterinstallatie	13
Binnenriolering	13
Sanitair	14
Ventilatie	14
Elektrische installatie	14
Telefoon en TV	15
Branddetectie	15
Videofoon	15
Aansluitkosten	15
Installaties Gemeenschappelijke gedeelten	15
Waterinstallatie	15
Elektrische installatie	15
Ventilatie	16
Liftinstallatie	16
Afwerkstaat	16
Appartementen	16
Algemene ruimten	16
Kleur- en materiaalstaat	17

Algemene informatie

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u technische informatie over uw appartement. Het doel is in de eerste plaats u 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

Alle 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

Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK)

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 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.

Daarnaast wordt door Ten Brinke Bouw B.V. vanaf drie maanden na de oplevering de bouwkundige kwaliteit van de 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 en dergelijke zijn indicatief, de juiste 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 verrekeningen 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.

Energie prestatie norm

De energieprestatie van een appartement wordt bepaald door de EPC-berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt). Dit is een waarde die wordt berekend aan de hand van de bouwkundige en installatietechnische uitvoering van het appartement. Des te lager de waarde, des te beter is de energieprestatie van het appartement. Bij de oplevering wordt een energielabel afgegeven door Ten Brinke Bouw B.V.

Kopersbegeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van het appartement nader aan te passen.

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 wensen kenbaar maken en zal uw kopersbegeleider u verder informeren over de deadlines en procedure meer- en minderwerk.

Bouwplaats bezoek

Tijdens de bouw, veelal tegen het einde van het project als de binnenwanden staan, worden er speciale kopersbezoekuren georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om vrij de bouw te betreden, waarbij u uw appartement kunt bezichtigen. Hierbij kunt u de maten opnemen van bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten keuken of badkamer voor de na oplevering aan te brengen stoffering of om alvast uw nieuwe burens te kunnen ontmoeten. Tevens hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten. Uw eigen leveranciers kunnen pas **na oplevering** de werkzaamheden uitvoeren. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor het kopers bezoek.

Tijdens deze kopersbezoekuren wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid en is dit op eigen risico. Ook dient u eventuele aanwijzingen van onze medewerkers altijd op te volgen.

Buiten de door Ten Brinke Bouw B.V. georganiseerde kopers bezoeken is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden. Dit heeft onder andere te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.

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.

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 kunnen 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.

Grondwerken / Terreininrichting

Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (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 en damwanden

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

Bestrating

Aan de achterzijde en tussen de gebouwen in wordt voor algemeen gebruik bestrating in de vorm van grind en betontegels 50x50x5cm aangebracht. Naast een aantal bomen komt er beplanting, een aantal ornamenten en een nader vast te stellen kunstwerk.

Bij de appartementen op de begane grond wordt in de loggia bestrating gelegd van grijze betonstenen dikformaat afm 200*100mm op een zandbed van ca. 20 cm dik.

Erfafscheidingen / groen

De buitenzijde van het gehele pand is gelijk aan de erfafscheiding. Appartementen D63+D64 krijgen op het dak een dakterras bestaande uit glazen schermen hoog 2100mm en grijze betontegels 500x500x50mm.

In de canyon komt in algemeen eigendom enige bomen en beplanting. Onderhoud zal via de gezamenlijke VVE's worden geregeld

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 pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Hemelwaterriolering

Het hemelwater van het appartementsgebouw zal volgens gemeentelijke voorschriften aan de voorzijde ondergronds aangeboden worden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het hoofdriool van de gemeente. Op het dak zijn infiltratiekatten geplaatst waarin het regenwater eerst wordt gebufferd en daarna weer verdampt/ geleidelijk op het riool geloosd.

Constructie

Fundering

De fundering van het appartement wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering op palen. 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. Gezien het leidingwerk wordt er sterk afgeraden in de vloer te boren.

De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters. De kruipruimte is toegankelijk middels een geïsoleerd vloerluik.

De verdiepingvloeren en het dak worden uitgevoerd in een zogenaamde breedplaatvloer met opstort.

Wanden

De dragende wanden van het appartement worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteen of metalstud, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van het appartement worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit beton of kalkzandsteen, isolatie, luchtsponw en een gemetseld buitenblad en/of geveldelen.

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 verzonken en gepoedercoate stalen lateien en/of geveldragers. 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

Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk

De buitengevels worden deels 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 deels 10mm verdiept en deels platvol uitgevoerd met voegmortel, kleur conform kleur- en materialenstaat.

