

Nieuwbouwwoningen Erve Odinck - Hardenberg



Technische omschrijving: Steeneik



Datum: 17.05.2021

Inhoudsopgave

Algemene informatie	4
Begripsbepalingen Bouwbesluit	4
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)	4
Afwijking mogelijkheden	5
Wijzigingen	5
Voorbehouden	5
Krijtstreepmethode / daglichttoetreding	6
Energie prestatie norm	6
Kopersbegeleidingsproces	6
Bouwplaats bezoek	6
Oplevering	6
Krimp	7
Verzekering	7
Grondwerken / Terreininrichting	7
Peil en hoogtemaatvoering	7
Grondwerk	7
Huisafval	7
Bestrating	7
Erfafscheidingen / groen	7
Vuilwaterriolering	7
Hemelwaterriolering	8
Constructie	8
Fundering	8
Vloeren	8
Wanden	8
Kolommen en lateien	8
Dak	8
Gevel- en dakafwerking	8
Gevelmetselwerk	8
Beglazing	9
Waterslagen	9
Frans balkon	9
Buitenschilderwerk	9
Dakafwerking	9
Gevelhemelwater afvoeren	9
PV-panelen	9
Interieur	10
Binnenwanden	10
Binnendeurkozijnen	10
Binnendeuren	10
Trappen	10
Meterkast	10

Aftimmerwerken	10
Dorpels / vensterbank	10
Binnenschilderwerk	10
Wandafwerking	10
Plafondafwerking.....	11
Vloerafwerking	11
Keuken aansluitingen.....	11
Installaties	11
Waterinstallatie.....	12
Binnenriolering	12
Sanitair	12
Ventilatie	13
Elektrische installatie.....	13
Telefoon en TV.....	14
Branddetectie	14
Aansluitkosten.....	14
Afwerkstaat	15
Woningen	15
Kleur- en materiaalstaat.....	15

Algemene informatie

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning 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 Koopwoningen (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 woning voldoet 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
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging
Buitenruimte	Terras

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op de woningen 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 woning in financiële moeilijkheden zou komen, uw woning 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 woning 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, kan 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 woning.

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 de woning 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 woning 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, ontwerpisen, 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, keukens, kasten 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 / vloerverwarming verdelers 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 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.

Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Het ontwerp en de woning 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.

Energie prestatie norm

De energieprestatie van een woning 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 de woning. Des te lager de waarde, des te beter is de energieprestatie van de woning. 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 de woning 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 (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.

Bouwplaats bezoek

Tijdens de bouw, veelal tegen het einde van het project als de binnenwanden staan, worden er speciale kopersbezoeken georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om vrij de bouw te betreden, waarbij u uw woning 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 kopersbezoeken 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.

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

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (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 de woning worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Kit is aan onderhoud onderhevig en dient tijdig vervangen te worden om lekkages te voorkomen (tegelwerk en douchegoot/putje etc.).

Verzekering

De door de Ten Brinke Bouw B.V. afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning 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 de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in de woning 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, water-, elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen (indien aanwezig) worden de nodige grondwerken verricht.

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

Huisafval

Huisvuil dient aangeboden worden via vuilcontainers die u van de gemeente ontvangt.

Bestrating

Bij de woning wordt geen bestrating of zandbed gelegd en/of geleverd.

Het achter-tussen pad bij de woningen is een gemeenschappelijk (mandelig eigendom) pad. Het pad wordt uitgevoerd met betontegels, afmeting 300 x 300 mm 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 beukenhagen geplant (ca. 5 stuks per meter) en dubbelstaafmat (groen) met hedera-begroeiing, een en ander volgens de situatietekening. De koper dient deze haag zelf in stand te houden en te onderhouden. De instandhoudingshoogte van de haag is op tekening aangegeven, de aanplanhoogte van de haag wijkt hiervan af. Er zal in de leveringsakte een kwalitatieve verplichting worden opgenomen ten behoeve van behoud en onderhoud van de hagen.

Tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht.

Vuilwaterriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de aanneemsom.

De woning 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 voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Hemelwaterriolering

Het hemelwater van de woning zal volgens gemeentelijke voorschriften aan de voorzijde ondergronds aangeboden worden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het hoofdriool van de gemeente. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief. De koper is zelf verantwoordelijk voor periodieke controle en onderhoud.

Constructie

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd als een gewapend betonnen en kalkzandsteen fundering. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer.

De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters. De kruipruimte is mogelijk niet toegankelijk. Indien de kruipruimte wel toegankelijk is wordt de toegang voorzien van een geïsoleerd vloerluik.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan de plafondzijde. Ter plaatse van de trapgaten zullen raveelijzers worden aangebracht.

Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad en/of geveldelen.

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.

Dak

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemkap en eventueel voorzien van dragende knieschotten met uitschroefbare luiken. De prefab dak-elementen en knieschotten worden aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een onafgewerkte beplating. De naden tussen de elementen onderling wordt afgewerkt met vuren aftimmerlatten.

De dakconstructie van de houten platte daken (indien aanwezig) worden samengesteld uit een houten balklaag, plaatmateriaal indien nodig een isolatielaag en voorzien van een dakbedekking.

Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk

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

De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels worden in een door de aannemer te bepalen metselverband gemetseld.

Het voegwerk wordt uitgevoerd in een door de aannemer te bepalen type.

In het gevelmetselwerk kunnen enkele verfraaiingen worden opgenomen middels bijvoorbeeld rollagen en/of verspringend metselwerk, e.e.a. conform de verkooptekeningen.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en –deuren van de woning worden uitgevoerd in kunststof. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur zonder brievenleuf, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten met de zogenaamde meerpuntssluitingen, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Indien de verkooptekening een dakraam weergeeft zal deze gerealiseerd worden in de maatvoering welke op deze tekening staat weer gegeven.

Beglazing

Glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). 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/aluminium waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op maaiveld, en het schuine- of platte dak e.e.a. conform kleur- en materialenstaat.

Frans balkon

De Franse Balkons worden uitgevoerd van rechthoekig stalen kokerprofiel en dient als valbeveiliging bij geopend raam, conform kleur- en materialenstaat.

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 geschied dit binnen een termijn van 9 maanden daarna.

Dakafwerking

De platte daken worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een dakbedekking.

De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken en verankeringen. De woning wordt voorzien van zinken mastgoten.

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

Gevelhemelwater afvoeren

De gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkoopteeningen zijn indicatief.

PV-panelen

Worden alleen uitgevoerd indien de EPC berekening dit vereist.

De daken worden gedeeltelijk voorzien van PV-panelen. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de PV-panelen is getekend in de verkoopteeningen. De pv panelen worden aangesloten op een op zolder geplaatste omvormer.

Interieur

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, gips en/of metal stud. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen 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.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van geanodiseerde aluminium deurkrukken en schilden, 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 trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig wit gegronde open trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. De fabrieksmatig gegronde open trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping wordt eveneens uitgevoerd in hout. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout, daar waar het vereist is worden de traphekken uitgevoerd met een dichte plaat. Langs de wanden van de trap komt een houten leuning op aluminium leuningdragers.

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. De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten. Op zolder en in de berging wordt standaard geen aftimmerwerk verricht.

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 (dikte 20mm) aangebracht, circa 30 mm overstekend, met uitzondering van het kozijn in de badkamer en ter plaatse van het keukenblok.

Binnenschilderwerk

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

Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en trapkast (indien aanwezig), 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 wit (mat of glans) in de afmeting 30x60 cm. De wanden van de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. De wanden van het toilet worden betegeld tot circa 1400 mm boven de vloer. De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van aluminium geanodiseerde profielen.

Plafondafwerking

De betonnen plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk. De dakplaten op zolder blijven in het zicht en worden onbehandeld opgeleverd. Het plafond van de dakkapel (indien aanwezig) wordt voorzien van gipsplaten en afgewerkt met spuitwerk.

Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een cement-/anhydriet dekvloer, waarin leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels 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 het keukenblok volgens keukentekening.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- spoelvoorziening
- elektrische kookplaat
- vaatwasser
- combimagnetron
- 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

Ten Brinke kan op uw verzoek de plaats van de aansluitpunten wijzigen op voorwaarde dat hij de keukentekening tijdig, voor sluitingsdatum, ontvangt. Daar waar wordt afgeweken van de standaard basis aansluitpunten zullen hier meerkosten aan verbonden zijn.

Installaties

Verwarming / koeling

De verwarming, koeling en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele buitenlucht combi-warmtepomp met buffervat (zie verkooptekening voor de positie). 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 (Vloerverwarming)
- Douche- en/of badruimte	22°C (Vloerverwarming)
- Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal	18°C
- Zolder in openverbinding met verkeersruimte	onverwarmd
- Toiletruimte	18°C
- Inpandige bergruimte	15°C

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is naast de vloerverwarming 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

Met de kamerthermostaat in de woonkamer is de temperatuur te regelen, de slaapkamers zijn na te regelen.

