

Beaufort



Technische omschrijving Woningen bouwnr. 11-16



Datum: 4 april 2022

Inhoudsopgave

Algemene informatie	4
Begripsbepalingen Bouwbesluit	4
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)	4
Afwijking mogelijkheden	5
Wijzigingen	5
Voorbehouden	5
Krijtstreepmethode/ daglichttoetreding	6
Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)	6
Kopersbegeleidingsproces	6
Bouwplaats bezoek	6
Oplevering	6
Krimp	7
Verzekering	7
Sloopwerk	7
Grondwerken / Terreininrichting	7
Peil en hoogtemaatvoering	7
Grondwerk	7
Huisafval	8
Bestrating / groen	8
Erfafscheidingen / groen	8
Vuilwaterriolering	8
Hemelwaterriolering	8
Constructie	8
Fundering	8
Vloeren	9
Wanden	9
Kolommen en lateien	9
Dak	9
Gevel- en dakafwerking	9
Gevelmetselwerk	9
Gevelafwerking	9
Beglazing	10
Waterslagen	10
Hekwerken	10
Dakafwerking	10
Gevelhemelwater afvoeren	10
PV-panelen	10
Interieur	10
Binnenwanden	10
Binnen kozijnen	10
Binnendeuren	11
Trappen	11
Meterkast	11

Aftimmerwerken	11
Dorpels / vensterbank	11
Binnen schilderwerk	11
Wandafwerking	11
Plafondafwerking.....	11
Vloerafwerking	12
Keuken aansluitingen.....	12
Installaties	12
Verwarming	12
Waterinstallatie.....	13
Binnen riolering	13
Sanitair	13
Ventilatie	13
Elektrische installatie.....	14
Telefoon en TV.....	14
Branddetectie	14
Aansluitkosten.....	14
Afwerkstaat (interieur)	16
Woningen	16
Algemene ruimten	16
Kleur- en materiaalstaat (exterieur)	17
Woningen	17

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 koop-/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 volgende woningen (bouwnummers 11 t/m 16) 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
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging
Buitenruimte	Terras/loggia

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, 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 tekening 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 juist plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een beperkte 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 het 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 erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

De energieprestatie van een woning wordt bepaald door de BENG-berekening (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Dit is een energiebehoefte die wordt uitgedrukt aan de hand van drie indicatoren. BENG1: De jaarlijkse energiebehoefte. BENG2: Het jaarlijkse primair fossiele energiegebruik. BENG3: Het aandeel hernieuwbare energie.

Bij de oplevering wordt er 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 aannemingsovereenkomst nodigen wij u uit voor een kennismakingsgesprek met uw persoonlijke kopers begeleider van Ten Brinke Bouw B.V. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw kopers begeleider 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 kopers bezoeken 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 kopers bezoeken 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.

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.

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Energielabel

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleiding.
- Revisie elektra en groepenoverzicht
- Kopers optietekening en meterkastlijst

Gebruikshandleidingen(indien aanwezig)

- Verwarmingstoestel
- Ventilatioestel
- Rookmelders

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen

Service

- Overzicht van bij de realisatie van object betrokken partijen
- Woonwijzer
- Overzicht garantie

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.

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.

Sloopwerk

De huidige bebouwing zal worden gesloopt.

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 tuin worden aangevuld met uitgekomen grond (de grond kan mogelijk een fractie puin bevatten).

Huisafval

Huisvuil dient aangeboden worden via vuilcontainers die uw complex van de gemeente ontvangt. Voor de vuilcontainers is een ruimte opgenomen binnen het complex. Deze ruimte is zowel voor de bewoners van de woningen, de bewoners van de appartementen en maisonnette als de medewerkers van de commerciële ruimte toegankelijk. De commerciële ruimtes dienen zelf een container te plaatsen.