De achtergevel aan de canyon bestaat uit een geïsoleerde gevelstuc.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof (verdiepingen) (en aluminium op de begane grond, alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Het voordeurkozijn en voordeur van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium. De centrale entree deur 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 canyon 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 triple isolatieglas toegepast. Het glas op de begane grond (m.u.v. de canyonzijde) wordt inbraakwerend (P4A) uitgevoerd. 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 betonnen waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen aan de canyonzijde in het gevelstuc en de kozijnen die aansluiten op maaiveld, 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 bedraagt 250 kg/m².

Schermen

Rondom de terrassen van de appartementen D63 en D64 worden glazen privacyscherm met een hoogte van circa 2,10m¹ (gemeten vanaf bovenzijde terras), gemaakt van stalen of aluminium profielen met een glasvulling. De glasplaat tussen de terrassen wordt uitgevoerd met een matte folie

Hekwerken

Hekwerken van de balkons uitvoeren als een stalen frame met een heldere glasvulling in combinatie met balusters en leuning. Hoogte hekwerk conform bouwbesluit.

De toegang tot de canyon gebeurt middels een strippenhekwerk conform tekening architect.

De fietsenstallen krijgt aan de canyonzijde een spijlenhekwerk met deur. Aan de straatzijde een schoepenhkwerk met vluchtdeur.

Buitenschilderwerk

Het schilderwerk wordt conform het verfadvis 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

Het platte dak worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking, t.p.v. dakterrassen voorzien van grijze betontegels 50x50x5cm. De maximale veranderlijke belasting bedraagt 250 kg/m². Daken zullen conform regelgeving worden voorzien van dakveiligheidsvoorzieningen.

Toegang tot het dak gebeurt vanuit het trappenhuis. Het hoogste dak is bereikbaar middels een kooiladder.

Ten behoeve van de ontluchting van de riolering, installaties en af- en toevoer mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren en leidingen op het dak geplaatst.

Gevelhemelwater afvoeren

De gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink (in het zicht) en pvc (in de schachten). De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkoopteekeningen zijn indicatief.

PV-panelen

Er worden PV panelen geplaatst. De PV panelen vallen buiten de levering van de aannemer.

Interieur privé gedeelten

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, gips en/of metal stud.
De appartementscheidende wanden worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteen en metal stud.
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 houten montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een paneel boven de deur. Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnenkozijnen geen dorpels toegepast.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, houten stompe 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.

Trappen.

De inpandige trappen van D62 en D64 bestaan uit gegrond vurenhout en zijn voorzien van een spijlenhekwerk en een leuning aan 1 zijde.

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. De meterkasten zijn in de gangzone gesitueerd.

Aftimmerwerken

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

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.

Binnenschilderwerk

De houten binnendeurkozijnen en deuren worden afgelakt gemonteerd. Er zal verder geen schilderwerk worden uitgevoerd in het appartement. Overig houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te voeren.

Wandafwerking

De binnenwanden worden sausklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en trapkast, deze worden niet afgewerkt.

De badkamer wordt voorzien van wandtegels tot aan het plafond wit (glans) in de afmeting 15x15 cm. De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken niet met de vloertegels. Aansluiting met de vloer middels een plinttegels.

Het toilet worden voorzien van wandtegels tot aan het plafond wit (mat) in de afmeting 15x30cm (liggend verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

De keuken wordt voorzien van wandtegels, tot 600mm boven het aanrecht en tot 1500mm hoogte rondom de kookhoek, wit (mat) in de afmeting 15x30cm (liggend verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs

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 worden afgewerkt.

Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende anhydriet dekvloer, waarin leidingen voor verwarming worden aangebracht. Gezien het leidingwerk wordt afgeraden om in de vloer te boren.

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

Keukenblok Bruynzeel; type Atlas. Basiskleur wit. Aanrechtblad -kunsthars-composiet.

Bovenkastjes 90 cm. Scharnieren 170° Handgrepen mat chroom

Standaard kraan Venlo, éénhendel mengkraan.

Voorzieningen en voldoende opstelruimte voor (merk Bosch)

- afzuigkap (recirculatiekap),
- oven/magnetron,
- keramische kookplaat
- koel/vriescombinatie
- vaatwasser

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- spoelvoorziening
- elektrische kookplaat
- vaatwasser
- combi- magnetron
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik
- loze leiding

Berging

De bergingen bevinden zich in het appartementen. De wanden van de bergingen worden sausklaar afgewerkt.

De deuren van de bergingen worden uitgevoerd als houten stompe deuren in houten kozijnen en voorzien van standaard binnendeurbeslag.

