SPOT24

LIVE · CONNECT · ENJOY

vista

Technische omschrijving



Ontwikkeling & realisatie

Slokker Vastgoed

TEN BRINKE.

Nijmegen

Appartementen complex Vista Spot 24

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN
VERSIE 1.5 DATUM 01-10-2026



TEN BRINKE.

Inhoudsopgave

ALGEMENE INFORMATIE **5**
Begripsbepalingen: Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) 5
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) 5
Afwijking mogelijkheden 6
Wijzigingen 6
Voorbehouden 6
Krijtstreepmethode / daglichttoetreding 7
Energieprestatie en zomercomfort 7
Kopersbegeleidingsproces 7
Oplevering 7
Krimp 8
Verzekering 8
GRONDWERKEN / TERREININRICHTING **8**
Peil en hoogtemaatvoering 8
Grondwerk 8
Huisafval 8
Bestrating / groen 8
Vuilwaterriolering 8
Hemelwaterriolering 8
CONSTRUCTIE **9**
Fundering 9
Vloeren 9
Wanden 9
Putten 9
Kolommen en lateien 9
Dak 9
GEVEL- EN DAKAFWERKING **9**
Gevelmetselwerk 9
Buitenkozijnen 9
Beglazing 10
Waterslagen 10
Balkons / Galerijen 10
Hekwerken 10
Buitenschilderwerk 10
Dakafwerking 10
Gevelhemelwater afvoeren 10
PV-panelen 11
INTERIEUR PRIVÉ GEDEELTEN **11**
Binnenwanden 11
Binnenkozijnen 11

Binnendeuren 11
Meterkast 11
Aftimmerwerken 11
Dorpels / vensterbank 11
Binnenschilderwerk 11
Wandafwerking 12
Plafondafwerking 12
Vloerafwerking 12
Keuken aansluitingen 12
Berging 12
INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN 13
(Vlucht)Trap / lift 13
Traphekken en –leuningen 13
Vloerafwerking 13
Binnenwanden 13
Wandafwerking 13
Binnenkozijnen en –deuren 13
Plafondafwerkingen 13
Stallingsruimte kelder / technische ruimtes 13
INRICHTING 13
Meterkast (algemene voorzieningen) 13
Postkasten 14
INSTALLATIES PRIVÉ-GEDEELTEN 14
Algemeen 14
Verwarming 14
Waterinstallatie 14
Binnenriolering 15
Sanitair 15
Ventilatie 15
Elektrische installatie 16
Data 16
Branddetectie 16
Videofoon 16
Aansluitkosten 16
INSTALLATIE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN 17
Waterinstallatie 17
Elektrische installatie 17
Ventilatie 17
Liftinstallatie 17
Sprinklerinstallatie 17
Gevelonderhoudinstallatie 17

AFWERKSTAAT **18**
Appartementen 18
Algemene ruimten 18
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT **19**

ALGEMENE INFORMATIE

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, als koper, 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 het SWK. Voor meer informatie over het SWK en de reglementen kunt u kijken op www.swk.nl.

Begripsbepalingen: Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

De volgende appartementen (Vista) voldoen aan de regelgeving volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Benamingen van vertrekken op de verkooptekeningen, als bijvoorbeeld woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het BBL niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht staan de benamingen zoals deze worden gehanteerd in het BBL.

BBL	*Verkooptekening*
Verblijfsruimte	Woonkamer, Slaapkamer(s), Keuken
Verkeersruimte	Entree/ hal, Gang
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging
Buitenruimte	Terras, Balkon, Loggia

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 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.

Na oplevering van uw appartement gaat de onderhoudstermijn in, deze termijn duurt drie maanden. Daarnaast wordt door Ten Brinke Bouw B.V. vanaf drie maanden na de oplevering de bouwkundige kwaliteit van het appartementen gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Ten Brinke Bouw B.V. verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld minderwerk en keukens) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Ten Brinke Bouw B.V. zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kunt u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- Bij faillissement van Ten Brinke Bouw B.V. na het ingaan van de garantietermijn.
- Indien Ten Brinke Bouw B.V. verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per appartement.