Bestrating / groen

De openbare bestrating langs de Dr. Lelykade, Menninckstraat en de Koppelstokstraat worden aangeheeld tot aan het gebouw door de gemeente. In het complex wordt een parkeervoorzieningen aangelegd, bestaande uit een verharde rijbaan (klinkerbestrating) en parkeervakken. Het parkeergedeelte wordt voorzien van parkeervakken en verlichting.

Zowel de hoofdtoegang aan de Lelykade, de toegang achterzijde woningen, de fietsenberging, de containerruimte alsook de technische ruimten (WKO- en nutsruimte) worden net als de rijbaan en de parkeervakken voorzien van klinkerbestrating. Het hoogte verschil tussen de achterzijde van de woningen en de parkeerplaatsen wordt opgevangen door het plaatsen van een betonnen keerwand. Om het hoogteverschil op te vangen tussen de verschillende niveaus in straatwerk wordt er gebruik gemaakt van een betontrap met fietsgoot en een plateaulift.

Inpandige berging / parkeerplaatsen

De woningen worden voorzien van een inpandige berging (conform verkooptekening).

De stallingsgarage bevindt zich onder het dakterras van de laagbouwoningen. De stallingsgarage telt 23 parkeerplaatsen. De parkeergelegenheid wordt uitgerust met lichtpunten en er wordt een loze mantelbuis of kabelgoot aangebracht vanaf de centrale meterkast (t.b.v. toekomstige oplaadpunten elektrische auto). De aannemer treft geen enkele voorbereiding t.b.v. deze laadpunten (m.u.v. de loze mantelbuis / kabelgoot). De aannemer biedt geen oplaadpunt t.b.v. de auto aan als kopersoptie. Het eventuele oplaadpunt voor de elektrische auto dient na oplevering door de kopers / VVE zelf georganiseerd te worden.

Erfafscheidingen / groen

Om de eigendomsgrenzen te markeren zullen op het dak over de gehele diepte van het dakterras hardhouten bakken aan worden gebracht als erfafscheiding. De bakken zijn 50cm breed en 60cm hoog. En worden gevuld met groenblijvende planten. De koper dient deze planten zelf in stand te houden en te onderhouden. Op deze bakken komen privacy schermen in verzinkt en gecoat metaal voorzien van diffuus glas.

Vuilwaterriolering

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 straatzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Hemelwaterriolering

Het hemelwater van de woning zal volgens gemeentelijke voorschriften aan de straatzijde ondergronds aangeboden worden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het hoofdriool van de gemeente. In de molgoten achter de parkeerplaatsen worden straatkolken aangebracht. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief. De VVE is zelf verantwoordelijk voor periodieke controle en onderhoud.

Constructie

Fundering

De woningen, maisonnette en de appartementen aan de Menninckstraat worden gefundeerd op staal. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van

de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

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

De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters.

De kruipruimte van bouwnummer 16 is niet toegankelijk. Bij bouwnr. 11-15 is de kruipruimte wel toegankelijk en wordt de toegang voorzien van een geïsoleerd vloerluik.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een breedplaatvloer. Dit is een prefab schilvloer die later in het werk wordt afgestort. En afgewerkt wordt met een dekvloer. Hierbij worden de V-naden niet dichtgezet.

Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in beton/kalkzandsteen en waar nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende beton of kalkzandsteen wanden worden uitgevoerd als een anker loze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit beton of kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad en/of gevelbekleding.

Kolommen en lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken en gepoedercoate stalen lateien en/of geveldragers. De latei constructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Dak

De dakconstructie van de geïsoleerde platte daken wordt samengesteld als een systeemvloer van beton, een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk

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

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

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

In het gevelmetselwerk wordt aan de dakrand een rollaag opgenomen.

Gevelafwerking

De dichte openingen in het gevelmetselwerk worden volgens de verkooptekeningen afgewerkt middels een aluminium gevelbekleding op regelwerk, conform kleur- en materiaalstaat.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde aluminium paneeldeur, voorzien van een brievenleuf en een glasstrook. De achterdeur bestaat uit een dichte aluminium paneeldeur voorzien van een glasopening. Model deuren 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 gelijk sluitende 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.

