

# Amstelveen Rumba Residence



## Technische omschrijving

Appartementen



Projectnummer: TD0763

Datum: 15-02-2022

## Inhoudsopgave

<b>Algemene informatie</b> .....	<b>4</b>
Begripsbepalingen Bouwbesluit .....	4
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) .....	5
Afwijking mogelijkheden .....	5
Wijzigingen .....	5
Voorbehouden .....	5
Krijtstreepmethode / daglichttoetreding .....	6
Energie prestatie norm .....	6
Kopersbegeleidingsproces .....	6
Bouwplaats bezoek .....	7
Oplevering .....	7
Krimp .....	7
Verzekering .....	7
<b>Sloopwerk</b> .....	<b>7</b>
<b>Grondwerken / Terreininrichting</b> .....	<b>7</b>
Peil en hoogtemaatvoering .....	8
Grondwerken .....	8
Huisafval .....	8
Bestrating .....	8
Vuilwaterriolering .....	8
Hemelwaterriolering .....	8
<b>Constructie</b> .....	<b>8</b>
Fundering .....	8
Vloeren .....	8
Wanden .....	8
Kolommen en lateien .....	9
Dak .....	9
<b>Gevel-, plafond-, en dakafwerking</b> .....	<b>9</b>
Gevelmetselwerk en gevelafwerking .....	9
Plafondafwerking .....	9
Buitenkozijnen .....	9
Beglazing .....	9
Waterslagen .....	10
Balkons / Loggia's .....	10
Hekwerken / Balustrades .....	10
Dakafwerking .....	10
Gevelhemelwater afvoeren .....	10
<b>Interieur privé gedeelten</b> .....	<b>10</b>
Binnenwanden .....	10
Binnenkozijnen .....	10
Binnendeuren .....	10
Meterkast .....	11

Aftimmerwerken .....	11
Dorpels / vensterbank .....	11
Binnenschilderwerk .....	11
Wandafwerking .....	11
Plafondafwerking .....	11
Vloerafwerking .....	11
Keuken aansluitingen .....	12
Berging .....	12
<b>Interieur gemeenschappelijke gedeelten .....</b>	<b>12</b>
(Vlucht)Trap / lift .....	12
Traphekken en –leuningen .....	12
Vloerafwerking .....	12
Binnenwanden .....	12
Wandafwerking .....	12
Binnenkozijnen en –deuren .....	13
Plafondafwerkingen .....	13
<b>Inrichting .....</b>	<b>13</b>
Meterkast (algemene voorzieningen) .....	13
Postkasten .....	13
Fietsenstallingen .....	13
<b>Installaties privé-gedeelten .....</b>	<b>13</b>
Verwarming-, koelingsinstallatie .....	13
Waterinstallatie .....	14
Binnenriolering .....	14
Sanitair .....	15
Ventilatie .....	15
Elektrische installatie .....	15
Zonnepanelen .....	16
Telefoon en TV .....	16
Branddetectie .....	16
Videofoon .....	16
Aansluitkosten .....	16
<b>Installaties Gemeenschappelijke gedeelten .....</b>	<b>16</b>
Elektrische installatie .....	16
Ventilatie .....	16
<b>Afwerkstaat .....</b>	<b>16</b>
Appartementen .....	17
Algemene ruimten .....	17
<b>Kleur- en materiaalstaat .....</b>	<b>18</b>

## Algemene informatie

Op de plek waar de fameuze dansschool Mittelmeijer gevestigd is tot begin 2022, aan de Acacialaan in Amstelveen, verrijst Rumba Residence. Een kleinschalig appartementencomplex met 28 prachtige appartementen. Er zullen 26 appartementen met twee slaapkamers worden gerealiseerd en 2 appartementen met één slaapkamer. De begane grond appartementen krijgen een terras, de appartementen op de verdieping een balkon. Twee appartementen gelegen op de bovenste verdieping krijgen een groot dakterras gelegen op het zuiden.