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

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

Afwijking mogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Wijzigingen

Alle wijzigingen, die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.
Tevens behoudt Ten Brinke Bouw B.V. zich het recht voor om wijzigingen op tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

Voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld naar de gegevens en tekeningen van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de verkooptekeningen en contracttekeningen staan betreffen circa-maten, aangegeven in millimeters, en zijn onder voorbehoud van wijzigingen die tijdens de bouwfase worden uitgevoerd, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken.

Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Wij adviseren derhalve om de maatvoering op de tekeningen niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair et cetera, maar altijd ter plaatse de maat op te nemen. De op de verkooptekeningen aangegeven alternatieven c.q. opties, meubilair et cetera behoren niet tot de levering.
Voor zover er arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren materialen, lagenmaat, plaatverdeling of dergelijke.

De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juiste plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen, wensen en goedkeuring van overheden en/ of nutsbedrijven.
Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeningen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. Artist impressions, project website, brochures en andere verkoop informatie zijn niet bindend. Alleen aan de contractstukken kunnen rechten worden ontleend.

Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de

straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

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.

Energieprestatie en zomercomfort

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 TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Wanneer koeling wordt toegepast dan is een TOjuli berekening niet nodig. Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft het appartement 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 het appartement 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 uw appartement zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen en verwarmingstoestellen zorgen voor ‘hernieuwbare’ energie.

Energielabel

Wij zijn wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van het appartement. 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 het appartement kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaardappartement, zoals deze in verkoop staat. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw appartement. 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 het appartement nader aan te passen middels de opties die in de optielijst staan omschreven.

Na het ondertekenen van de aannemersovereenkomst nodigen wij u uit voor een kennismakingsgesprek met uw persoonlijke kopersbegeleider van Ten Brinke Bouw B.V. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw kopersbegeleider u verder informeren over de deadlines, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project.

Oplevering

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

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook

het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.
Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Ten Brinke Bouw B.V. niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp
Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging 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.

GRONDWERKEN / TERREININRICHTING
Peil en hoogtemaatvoering
Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grondvloer ter plaatse van de entree, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

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

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

De niet te bebouwen terreingedeelten worden aangevuld met uitgekomen grond (deze grond kan mogelijk een fractie puin bevatten).

Huisafval
Huisvuil kan men deponeren in de containerruimte (plastic, groen, papier) in combinatie met gebouw Terrace en in de ondergrondse restafval 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, de exacte locatie kan nog wijzigen.

Bestrating / groen
De gehele buiteninrichting valt buiten de aannemingsovereenkomst en wordt verzorgd door Zwanenveld B.V.

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 hemelwaterriolering van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd in kunststof en zal volgens gemeentelijke voorschriften middels een gescheiden systeem aangesloten worden op de infiltratievoorzieningen in het terrein.

CONSTRUCTIE

Fundering

De fundering van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

De keldervloer wordt uitgevoerd in beton en waar nodig voorzien van isolatie. In de keldervloer worden afvoerputjes aangebracht om het lekwater van auto's af te voeren (er is altijd kans dat er wat lekwater blijft staan in de kelder).

De begane grondvloer bestaat uit een prefab betonnen bekistingsplaatvloer waarop in het werk een laag beton wordt gestort, een zogenaamde breedplaatvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer.
De onderzijde van de begane grond vloer wordt waar nodig voorzien van een geïsoleerd houtwolcement plafond welke voldoet aan de eisen van BBL en overeenkomstig de BENG berekening.
De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan de plafondzijde.
De fiets hellingbaan naar de gemeenschappelijke kelder wordt uitgevoerd in gewapend beton.

Wanden

De dragende wanden van het appartement worden uitgevoerd in beton. De dragende appartement scheidende betonwanden voldoen evenals de niet-dragende Metal-Stud appartement scheidende wanden aan de geldende geluidsisolatievoorschriften volgens BBL, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van het appartement worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit beton of HSB wand(niet dragend), isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.

Putten

Ten behoeve van de liften wordt een betonnen liftput aangebracht onder het laagste vloerniveau.

Kolommen en lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken en gepoedercoate stalen lateien en/of geveldragers. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien of stalen lateien toegepast.
Kolom en latei constructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Dak

De dakconstructie wordt samengesteld als een systeemvloer van beton met V-naden aan de plafondzijde.