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met triple beglazing conform BENG berekening, de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). 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.

Hekwerken

Hekwerken van de balkons/loggia's uitvoeren als een glashekwerk in combinatie met balusters en leuning. Hoogte hekwerk conform bouwbesluit.

De achterzijde van het dakterras is een dubbelstaafmathekwerk in kleur gecoat.

Het toegangshek naar de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een speedgate en voorzien van een elektrische aandrijving met afstandsbediening (1 afstandsbediening per parkeerplaats). Verder wordt er een sleutelschakelaar aangebracht, hiermee is de speedgate gedeeltelijk te openen (voor toegang met de fiets of lopend). Aan de binnenzijde wordt er voor de auto's een lus in de grond gemaakt. Voor de overige gebruikers is er aan de binnenzijde een drukschakelaar aanwezig waarmee de speedgate voor de helft te openen is.

Dakafwerking

De platte daken worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking, t.p.v. dakterrassen (en parkeerdek) voorzien van grijze betontegels op tegeldraggers. De maximale veranderlijke belasting bedraagt voor het terras 250 kg/m². Op het parkeerdek wordt het dakterras van de woningen en een groenstrook (niet bedoeld voor algemeen gebruik) aangebracht. Het parkeerdek wordt voorzien van roosters ten behoeve van beluchting. Langs de roosters komt aan de terraszijde een hekwerk.

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

Gevelhemelwater afvoeren

De zichtbare gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink en Loro-X (tot 2m boven maaiveld). De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkoopteekeningen zijn indicatief. Conform opgave constructeur worden de benodigde noodoverlopen in de gevel aangebracht.

PV-panelen

Er worden conform de BENG-berekeningen geen PV-panelen aangebracht.

Interieur

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, gips en/of metal stud.

Binnen kozijnen

De binnen kozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van doorzichtig enkel helderglas. De meterkast en berging worden voorzien van een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht. Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnen kozijnen geen dorpels toegepast.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte opdek deuren, kleur wit. I.v.m. geluidseisen tussen verblijfsruimte onderling worden er verzwaarde deuren worden toegepast waar verschillende verblijfsruimte direct aan elkaar grenzen.

Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot, de overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig wit gegronde dichte trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. De fabrieksmatig gegronde open trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping wordt eveneens uitgevoerd in vurenhout. De onder- en boven regels 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 leuningdraggers. De vurentrappen hebben een onder- en een boven kwart.

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 meterkast bevindt zich in de entreehal en bevat de elektra- watermeter, glasvezel en COAX.

Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij o.a. kozijnen, trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. De woning 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. Er worden geen vensterbanken aangebracht aangezien de kozijnen tot de vloer gaan.

Binnen schilderwerk

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 uit te voeren.

Wandafwerking

De binnenwanden worden *behang klaar (Stabu standaard hoofdstuk 40 groep 3 binnen stukadoorswerk) (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en trapkast, deze worden niet afgewerkt.

**Behang klaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behang klaar 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. plaatselijk 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 uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.*

De badkamer en toilet worden voorzien van wandtegels (hoogte, afmeting en kleur conform afwerkstaat) De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. Het is mogelijk dat de wandtegels niet stroken met de vloertegels.

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. Hierbij blijven de V-naden in het zicht. De wanden boven het tegelwerk op het toiletten worden afgewerkt met spuitwerk.