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

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

## Begripsbepalingen Bouwbesluit

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

Benamingen van vertrekken op de verkooptekeningen, zoals 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 appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing. Dit wil zeggen dat, in het geval Ten Brinke Bouw B.V. tijdens de aanbouwperiode van uw appartement in financiële moeilijkheden zou komen, uw appartement zonder meerkosten voor u afgebouwd wordt. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Ten Brinke Bouw B.V. vanaf drie maanden na de oplevering de bouwkundige kwaliteit van het appartement 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 appartement.

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

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

## Afwijking mogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, 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 bouw fase 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 juiste positie en maatvoering moet nader worden bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

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

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeringen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. Artist impressions, project website, brochures, ingekleurde verkoopplattegronden 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 verkooptekeningen zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

## **Krijtstreepmethode / daglichttoetreding**

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

## **Energie prestatie norm**

De energieprestatie van een appartement wordt bepaald door de EPC-berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt). Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning gold een EPC-eis van 0,4 voor uw appartement.

Bij de oplevering wordt een energielabel groen (zeer zuinig) afgegeven door Ten Brinke Bouw B.V.

## **Kopersbegeleidingsproces**

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

Na het ondertekenen van de koop-/ontwikkel-/aannemingsovereenkomst 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 de bouw te betreden, waarbij u uw appartement kunt bezichtigen. Hierbij kunt u de maten opnemen van bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten keuken of badkamer voor de na oplevering aan te brengen stoffering of om alvast uw nieuwe burens te kunnen ontmoeten. Tevens hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten. Uw eigen leveranciers kunnen pas **na oplevering** de werkzaamheden uitvoeren. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor het kopersbezoek.

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 kopersbezoeken is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden. Dit heeft onder andere te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

## Oplevering

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

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

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (gebouw-/bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' te zetten. 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 gebouw-/bouwvocht 'opgesloten' wordt. U kunt Ten Brinke Bouw B.V. niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

## Krimp

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

## Verzekering

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

## Sloopwerk

De huidige bebouwing zal overeenkomstig de geldende regels worden gesloopt.

## Grondwerken / Terreininrichting

Rondom het gebouw zal bestrating in de vorm van openbestrating (grasblokken) voor de parkeerplaatsen worden aangelegd en trommelstenen voor de rijbaan en de parkeerplaatsen onder het gebouw. De looppaden rondom het gebouw worden uitgevoerd in een betonnen trottoirtegel. Daarnaast worden er groenstrookjes aangelegd e.e.a. volgens de verkoopsituatietekening.

## Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer ter plaatse van de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Dit peil evenals de roolijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

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

## Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, elektriciteitsleidingen worden de nodige grondwerken verricht.

## Huisafval

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

## Bestrating

De parkeervakken worden uitgevoerd in grasblokken. De parkeervakken onder het gebouw worden uitgevoerd in trommelstenen evenals de rijbaan. De looppaden rond het appartementencomplex worden uitgevoerd in betonnen trottoirtegel van 300 mm x 300 mm.

## Vuilwaterriolering

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

## Hemelwaterriolering

Het hemelwater van het appartementsgebouw zal volgens gemeentelijke voorschriften op de hemelwaterriolering van de gemeente worden aangesloten.

## Constructie

### Fundering

De fundering van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd in een gewapende betonnen paalfundering. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

### Vloeren

De vloeren worden uitgevoerd als een betonvloer.

### Wanden

De dragende wanden van het appartement worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd als een kalkzandsteen- dan wel metal stud wand, conform de verkooptekening en de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag.

De buitengevels van het appartement worden uitgevoerd als spouwconstructie bestaande uit kalkzandsteen (niet dragend) muurconstructie, isolatie, luchtsouw en een gemetseld buitenblad of houten geveldelen op de begane grond. Waar wand staat geschreven kan ook kolom of



penant worden gelezen.

## **Kolommen en lateien**

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken en gepoedercoate in kleur donker grijs stalen lateien en/of geveldragers. Latei constructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## **Dak**

De dakvloeren worden uitgevoerd in een betonvloer. Het totale dak zal worden geïsoleerd en voorzien van een bitumineuze dakbedekking met daarbovenop zonnepanelen in combinatie met een groen (sedum) dak afhankelijk van de uiteindelijke hoeveelheid te plaatsen zonnepanelen in verband met de eventuele kopersoptie voor extra zonnepanelen.