GEVEL- EN DAKAFWERKING

Gevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.
De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels worden in wild metselverband gemetseld.
Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd, kleur conform kleur- en materialenstaat.
In het gevelmetselwerk worden nestkasten en enkele verfraaiingen opgenomen middels rollagen en/of verspringend metselwerk, e.e.a. conform de verkooptekeningen.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof (appartementen/(nood)trappenhuis) en gedeeltelijk aluminium (entreehal), alle draaiende delen zijn

voorzien van tochtweringsprofielen. Waar een brand- of geluideis vereist is, kan het kozijn inclusief raam of deur mogelijk in hout worden uitgevoerd.
Het appartement wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het BBL.
De buitendeuren worden voorzien van een centraal sluitsysteem, dit houdt in dat alle cilinders van het appartement met 1 sleutel te openen zijn en alle gemeenschappelijke en centrale deuren met 1 sleutel/tag te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Beglazing
In de buitenkozijnen wordt isolatieglas toegepast. 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 die krijgen een betonnen waterslag e.e.a. conform kleur- en materialenstaat.

Balkons / Galerijen
De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefab beton. De bovenkant van de balkons en galerijen wordt uitgevoerd in een antislip profilering. De maximale veranderlijke belasting bedraagt 250 kg/m2.

Hekwerken
Hekwerken van de balkons/dakterrassen/galerijen uitvoeren als een strippen en of spijlenhekwerk in combinatie met balusters en leuning. Hoogte hekwerk conform BBL. Ter plaatse van balkons waar een te hoge geluidsbelasting op zit, wordt een glazen wand geplaatst, hoogte volgens verkooptekening.
Het toegangshek naar de parkeergarage in combinatie met gebouw Terrace wordt uitgevoerd als een speedgate en voorzien van een elektrische aandrijving met afstandsbediening (1 afstandsbediening per parkeerplaats).
Het toegangshek voor de fietsingang wordt uitgevoerd als een spijlenhekwerk.

Buitenschilderwerk
Het schilderwerk wordt conform het verfadvies van de verfleverancier uitgevoerd. Het buitenschilderwerk zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschied dit binnen een termijn van 9 maanden daarna.

Dakafwerking
De platte daken van de appartementen worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking en voorzien van hemelwaterafvoeren, t.p.v. dakterrassen voorzien van grijze betontegels afm 500x500mm. De maximale veranderlijke belasting bedraagt 250 kg/m2. Het dak van het paviljoen en de daken(excl. hoogste dakvlak) van het appartementencomplex worden voorzien van een sedumdak met een loopstrook van betontegels.
Het dak van parkeerkelder wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking, het groen en inrichting van de buitenruimte wordt door Zwanenveld BV uitgevoerd.
Daken zullen conform regelgeving worden voorzien met een dak veiligheidsvoorzieningen.
Op het platte daken van de appartementen worden dakkappen geplaatst voor installaties (ontluchtingen/aan- afzuigventilatie) van onderliggende appartementen.
In het hoogste dakvlak wordt een dakluik gemonteerd voor dakinspectie en om de gevelonderhoudsinstallatie te bereiken.

Gevelhemelwater afvoeren
De gevelhemelwaterafvoer voor de galerijen en balkons wordt uitgevoerd in zink. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen zijn indicatief.

PV-panelen
De daken worden gedeeltelijk voorzien van PV-panelen. Het aantal, de positie van de PV-panelen is indicatief. Het definitief aantal panelen wordt in een later stadium berekend conform de eisen van het BBL.

INTERIEUR PRIVÉ GEDEELTEN

Binnenwanden
De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton en/of metal stud en indien ivm geluid van kalkzandsteen. De niet dragende appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in metal stud. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

Inpandige voordeuren
De appartementen met de entreedeur gelegen aan het trappenhuis of gang wordt uitgevoerd in een stalen kozijn met een stompe dichte deur (inclusief spion). De deur wordt brandwerend, geluidwerend en zelfsluitend conform geldende eisen uitgevoerd en wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het BBL.