Vloerafwerking

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

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels (kleur en afmeting conform afwerkstaat). De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

Keuken aansluitingen

De keuken wordt casco opgeleverd, dat wil zeggen: zonder keuken, tegelwerk en 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.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Spoelvoorziening
- Elektrische kookplaat (2 groepen)
- Vaatwasser (1 groep)
- Combimagnetron (1 groep)
- 1x groep n.t.b.
- 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 t.b.v. boiler

Installaties

Verwarming

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 (het systeem kan niet gelijktijdig verwarmen en koelen). In de dekvloer zijn vloerverwarmingsslangen opgenomen, die via de vloerverwarmingsverdelers zijn verbonden met de warmtepomp. De vloerverwarmingsverdelers kunnen eventueel in de vertrekken worden opgenomen.

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

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

De verwarming is uitgevoerd met een zogenaamde ruimteregeling, met deze regeling krijgen de verblijfsruimten en badkamer een eigen 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;
- Thermostatische douche- en badkraan in de badkamer.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- Closetcombinaties;
- 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.

Binnen riolering

Binnen de woning wordt een rioleringssysteem (vuilwaterafvoer) toegepast, welke wordt uitgevoerd in kunststofbuizen. 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 en wasdroger (gecombineerd)
- Condens afvoer WTW

Sanitair

De woning is voorzien van sanitair in het toilet en de badkamer.

- Toiletcombinatie (toilet en badkamer):
 - Diepspoelcloset: Laufen/ Pro wandcloset, kleur wit
 - Toiletbril Laufen / Pro softclosing, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Laufen/ bedieningspaneel, kleur wit
- Fonteincombinatie (toilet):
 - Fontein: Laufen / Pro, kleur wit
 - Sifon: Viega bekersiston met muurbuis, kleur chroom
 - Fonteinkraan: Nimbus Look fonteinkraan, kleur chroom
- Wastafelcombinatie (badkamer):
 - Wastafel: Laufen / Pro enkele bak 1 kraangat, kleur wit
 - Sifon: Viega bekersiston met muurbuis, kleur chroom
 - Planchet: Laufen / Universeel, wit
 - Wastafelkraan: Laufen/Val wastafelmengkraan
 - Spiegel 60x80 cm., verdekte bevestiging
- Douchecombinatie (badkamer):
 - Douchebak: Laufen/Pro douchebak
 - Douchemengkraan + glijstang + handdouche: Laufen / sanitary accessories 1 spray modus, kleur chroom
 - Douchewand helder glas 90x200cm

Ventilatie

Warmteterugwinning installatie

De woningen zullen worden voorzien van een WTW (warmteterugwinning) 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 hoofdbediening in de woonkamer en een nevenbediening badkamer(s) aangebracht wordt.

Elektrische installatie

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 en de volgende bedrade groepen:

- Groepen volgens hoofdstuk "Keukenaansluitingen"
- Overige volgens NEN1010 en NPR5310, aantal en positie conform verkooptekening
- Ruimte voor 2 later aan te brengen groepen

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

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op circa 30 cm + vloer;
- De schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op circa 105 cm + vloer;
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op circa 150 cm + vloer;
- Enkele wandcontactdoos voor een koel/vries combinatie op circa 10 cm + vloer;
- Enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser (aparte groep) op circa 70 cm + vloer;
- Enkele wandcontactdoos voor combimagnetron (aparte groep) op circa 200 cm + vloer;
- Enkele wandcontactdoos voor elektrisch koken (Perilex, 2 groepen) op circa 45 cm + vloer;
- Enkele wandcontactdoos voor n.t.b. keuken apparatuur (aparte groep) op circa 10 cm + vloer;
- Enkele wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap op circa 210 cm + vloer;
- Twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven het blad op circa 120 cm + vloer;
- Loze leiding voor een boiler op circa 70 cm + vloer;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op circa 200 cm + vloer.

Telefoon en TV

In de woonkamer en slaapkamer 1 worden elk 1 loze leiding aangebracht vanuit de meterkast. Uw woning 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 aangesloten op het lichtnet en onderling gekoppeld. Tevens zijn de rookmelders 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 aanschafkosten van de warmtepomp zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. De bijkomende aansluitkosten voor de warmtepomp zijn in de aanneemsom inbegrepen. Voor huur of koop en onderhoud van de warmtepomp dient een separate huur- of koopovereenkomst alsmede een leveringsovereenkomst met exploitant van de WKO installatie aan te gaan. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de informatiebrochure van de exploitant van de WKO installatie.

