



Technische Omschrijving

Inschrijven kan via:
www.derijteralmelo.nl
Team Sanders Makelaar
0546 - 63 36 33



Technische Omschrijving

PEIL

De bovenkant van de (dek)vloer van het appartement op de begane grond, word als peil aangehouden. De hoogte van het vloerpeil word in overleg met de dienst Bouw en Woningtoezicht bepaald.

GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en Leidingen. Tevens word er grondwerk uitgevoerd voor paden en terrassen behorende bij het complex.

RIOLERINGSWERKEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Ten behoeve van de hemelwaterafvoer worden ronde zinken hemelwaterafvoer worden aangesloten. Conform de specificaties van de installateur worden de hemelwaterafvoer middels een pvc ringleiding en de benodigde ontstoppingsstukken aangesloten op een infiltratiesysteem in de grond. Het infiltratiesysteem wordt uitgevoerd conform de voorschrift en van de gemeente Losser. De afvoer van de diverse lozingstoestellen uit de appartementen worden met de nodige ontstoppingsstukken en stankafsluiters aangesloten op het gemeenteriool.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmond.

BESTRATINGEN

Het gehele parkeerterrein en de omliggende bestratingen worden grijze betonklinkers in de rijbaan en grasbeton tegels in de parkeervakken, gelegd op een verdicht zandpakket.

FUNDATIE

De fundatie bestaat uit een strokenfundering. Conform het funderingsadvies en de statische berekeningen van de constructeur worden de dimensies en de wapening bepaald. Vanaf de strokenfundering tot onderzijde begane grondvloer wordt kalkzandsteen funderingsmetselwerk aangebracht. De kruipruimte wordt geventileerd d.m.v. een aantal kunststof vloer ventilatiekokers.

VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en voorzien van een kruipgat-sparingen in de appartementen op de begane grond en openbare ruimten. De sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog en matomranding. De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als breedplaatvloer (beton), met hierop een afwerkvloer van 70 mm dik. vloer conform statische berekeningen van de constructeur worden de dimensies en de wapening bepaald.

De onderzijde wordt voorzien van wit spuitwerk.

DAK

Dakconstructie:

De platdakconstructie van de appartementen wordt uitgevoerd in een betonvloer 280 mm dik en voorzien van dakbedekking op isolatie met afschot (uitwendige scheidingsconstructie, $R_c 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

Materiaalsoort van dakbedekking:

Het platte dak wordt voorzien van een bitumen dakbedekking.

GEVELS

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur ($R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en worden van buiten naar binnen als volgt opgebouwd:

- gevelsteen & voegwerk ca 5 mm terug liggend,
- luchtspouw,
- minerale wol spouwisolatie,
- kalkzandsteen elementen binnenblad, dikte volgens berekening constructeur.



Wanden

Het binnen-spouwblad en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd als kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur, daar waar nodig gedilateerd. De niet dragende lichte scheidingswanden worden uitgevoerd als 100mm dikke cellenbeton verdiepingshoge elementen.

KOZIJNEN, RAMEN & DEUREN

De buitenkozijnen & ramen worden uitgevoerd als Kunststof kozijnen , voorzien van het nodige hang- en sluitwerk en voldoet aan weerstandklasse 2 inbraak-werendheid.

Als binnen-kozijnen worden stalen montage kozijnen toegepast, voorzien van een vlakke opdekdeur.

De binnendeuren worden afgehangen aan 3 paumelles en voorzien van deurkrukken en daar waar nodig van vrij- bezetbeslag. Kozijnen en deuren van de binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

TRAPPEN

De trappen in de openbare ruimten worden uitgevoerd als betonnen trappen en bordessen. De betonnen trappen en bordessen worden voorzien van antislip structuur. De hekwerken ter plaatse van de trappenhuisen en galerijen zijn metalen hekwerken, in kleur. De leuninggen ter plaatse van het trappenhuisen zijn metalen leuninggen, in kleur.

Algemene ruimten

Als aangegeven op tekening is het dak toegankelijk via een ladderopgang vanuit de galerij aan de achtergevel.

AFTIMMERWERK

Daar waar nodig worden, ten behoeve van een goede afwerking de benodigde betimmeringen aangebracht ter plaatse van kozijnen en trappen.

In de meterkast wordt een meterbord aangebracht, conform de plaatselijke voorschrift en van de nutsbedrijven.

VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING

De vloeren worden voorzien van een cementdekvloer, waarin de leidingen ten behoeve van de vloerverwarming worden gelegd.