Binnenkozijnen
De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht, kleur wit.
Behoudens bij de technische ruimte, 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 kortschilden, behoudens de deur van de meterkast deze wordt voorzien van een kastslot. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

Ten behoeve van een goed werkend ventilatiesysteem zijn er tussen de diverse vertrekken in het appartement overstroomopeningen nodig. Deze worden gerealiseerd middels spleten onder de binnendeuren. Daarbij wordt rekening gehouden dat u een vloerafwerking van 15mm aanbrengt. Mocht u voor een dunnere afwerking kiezen heeft dit een grotere spleet ten gevolge.

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, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Dorpels / vensterbank
Onder de deur van de technische ruimte, badkamer en van het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. In de badkamer en toilet zal deze terugliggend 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 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 (Groep 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen) met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast, deze worden niet afgewerkt.

Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse, 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 (mat of glans) in de afmeting 30x60 cm (liggend verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken 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 het appartement worden afgewerkt met een zwevende cement-/anhydriet dekvloer(vlakheidsklasse 3 volgens NEN2747), waarin leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels te kiezen uit meerdere kleuren in de afmetingen 30x30 cm. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

Keuken aansluitingen
De keuken wordt casco opgeleverd, dat wil zeggen: zonder keuken, tegelwerk, kitwerk. De aansluitingen van 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. Er wordt geen vloerverwarming aangebracht onder de positie van de keuken zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:
- spoelvoorziening
- elektrische kookplaat Perilex 16A – 2 fase
- vaatwasser
- 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

Berging
De bergingen (indien van toepassing) bevinden zich in de kelder van het appartementencomplex. De wanden van de bergingen in de kelder worden gemaakt van betonwanden en kalkzandsteen blokken met een velling kant. De wanden worden niet verder afgewerkt. In de individuele berging wordt standaard geen aftimmerwerk verricht.

De deuren van de bergingen worden uitgevoerd als stompe deuren in houten kozijnen en voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het BBL.

In de berging komt een schakelaar (12V) met lichtpunt(incl led-armatuur) die is aangesloten op de elektrameter van de algemene ruimte. De lichtschakelaar wordt uitgevoerd in kunststof, kleur wit (opbouw). Aan het plafond komt divers (bijvoorbeeld NUTS en riolering) leidingwerk in het zicht.

INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

(Vlucht)Trap / lift

De trappen en bordessen in het trappenhuis en de trap van de parkeerkelder naar begane grond en naar de 1e verdieping worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen en bordessen in het noodtrappenhuis worden uitgevoerd in staal net als de kooiladder op de 15e verdieping.

Er wordt in de lifthal 2 liften geplaatst met een hefvermogen van maximaal 1.000 kg of 13 personen brancardlift. De liftdeuren hebben een doorgang van (breedte x hoogte) 900 x 2.100 mm. De liften wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

Traphekken en –leuningen

De leuningen, balusters en strippenhekwerken worden in kleur gemoffeld conform de kleur- en materiaalstaat.

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 conform tekening. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden van solide kwaliteit.

Plafondafwerkingen

De plafonds van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

Stallingsruimte kelder / technische ruimtes

De algemene stalling- en technische ruimtes bevinden zich in de kelder van het appartementencomplex. De wanden van de bergingen in de kelder worden gemaakt van beton en/of kalkzandsteen vellingblokken. De wanden worden niet verder afgewerkt.

De deuren worden indien nodig uitgevoerd in een zelfsluitende deur. De stallingsruimte wordt uitgerust met laagspanning led armenturen en 5 st wandcontactdozen. De stallingsruimte wordt mechanische wijze geventileerd. Er worden fietsenrekken hoog/laag aangebracht voor totaal ca 180 fietsen.

INRICHTING

Meterkast (algemene voorzieningen)

De meterkasten bevinden zich in de entreehal kelder en bevatten, de elektra-, wateraansluitingen en communicatie. 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 nutsvoorzieningen.

Postkasten
In de entreehal worden postkasten geplaatst, uitgevoerd in aluminium en in kleur gecoat met huisnummers.

INSTALLATIES PRIVÉ-GEDEELTEN

Algemeen
Op de verkooptekening staat een ‘techniek ruimte’ aangegeven. In deze ruimte zullen de installatietechnische onderdelen opgesteld worden, zoals bijvoorbeeld de verwarming- en ventilatie onderdelen. De leidingen, afvoeren en kanalen worden grotendeels in deze zone in ‘opbouw’ uitgevoerd, dat wil zeggen niet weggewerkt in de wand, de vloer of het plafond.