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 elektraleverancier naar uw keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

Afwerkstaat (interieur) Woningen

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Traphal / entreehal	Spuitwerk	Behang klaar	Dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Behang klaar	Dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Behang klaar	Dekvloer
Slaapkamer(s)	Spuitwerk	Behang klaar	Dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot ca. 1.25 m daarboven spuitwerk, wit 25x40cm	Tegelwerk, antraciet 30x60 cm
Badkamer(s)	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond, wit 25x40cm	Tegelwerk, antraciet 30x60 cm
Berging	Spuitwerk	Behang klaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat
Onbenoemde ruimte(s)	Spuitwerk	Behang klaar	Dekvloer

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Trap (begane grond)	Geground, wit	Vuren, dichte steektrap met onder- en boven kwart
Trap (verdieping)	Geground, wit	Vuren, open steektrap met onder- en boven kwart
Binnen kozijnen	Wit	Staal
Binnendeuren (opdek, 2,30m hoog)	Wit	Hout

Algemene ruimten

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Fietsenstalling / Containerberging	Heraklith, (gebroken) wit	Kalkzandsteenelementen, onafgewerkt	Bestrating, klinkers (grijs)
Stallinggarage	Heraklith, (gebroken) wit (t.p.v. onderdoorgang) Onafgewerkte betonvloer + Dejo rooster	Bruin/beige metselwerk en betonnen keerwanden	Bestrating, klinkers (grijs, antraciet)

Kleur- en materiaalstaat (exterieur) Woningen

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen (gevel opgaand)	Bruin/beige	Baksteen wf, wasserstrich
Plintgevel straatzijden	Grijs	Licht gestraald oppervlak, prefab beton, gehydrofobeerd
Voegwerk	Grijs, gevoegd, 5mm terug liggend	Voegmortel (zand / cement)
Waterslag	Interpon gris 2500 sable	Aluminium
Gevelbekleding	Interpon gris 2800 sable	Aluminium
Buitenkozijnen	Interpon gris 2500 sable	Aluminium
Draaiende delen ramen en deuren	Interpon gris 2500 sable	Aluminium
Voordeur	Interpon gris 2800 sable	Geïsoleerde aluminium paneel deur
Afdekkap dakrand	Interpon gris 2800 sable	Staal
Daken (afwerking)	Antraciet, groen	Bitumen, mossedum beplanting t.p.v. dek parkeren
HWA	Grijs/naturel	Zink
Speedgate	Interpon gris 2800 sable	Staal
Bestrating parkeergarage, fietsenstalling, containerberging, nutsruimte en achterpad woningen	Grijs en antraciet	Betonklinker



Bijlage A - Sanitair & Tegelwerk

Dr. Lelykade te Den Haag



Niets van dit rapport en/of toegevoegde bijlagen mag worden vermenigvuldigd, openbaar gemaakt en/of overhandigd aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de samensteller.

Ten Brinke 

Sanitair badkamer

Douchecombinatie

Omschrijving:

Douchekraan met glijstang set
Laufen douche mengkraan
met glijstang en
handdouche, chroom
Maat: 855x320x135mm



Douchewand

Douchewand vast deel
helder glas, profiel chroom
(Aan deze afbeelding kunnen geen
rechten ontleend worden – uitvoering kan
per type verschillen).