De wanden van de badkamer worden volledig betegeld en de toiletten tot ca. 150cm hoogte. Met uitzondering van de openbare ruimten worden alle overige wanden, die niet worden voorzien van tegelwerk, behang klaar (zonder behang) opgeleverd.

Vloerplinten kunnen optioneel geleverd en of aangebracht worden. Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met wit fijn structuur spuitwerk, (m.u.v. De meterkast en de externe bergingen).

Algemene ruimten;

De wanden van de hoofdentree, binnen entree, lifthallen en trappenhuis worden voorzien van glasvlies behang. De plafonds van de trappenhuisen worden afgewerkt met fijn structuurspuitwerk.

13. Behangwerk

De appartementen worden zonder behang en zonder vloerplinten opgeleverd.

WAND- EN VLOERTEGELS

Vloerafwerking:

In de badkamer en het toilet wordt de vloer afgewerkt met eigentijdse vloertegels. Deze hebben een afmeting van 45x45 cm welke in recht verband worden aangebracht en ingevoegd met grijze of donkergrijze voegmortel. Er is een stelpost voor deze vloertegels meegenomen van € 35,- incl. BTW per m2.



Wandafwerking:

In de badkamer en het toilet worden de wandtegels met een afmeting van 30x60 cm in liggend verband aangebracht en ingevoegd met een witte of zilvergrijze voeg. In het toilet worden de wanden betegeld tot ca. 150cm hoogte. In de badkamer worden de wanden betegeld tot onderzijde plafond. Er is een stelpost voor deze wandtegels meegenomen van € 26,- incl. BTW per m2. De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van pvc hoekprofielen.

Bij onze projectleverancier BMN Home ligt een compleet standaard tegelpakket met diverse wand- en vloertegels, waaruit u een keuze kunt maken. Ook is hier de mogelijkheid aanwezig om andere individuele keuzes te maken.

Algemene ruimten;

De lifthallen en entree ruimten op de begane grond en verdiepingen worden voorzien van keramische vloer tegels en schoonloopmatten tpv. de entree's.

Vensterbanken en dorpels

De gevelkozijnen welke niet tot op peil doorlopen worden binnen voorzien van een composiet vensterbank.

De gevelkozijnen welke niet tot op peil doorlopen worden buiten voorzien van betonnen raamdorpels of aluminium waterslagen. Ter plaatse van de buitendeuren worden zwarte kunststof onderdorpels aangebracht.

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht.

KEUKENINRICHTING

- Bij onze projectleverancier BMN Home te Nijverdal kun je jouw keuken naar eigen idee en smaak inrichten, samen met een vakkundig keukenadviseur. Er is in de V.O.N-prijs van uw appartement een stelpost voor de keuken meegenomen van € 5000,- . Deze keuken wordt vóór de oplevering van uw appartement gemonteerd en aangesloten. Het eventueel aanpassen van de leidingen ed. worden direct in het bouwproces meegenomen. BMN coördineert met de aannemer de planning, bestelling en levering van de keuken. U heeft hier geen omkijken naar.

- Om deze mogelijkheden te bekijken kunt u inspiratie opdoen bij BMN Home in Nijverdal. Daar kunt u er tevens voor kiezen om e.e.a. nog verder naar uw smaak aan te passen tegen een meerprijs.

- Indien u ervoor kiest om de keuken volledig te laten vervallen en elders te kopen, ontvangt u een bedrag retour van € 4250,- incl. btw. De aannemer rekent u € 350,- incl. btw coördinatie vergoeding voor uw aanpassingen in het leidingwerk en u dient de keuken dan na oplevering te plaatsen. Aangezien het niet tot de mogelijkheden behoort de afzuigkap rechtstreeks naar buiten te laten afvoeren, is het verplicht om te kiezen voor een recirculatiekap.

BEGLAZING

Als beglazing in de gevelkozijnen, ramen & deuren wordt isolerende HR++ beglazing toegepast. Daar waar nodig zal het glas gelaagd worden uitgevoerd conform bouwbesluit en geluidseisen.

SCHILDERWERKEN

Al het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Schilderwerk in de appartementen is voor de opdrachtgever zelf. Buitenschilderwerk en algemene ruimten word volledig uitgevoerd.

De opdekdeuren, binnen kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt. Alle kleuren en materialen conform de kleur- & materiaalstaat.