In de berging komt een schakelaar met lichtpunt wandcontactdozen conform koperstekening. De lichtschakelaar wordt uitgevoerd in kunststof, kleur wit. Aan het plafond/wanden komt divers leidingwerk in het zicht.

Interieur Gemeenschappelijke gedeelten

(Vlucht)Trap / lift

De trappen en bordessen van het vluchttrappenhuis en 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 2.300 mm. De liften wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

Traphekken en –leuning

De leuning worden in kleur gemoffeld.

Vloerafwerking

De vloeren van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteen, en metal stud.

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.

Fietsenberging

De algemene fietsenberging bevindt zich op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw.

De wanden van de bergingen in de kelder worden deels gemaakt van prefab beton elementen met daarboven stucwerk op isolatie, deels van kalkzandsteenvellingblokken en zijn deels van de naastliggende parkeergarage..

De fietsenberging wordt uitgerust met lichtpunten. De fietsenbergingen wordt op natuurlijke wijze geventileerd. Fietsenrekken voor totaal 79 fietsen.

Inrichting

Meterkast (algemene voorzieningen)

De meterkasten bevinden zich in een aparte ruimte naast de lifthal (begane grond) en de lifthalen (verdiepingen) en bevatten de unit van de elektra-, watermeter en CAI/glasvezelvoorzieningen. De meterkastdeuren worden uitgevoerd als standaard meterkast 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

Nabij de entree naar de canyon worden postkasten geplaatst, uitgevoerd in staalplaat in kleur gecoat met huisnummers.

Installaties privé-gedeelten

Verwarming

Eteck

De warmtepompen in de appartementen worden aangesloten op verticale bodemplussen. Voor dit project is Eteck als Exploitant verantwoordelijk voor levering van warmte t.b.v. de verwarming en het warmtapwater. Eteck is en blijft eigenaar van de bodemplussen en warmtepomp. Het water voor uw (vloer) verwarming en verkoeling wordt verzorgd door een warmtepomp per appartement, door het opwaarderen naar een hogere temperatuur van de bodemenergie vanuit de verticale bodemplussen.. Ook van deze warmtepomp is en blijft Eteck de eigenaar.

Verwarming / koeling

De verwarming, koeling en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele water/water warmtepomp met boilervat (zie verkooptekening voor de positie) en een bodem warmtewisselaar systeem op basis van een gesloten bron. De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuur vloerverwarming- en koelingssysteem. In de dekvloer zijn vloerverwarmingslangen opgenomen, die via de vloerverwarming verdelers zijn verbonden met de warmtepomp. Gezien het leidingwerk wordt er sterk afgeraden in de vloer te boren.

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 bergruimte	15°C

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 krijgen de verblijfsruimten een eigen thermostaat en kan de temperatuur in de woonkamer en iedere slaapkamer afzonderlijk van elkaar worden geregeld

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;
- thermostatische douchekraan 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.
- unit warmtepomp

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 WTW
- condensafvoer warmtepomp

Sanitair

Het appartement is voorzien van sanitair in het toilet en de badkamer.

- Toiletcombinatie (toilet en badkamer):
 - Diepspoelcloset: Sphinx 300 wandhangend met diepstoel, kleur wit
 - Toiletbril softclosing, kleur wit
 - Bedieningspaneel: waterbesparend, kleur wit
- Fonteincombinatie (toilet):
 - Fontein: Sphinx 300, kleur wit
 - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
 - Fonteinkraan: Venlo éénhendelmengkraan, kleur chroom
- Wastafelcombinatie (badkamer):
 - Wastafel: Sphinx 300, kleur wit
 - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
 - Planchet Sphinx 300, kleur wit
 - Wastafelkraan: Venlo éénhendelmengkraan
 - Spiegel 60x60 cm., bevestigd d.m.v. spiegelklemmen
- Douchecombinatie (badkamer):
 - Douchegoot: WTW douchegoot met rvs rooster
 - Douchemengkraan: Thermostatische douchemengkraan Venlo
 - Glijstang + handdouche: HansGrohe Ecostat Universal thermostaten glijstang 65 cm., kleur chroom
 - Hardglazen douchewand en deur
- Badcombinatie (Badkamer appartement D62)
 - Bad: Sphinx 300, kleur wit
 - Badmengkraan: Thermostatische badmengkraan Venlo

Ventilatie

Warmte terugwinning installatie

De appartementen zullen worden voorzien van een WTW (warmte terugwinning) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW-unit wordt opgehangen in de techniekruimte. Vanaf de WTW-unit wordt verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer via het dak uitgeblazen. De kanalen van de WTW-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 3-standen schakelaar welke in de keuken 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 aansluiting van 3x25A.