Douchebak

Laufen douchebak vierkant,
wit
Maat: 900x900x29mm



Wastafelcombinatie

Omschrijving:

Wastafel

- Laufen wastafel, wit
Maat: 600x480mm



Wastafelmengkraan

- Laufen
wastafelmengkraan,
chrom
Maat: 399x265x87mm



Wastafel planchet

- Laufen wastafel planchet, wit
Maat: 600 x 120mm



Spiegel met verdekte
bevestiging

Maat: 600x800mm



Sifon + afvoerplug

- Sifon inclusief muurbuis en
rozet, chrom



Optie sanitair badkamer

Bad combinatie

Omschrijving:

Bad

- Laufen inbouw bad, wit
Maat: 1800x800x460 mm



Handdouche

- Laufen handdouche 1 spray
modus, chroom
Maat: 315x150x55mm



Bad mengkraan

- Laufen bad mengkraan,
chroom
Maat: 385x205x125mm



Handdouchehouder

- Laufen handdouchehouder,
chroom
Maat: 123x122x83mm



Wastafelcombinatie

Omschrijving:

Wastafel

- Laufen dubbele wastafel, wit
Maat: 1250x215x510mm



Sifon + afvoerplug

- Sifon inclusief muurbuis en rozet, chroom



Wastafel planchet

- Laufen wastafel planchet, glas
Maat: 1200 x 120mm



Spiegel met verdeckte bevestiging

- Wandspiegel met
anticondens functie en
verlichting
Maat: 1200x800mm



Sanitair toiletruimte

Wandclosetcombinatie

Omschrijving:

Wandcloset

- Laufen wandcloset + closetzitting, wit
Maat: 400x360x560mm



Inbouwframe met reservoir

- Laufen inbouwframe met reservoir wandcloset, blauw/wit/zwart
Maat: 1155x145x545mm



Bedieningsplaat

- Laufen inbouw bedieningsplaat, Wit
Maat: 280x60x180mm



Fonteincombinatie

Omschrijving:

Wandcloset

- Laufen fontein, wit
Maat: 360x180x265mm



Fonteinkraan

- Fonteinkraan, chroom
Maat: 114x118x45mm



Sifon + afvoerplug

- Sifon inclusief muurbuis en rozet, chroom
- Laufen afvoerplug, wit

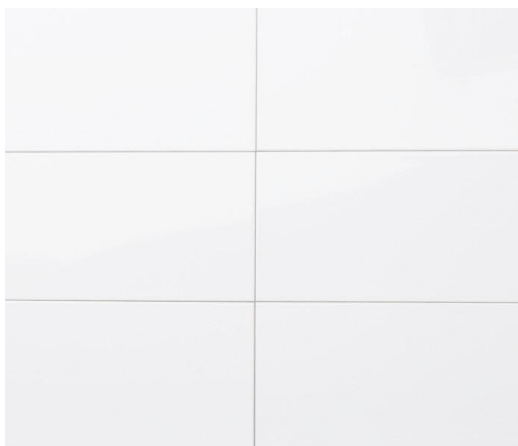


Tegelwerk

Tegelcombinatie

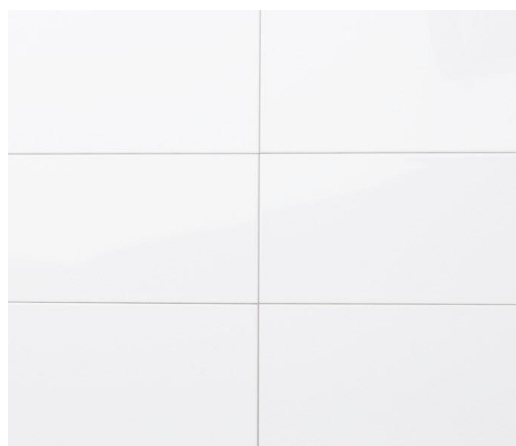
Wandtegel badkamer

Wandtegel
Kleur: wit(glans)
Maat: 250mm x 400mm



Wandtegel toilet

Wandtegel
Kleur: wit(glans)
Maat: 250mm x 400mm



Vloertegel badkamer en toilet

Mosa of Villeroy & Boch
vloertegel
Kleur: antraciet
Maat: 600x300mm