Verwarming
Warmtenet / WKO
De appartementen worden aangesloten op een warmtenet(WKO). Bij het warmtenet voor dit project is een derde partij verantwoordelijk voor levering van warmte en koude t.b.v. de verwarming en het warmtapwater welke binnen 4 weken na oplevering op naam van de bewoners moet worden gesteld.

Verwarming / koeling
De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd als een lage temperatuur [LT] vloerverwarmingssysteem. Dit wordt aangelegd vanaf de warmtenet unit. Vanaf deze unit worden aanvoer- en retourleidingen aangebracht naar de vloerverwarmingsverdeler, zie verkooptekening voor de positie van deze verdeler(s). Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer.
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 BBL, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Verkeersruimte in de zin van het BBL, zoals gang, hal	18°C
Toiletruimte (onverwarmd)	18°C
Inpandige bergruimte	15°C

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 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 wordt de hoofdthermostaat in de woonkamer geplaatst met naregeling 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.

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

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

In het appartement worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:
- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer ventilatietoestel

Sanitair
Het appartement is voorzien van sanitair in het toilet en de badkamer.
- Toiletcombinatie (toilet en badkamer):
  - Diepspoelcloset: Villeroy & Boch Architectura wandhangend, kleur wit
  - Toiletzitting Villeroy & Boch architectura softclosing, kleur wit
  - Bedieningspaneel: Argos, kleur wit
- Fonteincombinatie (toilet):
  - Fontein: Villeroy & Boch Architectura 36x26,5cm., kleur wit
  - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Fonteinkraan: Grohe Universal, kleur chroom
- Wastafelcombinatie (badkamer):
  - Wastafel: Villeroy & Boch Architectura 60x44,5cm. vzv 1 kraangat, kleur wit
  - Sifon: Plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Wastafelkraan: Grohe Eurosmart, kleur chroom
  - Spiegel 60x80 cm., bevestigd d.m.v. spiegelklemmen
- Douchecombinatie (badkamer):
  - Douchegoot: rvs rooster 70cm breed
  - Douchemengkraan: Grohe Grotherm 800, kleur chroom
  - Glijstang + handdouche: glijstangset 60 cm, kleur chroom

Ventilatie
Warmte terugwinning installatie
De appartementen worden voorzien van een ballansventilatiesysteem 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/berging. 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 de betonvloeren en leidingschachten. In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in het appartement gebracht door middel van inblaasventielen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel.

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

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

De regeling van de WTW ventilatie geschiedt via een Co2 sensor welke in de keuken / woonkamer en hoofdslaapkamer 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 huisaansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 8 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de berging, deze worden uitgevoerd als opbouw.
Op het balkon / terras wordt een buitenverlichtingsarmatuur aangebracht voor een eenduidige uitstraling.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:
- de wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor data op 30 cm + vloer;
- de schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- de kamerthermostaat en hoofdbediening van de ventilatieunit op 150 cm + vloer;
- de aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de verkooptekening;
- de videofooninstallatie op 150 cm + vloer;
- dubbele wandcontactdoos voor een koelkast en magnetron (900 Watt) op 200 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser (aparte groep) op 70 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor elektrisch koken Perilex 16A – 2 fase (aparte groep);
- enkele wandcontactdoos voor een recirculatiekap;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op het blad op 120 cm + vloer;
- loze leiding pvc 16 mm voor een boiler op 70 cm + vloer;
- wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

Data
In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt 1 loze leiding pvc 16mm 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 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 het plafond aangebracht conform voorschriften. De rookmelders zijn onderling gekoppeld, worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodvoeding.

Videofoon
In de woonkamer van de appartementen wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm geïnstalleerd welke is verbonden met de belinstallatie bij de centrale entree. Middels de videofooninstallatie kan de binnendeur van de centrale entreehal worden geopend.

Aansluitkosten
De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, warmtenet, 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 wordt 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.

