

# Opbroek Noord Rijssen Nieuwbouwwoningen

TEN  
BRINKE.

## Technische omschrijving

Rijwoningen kavels 26 t/m 31 en 44 t/m 49



Datum: 11-07-2022

## Inhoudsopgave

<b>Algemene informatie</b> .....	<b>4</b>
Begripsbepalingen Bouwbesluit .....	4
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) .....	4
Afwijking mogelijkheden .....	5
Wijzigingen .....	5
Voorbehouden .....	5
Krijtstreepmethode / daglichttoetreding .....	6
Kopersbegeleidingsproces .....	6
Bouwplaats bezoek .....	6
Oplevering .....	7
Inhoud consumentendossier .....	7
Krimp .....	8
Verzekering .....	8
<b>Grondwerken / Terreininrichting</b> .....	<b>8</b>
Peil en hoogtemaatvoering .....	8
Grondwerk .....	8
Huisafval .....	8
Bestrating .....	8
Erfafscheidingen / groen .....	8
Vuilwaterriolering .....	9
Hemelwaterriolering .....	9
<b>Constructie</b> .....	<b>9</b>
Fundering .....	9
Vloeren .....	9
Wanden .....	9
Kolommen en lateien .....	9
Dak .....	9
<b>Gevel- en dakafwerking</b> .....	<b>10</b>
Gevelmetselwerk .....	10
Gevelafwerking .....	10
Buitenkozijnen .....	10
Beglazing .....	10
Waterslagen .....	10
Buitenschilderwerk .....	10
Dakafwerking .....	10
Gevelhemelwater afvoeren .....	11
PV-panelen .....	11
<b>Interieur</b> .....	<b>11</b>
Binnenwanden .....	11
Binnenkozijnen .....	11
Binnendeuren .....	11

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

## 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](http://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, 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 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, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juist plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

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

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van 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.

## ENERGIEPRESTATIE EN ZOMERCOMFORT

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

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

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

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

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

## Kopersbegeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen e.e.a. volgens de keuzes die in de optielijst staan omschreven.

Na het ondertekenen van de aannemersovereenkomst 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 speciale 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 uittreidend 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.

## Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verrijger. 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

- Verklaring van kwaliteitsborger per woning dat deze voldoet aan bouwbesluit (alleen voor woningen in Gevolgklasse 1)
- Energielabel

### Tekeningen en berekeningen

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

### Gebruikshandleidingen(indien aanwezig)

- Verwarmingstoestel
- Ventilatioestel
- PV-panelen en omvormer
- Rookmelders

### Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen

### Service

- Overzicht van bij de realisatie van object betrokken partijen
- Wegwijs in uw eigen woning
- 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.

## **Grondwerken / Terreininrichting**

### **Peil en hoogtemaatvoering**

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de cementdekvloer / anhydrietvloer van de 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 erfgronden 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.

### **Houten buitenberging**

De rijwoningen (conform verkooptekening) worden in de achtertuin voorzien van een ongeïsoleerde berging met verduurzaamde houten delen. Deze berging wordt geplaatst op een (niet onderheide) betonvloer.

Het kozijn en de deur van de berging wordt uitgevoerd in hout, de deur wordt voorzien van enkel mat veiligheidsglas. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met plaatmateriaal en een ntb dakbedekking afgewerkt met een aluminium daktrim. Het plafond wordt onbehandeld opgeleverd.

Het lichtpunt en de wandcontactdoos van de berging wordt als opbouw uitgevoerd.

### **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 eventueel eenmalig een afscheiding gerealiseerd een en ander volgens de situatietekening. De koper dient deze afscheiding zelf in stand te houden en te onderhouden. De instandhoudingshoogte van de afscheiding is op tekening aangegeven, de eventuele aanplanthoogte van de afscheiding kan hiervan afwijken. Er zal in de leveringsakte een kwalitatieve verplichting worden opgenomen ten behoeve van behoud en onderhoud van de afscheidingen.

Tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht.



## **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 voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

## **Hemelwaterriolering**

Het hemelwater van de woning zal volgens gemeentelijke voorschriften worden gerealiseerd. De hemelwaterafvoeren worden voorzien van een loofafscheider. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief. De koper is zelf verantwoordelijk voor periodieke controle en onderhoud.

De houten buitenberging zal niet worden voorzien van een loofafscheider en wordt niet aangesloten op het rioolstelsel.

## **Constructie**

### **Fundering**

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

### **Vloeren**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde prefab betonnen systeenvloer 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 verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeenvloer 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 woning scheidende kalkzandsteen wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen of HSB(niet dragend), 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 dakelementen en knieschotten worden aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een groene/bruine beplating. De naden tussen de dakelementen onderling wordt afgewerkt met aftimmerlatten.

De dakconstructie van de geïsoleerde platte daken wordt samengesteld als een systeenvloer van beton, een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze/pvc of epdm dakbedekking.

De dakconstructie van de houten platte daken (dakkapel/erker/luifel/carport) worden samengesteld uit een houten balklaag, plaatmateriaal indien nodig een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze/pvc of epdm dakbedekking.

## Gevel- en dakafwerking

### Gevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, eventueel wordt het metselwerk afgewerkt met een muurverfsysteem, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van muurverfsysteem, worden voor muurverf geschikte gevelstenen toegepast.

De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels worden in wild of halfsteens metselverband gemetseld. Het voegwerk wordt uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk voorzien van muurverf wordt platvol gevoegd.

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

### Gevelafwerking

De eventuele gevelbeschieting volgens de verkooptekeningen worden afgewerkt middels een gevelbekleding, conform kleur- en materiaalstaat.