## **Gevel-, plafond-, en dakafwerking**

### **Gevelmetselwerk en gevelafwerking**

De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, conform verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Op de begane grond wordt de buitengevel uitgevoerd met houten geveldelen/latten met een breedtemaat (lat) van ca. 7 a 8 cm, brandvertragend behandeld, kleur natuurlijk grijs. Bij de balkons (muv bouwnummers 24 en 25) en terrassen worden er conform verkooptekening aluminium gevelbeplating toegepast.

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

Het voegwerk wordt verdiept en glad doorgestreekt uitgevoerd met voegmortel, conform verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

### **Plafondafwerking**

Het plafond t.p.v. parkeren buiten en entree worden volgens de verkooptekeningen afgewerkt middels een houten lattenplafond die brandvertragende wordt behandeld, conform verkooptekeningen en kleur- en materiaalstaat. Om de brandvertragende eigenschappen te behouden zal de VVE de voorschriften van de leverancier omtrent het onderhoud en nabehandeling te dienen naleven.

De plafonds van de balkons worden uitgevoerd met een aluminium plaat in de kleur donker grijs

### **Buitenkozijnen**

De buitenkozijnen, -ramen en –balkon-/terrasdeuren worden uitgevoerd in kunststof met verdiept profiel en aluminium voor de entreedeur. De buitenkozijnen en deuren naar de fietsenberging worden uitgevoerd in hout. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

De entreedeurs van de hoofdingangen zijn voorzien van een elektrische sluitplaat, waardoor deze vanaf het appartement met de videofooninstallatie met kleurenscherm te openen is.

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

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

### **Beglazing**

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

## **Waterslagen**

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

## **Balkons / Loggia's**

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton. De balkons van appartementen met bouwnummer 5, 6, 7 en 8 worden uitgevoerd in een breedplaatvloer voorzien van een isolatielaag met daarboven een waterdichte afwerking en tegels op tegel dragers

## **Hekwerken / Balustrades**

Hekwerken van de balkons/dakterrassen/galerijen uitvoeren als een lamellen balustrade in combinatie met balusters en leuningen. Dakterrassen van de appartementen E en Esp worden voorzien van een glazenbalustrade. Hoogte hekwerk conform bouwbesluit.

## **Dakafwerking**

De platte daken worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking, zonnepanelen en eventueel een groen (sedum) dak afhankelijk van hoeveelheid zonnepanelen. T.p.v. dakterrassen wordt het dak voorzien van grijze betontegels. Daken zullen conform regelgeving worden voorzien van dak veiligheidsvoorzieningen.

De dakranden worden afgewerkt met aluminium dakkappen in de kleur donker grijs

Ten behoeve van de beluchting van de riolering, installaties en af- en toevoer mechanische ventilatie appartementen worden de benodigde dak doorvoeren op het dak geplaatst, posities op verkooptekeningen zijn indicatief.

## **Gevelhemelwater afvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren worden geplaatst ter plaatse van de balkons zoals op de verkooptekening en impressies staat aangegeven.

## **Interieur privé gedeelten**

### **Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gips en/of metal stud. De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en metal stud (bouwnummer 24 en 25). De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

### **Inpandige voordeuren**

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een houten kozijn met een stompe dichte deur (inclusief spion). De deur wordt brandwerend uitgevoerd en voorzien van vrijloop deurdrangers. De voordeur van de appartementen worden tevens geluidwerend conform geldende eisen uitgevoerd en voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

### **Binnenkozijnen**

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht, kleur wit. Bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnenkozijnen dorpels toegepast.

### **Binnendeuren**

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdekdeuren, kleur wit. Alle deuren worden standaard voorzien van deurkrukken en kortschilden.

De deur van de meterkast 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.

## Meterkast

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

## Aftimmerwerken

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

## Dorpels / vensterbank

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

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

## Binnenschilderwerk

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

## Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar\* (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden. Meterkast worden afgewerkt zoals beschreven bij het hoofdstuk meterkast.