INSTALLATIE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Waterinstallatie

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

Elektrische installatie

Aan het plafond / wand van de parkeergarage, gangen, galerij, trappenhuis, lifthal en gangen van de berging worden armaturen geplaatst met ledverlichting en beweging- en/of schemersensor. De armaturen ten behoeve van de noodverlichting branden permanent en zijn niet voorzien van een bewegingssensor.

Ventilatie

Parkeergarage, fietsenberging, gangen, containerruimte, trappenhuis, lifthal en bergingen worden natuurlijk / mechanisch geventileerd conform de eisen.

Liftinstallatie

Het hoofdtrappenhuis wordt voorzien van een liftinstallatie welke zal stoppen op elke verdieping van het complex, alsmede in de kelder.

Sprinklerinstallatie

Aan het plafond van de parkeergarage wordt een sprinklerinstallatie geplaatst die aangesloten is op een brandmeldinstallatie.

Gevelonderhoudinstallatie

Ten behoeve van het gevelonderhoud wordt er op het dak een gevelonderhoud installatie aangebracht om de dove gevels te kunnen onderhouden.

AFWERKSTAAT

Appartementen

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
entree	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Woonkamer / keuken	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Slaapkamer(s)	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Badkamer	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot ca. 1.40 m daarboven spuitwerk	Tegelwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat
Berging / technische ruimte	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Loggia (indien aanwezig)	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer

Algemene ruimten

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Stallingsgarage	Deels houtwolcement, verder onafgewerkt	Onafgewerkt	Monoliet gevlinderde betonvloer, met belijning t.p.v. parkeervakken
Privé bergingen	Houtwolcementplaat	Onafgewerkt	Monoliet gevlinderde betonvloer
Bergingsgang / stallingsruimte(s)	Houtwolcement, verder onafgewerkt	Onafgewerkt	Monoliet gevlinderde betonvloer
Lift hal kelder / entrée hal kelder	Akoestisch spackspuitwerk	Behang gesausd	tegelvloer met tegelplint
Hoofdtrappenhuis laag 0 t/m 16	Akoestisch spackspuitwerk	Behang gesausd	antislip betontreden en tussenbordes
Technische ruimte(s)	Houtwolcementplaat	Onafgewerkt	Monoliet gevlinderde betonvloer
Hellingbaan naar fietsstalling	Deels houtwolcement, verder onafgewerkt	Onafgewerkt	Monoliet ruw gebezemde betonvloer
Entreehal, hal en lifthal laag 0	Akoestisch systeemplafond	Behang gesausd	Vloertegels met plinttegel en schoonloopmat in entree.
Hal en lifthal laag 1 t/m 16	Akoestisch spackspuitwerk	Behang gesausd	Tapijt vloerbedekking
Galerij	Onafgewerkt	Metselwerk	Prefabbeton met antislip profiel

noodtrappenhuis	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Dekvloer
containerruimte	onafgewerkt	onafgewerkt	Monoliet afgewerkt

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	**Kleur**	**Materiaal**
Gevelsteen (gevel opgaand)	Wit/geel genuanceerd	Baksteen wf
Accent / verspringend metselwerk	Okergeel bruin genuanceerd	Baksteen wf
Voegwerk	Verschillende kleuren, terug liggend	doorstrijk
Raamdorpel	Parelmoergrijs	Aluminium
Raamdorpels maaiveld	Grijs	Beton
Buitenkozijnen	Pyrite PX	Kunststof
Draaiende delen ramen en deuren	Pyrite PX	Kunststof
Voordeur op de galerij	Pyrite PX	Kunststof
Binnenzijde buitenkozijnen, ramen en deuren	Creme wit	Kunststof
Voordeur inpandig	Beige grijs	Hout
Gevelroosters	Parelmoer grijs	Aluminium
Daken (afwerking)	Zwart	Bitumen en sedum
HWA	Naturel	Zink
Balkons	Grijs	Beton
Hekwerken	Parelmoer grijs	Stripstaal
Centrale entree/trappenhuis, galerij		
Entree pui	Parelmoergrijs	Aluminium vliesgevel
Trappenhuis buitenkozijnen	Pyrite PX	Kunststof
Binnenkozijnen en deuren	Beige grijs	Hout
Postkast en belinstallatie	Bruingrijs	Aluminium

SPOT24

LIVE • CONNECT • ENJOY