De zijpanelen van een dakkapel, de goten en overstekken worden afgewerkt met een plaatmateriaal, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

### Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een 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.

### Beglazing

Met uitzondering van de vrijstaande houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning 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 waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op maaiveld, en het schuine- of platte dak e.e.a. 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 geschiedt dit binnen een termijn van 9 maanden daarna.

### Dakafwerking

De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken en verankeringen. De woning wordt voorzien van een goot.

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

De woning wordt voorzien van een dakraam met dubbele beglazing, afgewerkt met beplating

gelijk aan de binnenzijde van de dak elementen (indien de woning een raamvoorziening heeft in de gevel op de zolder zal dit dakraam niet geplaatst worden).

## **Gevelhemelwater afvoeren**

De gevelhemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in kunststof. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief.

## **PV-panelen**

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 indicatief en kan per woning verschillen. Het definitief aantal panelen wordt in een later stadium berekend conform de eisen van het bouwbesluit. De pv panelen worden aangesloten op de meterkast.

## **Interieur**

### **Binnenwanden**

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

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

### **Binnenkozijnen**

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

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

### **Binnendeuren**

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en 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 dan wel dichte trap (zie verkooptekening) en wordt uitgevoerd in vurenhout. 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 leuningdraggers.

### **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.

### **Dorpels / vensterbank**

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

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

### **Binnenschilderwerk**

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in 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 behangklaar (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden, de schoonmetselwerk wanden, meterkast en eventuele trapkast, deze worden niet afgewerkt.

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

De badkamer en toilet worden voorzien van wandtegels (hoogte conform afwerkstaat) wit glans in de afmeting 25x33 cm (staand verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stoken niet met de vloertegels.

De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk.

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

## Plafondafwerking

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

## Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in 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 (conform afwerkstaat) antraciet in de afmetingen 30x30 cm. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

## Keuken aansluitingen

De woningen worden inclusief keuken opgeleverd. De keuken is voorzien van een spoelbak met keukenmengkraan, koelkast, inductie kookplaat en recirculatie afzuigkap. Een en ander conform keukentekening

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd (hoogtes en positie volgens nul-tekening keuken) :

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

## Installaties

### Verwarming

De verwarming, en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele lucht/water warmtepomp met boiler (zie verkooptekening voor de indicatieve positie). De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuur vloerverwarming. In de dekvloer zijn vloerverwarmingsleidingen 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 luchttemperatuur bereikt dienen te worden zoals aangegeven door het SWK. (waarborgfonds) Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is mogelijk een (elektrische) radiator nodig.

### Uitgangspunten transmissieberekeningen

Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende

vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat / tapijt) is een Rc-waarde; 0,09 m<sup>2</sup>K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m<sup>2</sup>K/W.

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

## Regeling

De verwarming is uitgevoerd met een zogenaamde ruimteregeling. Met deze regeling wordt de hoofdthermostaat in de woonkamer geplaatst met na regeling in de overige verblijfsruimten.

## Waterinstallatie

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

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

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in keuken.
- verwarmingstoestel

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

## Binnenriolering

Binnen de woning wordt een rioleringsstelsel (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
- afvoer wasmachine
- eventuele condens afvoer ventilatietoestel
- eventuele overloop verwarmingstoestel

## Sanitair

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

- Toiletcombinatie (toilet en badkamer):
  - Diepspoelcloset: wandhangend, kleur wit
  - Toiletbril softclosing, kleur wit
  - Bedieningspaneel: kleur wit
- Fonteincombinatie (toilet):
  - Fontein: kleur wit
  - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Fonteinkraan: kleur chroom
- Wastafelcombinatie (badkamer):
  - Wastafel: kleur wit
  - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Planchet kleur wit
  - Wastafelkraan: kleur chroom
  - Spiegel 60x40 cm
- Douchecombinatie (badkamer):
  - Doucheput: rvs rooster
  - Douchemengkraan: kleur chroom
  - Glijstang + handdouche: kleur chroom

## Ventilatie

### Balansventilatie installatie

De woningen zullen worden voorzien van een balansventilatie met WTW. (warmte terugwinning) Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze ventilatie-unit wordt opgehangen in de techniekruimte. Vanaf de ventilatie-unit wordt verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer via het dak uitgeblazen. De kanalen van de ventilatie-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt. In 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 badkamer 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 huisaansluiting van 3x25A, uitbreidbaar 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 beldrucker en schel. De schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de berging en meterkast, deze worden uitgevoerd als opbouw. De aanleghoogtes van de diverse elektrische installatie staan omschreven op de verkooptekening.

### Telefoon en TV

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt in elke ruimte 1 loze leiding pvc 16mm 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 apparatuur bijv. een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

### Branddetectie

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

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

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

## Afwerkstaat

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. 1.40m daarboven spuitwerk	Tegelwerk
Badkamer(s)	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniek / wasruimte	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat
Zolder	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer met uitzondering achter de knieschotten

## Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen	Rodruza Maas (OG)	Baksteen WS WF
Voegwerk	Antraciet 5mm terugliggend	Cement
Raamdorpel	Naturel	Prefab beton
Gevelbekleding	RAL 9010 / 7012	N.t.b.
Buitenkozijnen en –ramen inclusief roeden	RAL 7012	Kunststof
Buitendeuren	RAL 7016	Kunststof
Hellende daken	Antraciet	Keramische dakpan
Platte daken	Zwart / antraciet	EPDM, PVC of bitumen
Dakgoot	RAL 9010	Kunststof
Hekwerk	RAL 7016	Stripstaal