*\*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 het toilet worden voorzien van wandtegels conform de basis zoals aangegeven in de koperskeuzelijst (hoogte conform afwerkstaat) wit (mat of glans) of grijs in de afmeting 25x33 cm (staand verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken niet met de vloertegels. In samenspraak met de kopersbegeleiding kan er gekozen worden voor andere wandtegels e.e.a. conform de koperskeuzelijst.

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

## Plafondafwerking

De plafonds van alle ruimten m.u.v. de meterkast en berging en/of techniekruimten worden afgewerkt met spuitwerk.

## Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende dekvloer, waarin leidingen voor verwarming/koeling, elektra en water worden aangebracht.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels (conform afwerkstaat) kleur grijs in de afmetingen 30x30 cm. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs. In samenspraak met de kopersbegeleiding kan er gekozen worden voor andere vloertegels e.e.a. conform de koperskeuzelijst.

## Keuken aansluitingen

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

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- elektrische kookplaat
- vaatwasser
- combi- magnetron
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap (recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem)
- 1x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

## Berging

In ieder appartement bevindt zich een berging waar tevens de warmtepomp en de WTW-box voor de ventilatie bevindt. Voor het stallen van de fietsen is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig op de begane grond van het appartementencomplex voorzien van fietsenrekken.

De wanden van de fietsenbergingen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk kalkzandsteenelementen en waar nodig eventueel voorzien van vloer/ plafond,- wandplint of strip. Het plafond bestaat uit houtwolcementplaten met vellingkant.

De wanden van de bergingen in de appartementen worden uitgevoerd in metalstud en/of kalkzandsteen en behangklaar afgewerkt. Het plafond van deze bergingen wordt afgewerkt met spuitwerk

De binnendeuren die gelden als toegangsdeur naar de fietsenbergingen worden uitgevoerd met een houten kozijn met een stompe dichte deur. De deur wordt brandwerend uitgevoerd met vrijloop deurdrangers. Tevens worden deze deuren geluidwerend conform geldende eisen uitgevoerd en voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

In de fietsenbergingen komen plafondlichtpunten voorzien van armaturen die werken op een bewegingssensor en automatisch in- en uitschakelen.

## Interieur gemeenschappelijke gedeelten

### (Vlucht)Trap / lift

De trappen en bordessen van het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton.

De lift heeft een hefvermogen van minimaal 1050 kg. Het betreft een brandcardlift met een cabineafmeting van ca 1050 x 2050 mm. De liftdeuren hebben een doorgang van (breedte x hoogte) ca 900 x 2.100 mm. De liften wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

### Traphekken en –leuning

De leuning, balusters en spijlenhekwerken worden in kleur gemoffeld.

### Vloerafwerking

De vloeren van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

### Binnenwanden

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

### Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

## **Binnenkozijnen en –deuren**

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

## **Plafondafwerkingen**

De plafonds van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

## **Inrichting**

### **Meterkast (algemene voorzieningen)**

De meterkasten bevinden zich in de entreehal en bevatten de elektra-, water- en warmtemeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd als de overige binnendeuren en voorzien van ventilatieroosters.

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

### **Postkasten**

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

### **Fietsenstallingen**

Fietsenstallingen binnen worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal vast geboord in de vloer.

## **Installaties privé-gedeelten**

Installaties worden met zorg aangebracht maar zullen daar waar geen plafonds worden aangebracht mogelijk in het zicht komen.

### **Verwarming-, koelingsinstallatie**

De appartementen zijn aangesloten op een collectieve gesloten bodembronsysteem gecombineerd met een individuele warmtepomp per appartement die zorgt voor verwarming en koeling. Het systeem maakt gebruik van de warmte en koude in de bodem middels het gesloten bronsysteem. U houdt de woning op een comfortabele temperatuur via vloerverwarming en -koeling. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd via een bodemsysteem in combinatie met de warmtepomp. De warmtepomp haalt op koude dagen warmte uit de bodem. Hiermee wordt uw woning comfortabel warm. Op warme dagen is het appartement ook te koelen tot enkele graden lager dan de buitentemperatuur.