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, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- de wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 30 cm + vloer;
- de schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen;
- de kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box;
- de aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de verkooptekening;
- de videofooninstallatie;
- dubbele wandcontactdoos voor een koelkast en magnetron (900 Watt);
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser (aparte groep);
- enkele wandcontactdoos voor elektrisch koken (aparte groep);
- enkele wandcontactdoos voor een afzuigkap;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op het blad;
- loze leiding voor een boiler;
- wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.
- Zie ook de verkooptekeningen

Telefoon en TV

In de woonkamer en slaapkamer 1(indien aanwezig) worden loze leidingen 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 een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

Branddetectie

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

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 deur van de centrale entree worden geopend.

Aansluitkosten

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

Bijkomende aansluitkosten voor de warmtepomp zijn in de aanneemsom inbegrepen. Voor huur en onderhoud van de warmtepompinstallatie dient u een leaseovereenkomst aan te gaan met Eteck

De kosten voor gebruik van stadswarmte, en elektriciteit 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.

Installaties Gemeenschappelijke gedeelten

Waterinstallatie

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

Elektrische installatie

Aan het plafond van de entreehal en de lifthallen worden armaturen geplaatst met ledverlichting en beweging en/of schemersensor. De armaturen ten behoeve van de noodverlichting branden permanent en zijn niet voorzien van een bewegingssensor.

Ventilatie

De entree, trappenhuis en de lifthallen worden mechanisch geventileerd conform de eisen.

Liftinstallatie

Het hoofdtrappenhuis wordt voorzien van een liftinstallatie (geschikt voor brancard) welke zal stoppen op elke verdieping , m.u.v. de 7^e verdieping, van het complex.

Afwerkstaat Appartementen

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Hal	Spuitwerk	Sausklaar	Dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Sausklaar	Dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Sausklaar	Dekvloer
Slaapkamer(s)	Spuitwerk	Sausklaar	Dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Badkamer(s)	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniek/ wasruimte	Spuitwerk	Sausklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat

Algemene ruimten

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Fietsenstalling	Stalen rooster	Prefab beton en gevelstuc op isolatie	Betontegels 50x50x5cm
Entree canyon	Stalen rooster	Prefab beton en gevelstuc op isolatie	Betontegels 50x50x5cm en grind
Lift hal	Akoestisch spacksputwerk, wit	Vinylbehang gesausd	Vloertegels
Hoofdtrappenhuis	Onderzijde trap onafgewerkt, onderzijde bordessen akoestisch spuitwerk wFaar noodzakelijk	Transparante afwerking	vlakke betontreden met antislip
Technische ruimte(s)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Dekvloer onafgewerkt
Entreehal	Stalen rooster	Tegels en sauswerk	Vloertegels met schoonloopmat.

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen (gevel opgaand)	Volgens monster	Baksteen wf
Rollagen / verspringend metselwerk	Volgens monster	Baksteen wf
Voegwerk	Kleur n.t.b. , gevoegd 10mm terug liggend doorstrijk en platvol geborsteld	Voegmortel (zand / cement) volgens monster
Raamdorpel	antraciet	Prefab beton en aluminium
Gevelbekleding en plafond loggia	Western Red Ceder naturel	Hout
Gevelstuc op isolatie (achtergevel)	Ral 9002	stucwerk
Buitenkozijnen	Ral 7021	Kunststof (verdiepingen) en aluminium (begane grond)
Draaiende delen ramen en deuren	Ral 7021	Kunststof (verdiepingen) en aluminium (begane grond)
Voordeur D41&D42	Ral 7021	Geïsoleerde aluminium deur
Daken (afwerking)	Antraciet	Bitumen/ sedum/betontegels
HWA	Grijs/naturel	Zink
Balkons	Grijs	Beton
Hekwerken	Antraciet	Staal/glas
Centrale entree/trappenhuis, galerij		
Vloer	Tegel	Schoonloopmat/vloerbedekking
Wanden	Ral 1019	Scanbehang + sauswerk
Plafond	Naturel	Stalen rooster
Trappen	Naturel grijs	Beton
Bordessen	Naturel grijs	Beton
kozijnen/deuren/ramen	Ral 1019 / Ral 7021	hout
Handleuning	Ral 1019	Staal
Postkast en belinstallatie	Ral 1019	RVS/metaal