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.
- Warmtepomp

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

Binnenriolering

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

In de woning worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer WTW

Sanitair

Het sanitair in het toilet bestaat uit de navolgende onderdelen:

- wandcloset diepspoel inbouw reservoir en bedieningspaneel;
- closetzitting met softclose deksel;

- fontein, breedte ca. 360 mm met muurbuis en sifon chroom, wand of hoekopstelling (conform verkooptekening);
- fonteinkraan

Het sanitair in de badkamer bestaat uit de navolgende onderdelen:

- douche bestaande uit een vloer op afschot en een douchegoot met RVS rooster;
- thermostatische douchemengkraan;
- doucheset: handdouche, slang en luxe glijstang, lang ca. 900 mm;
- wastafel breedte ca. 600mm met muurbuis en sifon chroom;
- éénhendel wastafelmengkraan met waste;
- spiegel (blinde bevestiging) boven de wastafel, afmeting ca. 600 x 400 mm en een keramisch planchet, afmeting ca. 600 mm;
- wandcloset diepspoel inbouw reservoir en bedieningspaneel;
- closetzitting met softclose deksel.

In de showroom kunnen diverse sanitair keuzes gemaakt worden. Er kan ook gekozen worden voor een casco oplevering van toilet en de badkamer. In het meer- en minderwerk overzicht staat omschreven hoe deze ruimtes dan worden opgeleverd. Het sanitair wordt, met uitzondering van de verchromde kranen en handdouches, uitgevoerd in de kleur wit.

De sanitaire toestellen worden met de nodige stankafsluiters en toebehoren uitgevoerd en aangesloten op de riolering. De kranen worden aangesloten op de koud- en, indien toepassing, warmwaterleiding.

Ventilatie

Warmte terugwinning installatie

De woningen 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 alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning 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 / wand 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 (zie ook de verkoop tekening).

De berging wordt op een natuurlijke manier geventileerd.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop- en aanneemsom.

In de woning 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, uitbreidbaarheid tot maximaal 12 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

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

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- de wandcontactdozen op 30 cm + vloer in de woonkamer, 105 cm + vloer in overige ruimtes;
- loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 30 cm + vloer;
- de schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- indien de lichtschakelaar van het toilet zich aan de kant van het inbouwreservoir bevindt, dan schakelaar op 130 cm + vloer;
- indien schakelaar nabij handleuning trapopgang dan schakelaar op 140 cm + vloer;
- de kamerthermostaat op 160 cm + vloer;
- wandlichtpunten binnen op 180 cm + vloer en buitenlichtpunten op 210 cm + vloer;
- de wandcontactdozen voor wasmachine op 105 cm + vloer;
- wandcontactdoos voor elektrische handdoek radiator op een nader te bepalen hoogte.

Telefoon en TV

Er worden invoerbuisen aangebracht tot in de meterkast, waardoor de nutsbedrijven voor telecom en kabel de mogelijkheid krijgen een aansluiting in de woning te maken. Indien de koper gebruik wenst te maken van deze diensten, dient hij of zij zich bij de betreffende energieleveranciers aan te melden. Eventueel verschuldigde bijdragen in de aanlegkosten, aansluitkosten en/of entreekosten zijn voor rekening van de koper.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen (zonder bedrading) met inbouwdoos aangebracht tot in de woonkamer en slaapkamer 1. De inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht. Deze loze leidingen kunnen gebruikt worden voor de bekabeling ten behoeve van telecom of kabel.

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 door gekoppeld, worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodbatterij.

Aansluitkosten

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

De kosten voor gebruik van 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.

Afwerkstaat Woningen

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Hal	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Slaapkamer(s)	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot ca. 1.40 m daarboven spuitwerk	Tegelwerk
Badkamer	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniek	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat
Zolder	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk (opgaand)	Baksteen waalformaat	Bruin genuanceerd
Gevelmetselwerk (accenten)	Baksteen waalformaat	Zwart
Voegwerk	Voegmortel (zand/cement)	Donkergrijs
Raamdorpels / spekbanden	Prefab Beton	Betongrijs, naturel
Buitenkozijnen	Kunststof	Wit
Draaiende delen ramen en deuren	Kunststof	Wit
Voordeur / Bergingsdeur	Kunststof	Donker grijs
Dakbedekking (hellend dak)	Keramische dakpannen	Zwart
Dakbedekking (plat dak)	Bitumen	Zwart
Dakgoot	Zink	Grijs / naturel
HWA	Zink	Grijs / naturel
Daktrim	Zink	Grijs / naturel
Frans balkon	Staal	Zwart