De appartementen krijgen een warmtapwater boiler van 150 liter, bouwnummers 24 en 25 krijgen een boiler van 200 liter.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zullen ten minste de luchttemperatuur per ruimte worden bereikt zoals omschreven in de SWK Garantie- en Waarborgregeling:

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen komt naast vloerverwarming ook een elektrische radiator.

### **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 krijgen de verblijfsruimten een eigen thermostaat en kan de temperatuur in de woonkamer, iedere slaapkamer en badkamer afzonderlijk van elkaar worden geregeld (master-master).

## **Eigendom en exploitatie**

De eigenaar van de gesloten bodembronsysteem is Econic. Econic is verantwoordelijk voor de levering van warmte en koude aan uw appartement en tevens het onderhoud en de vervanging van de installatie gedurende 30 jaar.

U als koper van het appartement bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en eventueel vervanging van de onderdelen die de koper zelf in eigendom heeft. Het eigendom van de onderdelen is als volgt verdeeld:

### Econic:

- het bodembronsysteem en de leidingen naar de technische ruimte
- de apparatuur in de centrale technische ruimte
- indien u kiest voor het huren van de warmtepomp is Econic ook eigenaar van de warmtepomp en het boilervat in uw appartement

### Koper van het appartement:

- de thermostaat of ruimteregelaars
- het vloerverwarmingssysteem / vloerkoelingssysteem

## **Leveringsovereenkomst en tarieven**

U sluit met Econic een klantcontract en leveringsovereenkomst. Econic levert u de warmte en koude. Op de leveringsovereenkomst is de warmtewet van toepassing. De wet regelt belangrijke zaken zoals de maximum tarieven, de jaarlijkse aanpassing van de tarieven, de leveringszekerheid, compensatie bij storingen e.d.

In het klantcontract en de leveringsovereenkomst met Econic die onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst vindt u de tarieven terug die Econic hanteert voor de huur en onderhoud van de apparatuur en de vastrechtbedragen

## **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.

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

## **Binnenriolering**

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

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

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

## Sanitair

Het appartement is standaard voorzien van het basissanitair in het toilet en de badkamer zoals omschreven in de koperskeuzelijst (vermelde merken en typen zijn uitgangspunten, kunnen wijzigen i.v.m. inkoop of in samenspraak met kopersbegeleiding). In de koperskeuzelijsten zijn de mogelijkheden opgenomen voor luxer sanitair dan de basis. Basis sanitair ziet er als volgt uit:

- Toiletcombinatie (toilet en badkamer):
  - Diepspoelcloset: Villeroy & Boch / O.novo wandhangend, kleur wit
  - Toiletbril: Villeroy & Boch / O.novo softclosing, kleur wit
  - Bedieningspaneel: Wisa Argos Dualflush, kleur wit
- Fonteincombinatie (toilet):
  - Fontein: Villeroy & Boch / O.novo, kleur wit
  - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Fonteinkraan: Grohe Costa, kleur chroom
- Wastafelcombinatie (badkamer):
  - Wastafel: Villeroy & Boch / O.novo, kleur wit
  - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Wastafelkraan: Grohe Eurosmart
  - Spiegel: 57x40 cm., bevestigd d.m.v. spiegelklemmen
- Douhecombinatie (badkamer):
  - Douhegoot met rvs rooster 700 mm breed
  - Douchemengkraan: Grohe thermostatische doucemengkraan, kleur chroom
  - Glijstang + handdouche: Grohe Grohtherm 800 met thermostaat en glijstang 90 cm., kleur chroom

## Ventilatie

### Warmte terugwinning installatie

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

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

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

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar welke in de keuken aangebracht wordt.

### Elektrische installatie

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

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uit te breiden tot maximaal 12 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

Het appartement wordt voorzien van een (video)belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en schel. De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit).

Voor de hoogtes van de verschillende elektrische aansluitpunten wordt verwezen naar de verkooptekeningen waarop dit staat aangegeven.

## **Zonnepanelen**

Op het dak van het appartementencomplex worden zonnepanelen geplaatst. In totaal 56 stuks met een vermogen van 300 Wp per paneel (deze wekt een vermogen op van ca. 260 kWh per jaar).

## **Telefoon en TV**

In de woonkamer en slaapkamer 1 worden loze leidingen aangebracht vanuit de meterkast. Uw appartement wordt zonder aansluiting opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant.

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

## **Branddetectie**

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

## **Videfoon**

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

## **Aansluitkosten**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, bodembronsysteem, water en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van warmte en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Ten Brinke Bouw B.V.

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

## **Installaties Gemeenschappelijke gedeelten**

### **Elektrische installatie**

Aan het plafond van de gangen, trappenhuis, lifthal en de gangen worden plafonnières met ledverlichting en beweging en/of schemersensor gemonteerd.

Aan het plafond van de stallingsgarage en fietsenstalling wordt ledverlichting met beweging en/of schemersensor gemonteerd.

### **Ventilatie**

Gangen, trappenhuis en lifthal worden mechanisch geventileerd conform de eisen van het Bouwbesluit.

## **Afwerkstaat**



## Appartementen

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. 1,50 m daarboven spuitwerk	Tegelwerk
Badkamer(s)	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniek/ wasruimte	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat

## Algemene ruimten

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Privé bergingen in de verkeersruimtes op de verdiepingen en begane grond/algemene technische ruimte begane grond	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Fietsenberging	Houtwolcementplaten (fijne structuur) met vellingkant	Schoonmetselwerk van kalkzandsteenelementen	Dekvloer
Entree hal	Lattenplafond hout	Behang, gesausd, kleur wit	Tegelvloer 300x300 mm en een schoonloopmat bij de deur, antraciet
Verkeersruimte (gang) begane grond	Lattenplafond hout	Behang, gesausd, kleur wit	Tegelvloer 300x300 mm
Verkeersruimte (gang) verdiepingen	Akoestisch plafond	Behang, kleur bruin	PVC vloer
Hoofdtrappenhuis	Onderzijde trap onafgewerkt	Glad pleisterwerk, gesausd, kleur wit	Vlakke betontreden met antislip patroon
Meterkasten	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat

## Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen (gevel opgaand)	White Falls WS WF beige/wit	Baksteen
Voegwerk	Lichtgrijs terugliggend Glad gestreken	Voegmortel (zand / cement)
Gevelbekleding (gevel begane grond)	Houtkleur, natuurlijk grijs	Houten geveldelen/latten met een breedtemaat van ca 7 a 8 cm, verduurzaamd en brandvertragend behandeld
Gevelbekleding ter plaatse van de balkons en terrassen	Antraciet	Aluminium platen
Buitenkozijnen (appartementen)	Antraciet (buitenzijde) / Wit RAL 9010 (binnenzijde)	Kunststof
Raamdorpel	Antraciet	Aluminium
Hoofdentreedeur appartementencomplex	Antraciet	Aluminium
Buitendeuren en kozijnen bij de vluchtroute centrale hal	Antraciet	Aluminium met stootprofielen in kleur Antraciet
Buitendeuren en kozijnen bij de fietsbergingen	Antraciet	Hout
Plafond onderzijde 1e verdiepingsvloer ter plaatse van het parkeren	Houtkleur, natuurlijk grijs	Houten smalle plafondlatten verduurzaamd en brandvertragend behandeld
Plafond van de balkons en de terrassen op de begane grond	Antraciet	Aluminium
Daken (afwerking)	Antraciet	Bitumen en zonnepanelen Eventueel mos sedum daar waar geen panelen komen
Dakkappen	Antraciet	Aluminium
HWA	Naturel	Zink
Dakterrassen en balkons 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 24 en 25	Naturel	Betontegels 30x30cm
Terrassen bouwnummer 1 en 2	Naturel	Betontegels 30x30 cm
Balkons bouwnummer 3, 4, 12 t/m 23	Naturel	Prefab beton
Hekwerken balkons en dakterrassen	Antraciet	Stalen spijlenhekwerk
Postkast en belinstallatie	Antraciet	Metaal
Prefab gevelband	Naturel	Schoon beton(look)