WATERINSTALLATIE

Appartementen;

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen. Vanaf de meterkast wordt een koudwater leiding aangelegd met aftakkingen naar: De closetpot en het fonteintje in het toilet. De douchemengkranen in de badkamer. De wastafelmengkranen in de badkamer. De closetpot in de badkamer. De mengkraan op het aanrecht in de keuken. De wasautomaat. De warmtepomp. Vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar: De douchemengkraan in de badkamer. De wastafelmengkranen in de badkamer. De mengkraan op het aanrecht in de keuken. In de technische ruimte komen leidingen in het zicht. De waterinstallatie voldoet aan artikel 3 van bijlage A van de Garantie en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

Algemene ruimten;

Leidingen worden in het zicht aangebracht. Vanaf de frontbeveiliging van de waterleidingmaatschappij wordt een koud waterleiding aangelegd met aftakkingen naar: De uitstortgootsteen in de technische ruimte welke zich bevindt onder de trap op de bgg. De drukverhogingsinstallatie in de technische ruimte. Hiervandaan worden leidingen aangebracht naar de individuele meterkasten.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Appartementen;

De installatie is berekend volgens de

geldende berekeningsmethode ISS051 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISS050. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius. Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer, geplaatst op circa 1500mm. boven de vloer. Elke verblijfsruimte voorzien van een na-regeling. Bij deze regeling bepaalt de woonkamerthermostaat of de gehele installatie in de verwarming of koelmodus staat. Daarna kan per verblijfsruimte de ruimtetemperatuur worden ingesteld. Het appartement wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. In de badkamer wordt een voorziening meegenomen tbv. Een elektrische design radiator. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen.

- Woonkamer/keuken 20 graden Celsius.
- Hal 18 graden Celsius.
- Slaapkamers 20 graden Celsius,
- Badkamer 22 graden Celsius.
- (externe) berging niet verwarmd.
- Technische ruimte niet verwarmd.

In de berging en technische ruimte komen leidingen in het zicht. Het appartement wordt voorzien van een warmtepomp. De warmtepomp haalt de warmte uit de lucht. De warmtepomp wordt gebruikt om het hele huis warm te krijgen en al het tapwater te verwarmen. Het tapwater wordt verwarmd door een voorraadvat met water. De spiraal in het water geeft de warmte uit de bron af en brengt daarmee het water in het voorraadvat op temperatuur. De warmtepomp werkt het beste als het verschil in temperatuur tussen de lucht/buitentemperatuur en het afgiftesysteem niet te groot is. Daarom wordt bij een warmtepomp bijna altijd gekozen voor vloerverwarming. Vloerverwarming kan op warme dagen ook worden gebruikt om het appartement te koelen (topkoeling).

Algemene ruimten;

De algemene ruimten zijn onverwarmd.



SANITAIR

Voor de levering en montage van het sanitair wordt gerekend met een stelpost van € 4000,- incl. btw. Waarbij voor de montage rekening is gehouden met de volgende basis opstelling.

Toilet;

- Toiletcombinatie

o Wandcloset, soft close closetzitting met deksel, bedieningsplaat

- Fonteincombinatie

o Fontein, toiletkraan, verchromde sifon met muurbuis en rozet

Badkamer;

- Wastafelcombinatie;

o Wastafel meubel met dubbele wastafel.

o Keramische wastafel, 2x HansGrohe wastafelmengkraan, verchromde sifon met muurbuis en rozet,

o Spiegel 120*60 met ledverlichting

- Douchecombinatie;

o Showerpipe met thermostaat, easydrain goot.

o geborsteld RVS 70 cm

- Radiator;

o Elektrische radiator kleur wit

- Toiletcombinatie

- Wandcloset, soft close closetzitting met deksel, bedieningsplaat

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Appartementen;

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom

begrepen. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, externe bergingen en ter plaatse van de warmtepomp – waar opbouw materiaal wordt aangebracht. Het schakelmateriaal wordt horizontaal uitgevoerd in de kleur wit. De aansluitingen voor de wandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2100mm +vloer. De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1050mm +vloer met uitzondering van schakelaars die zich nabij het inbouw reservoir van het toilet bevinden, deze bevinden zich op 1350mm +vloer. De wandcontactdozen, en loze leidingen komen circa 300mm +vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. De videofoon, thermostaat, bediening ventilatie, worden aangebracht op een hoogte van circa 1500mm +vloer. Ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening. De benodigde rookmelder worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit. De bij het appartement behorende externe berging wordt aangesloten op de algemene meter 230volt. Nabij de entreedeuken en bergingsdeuren zijn wand en-/of plafondarmaturen voorzien.

Algemene ruimten;

Leidingen worden in het zicht aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de technische

ruimten. Om (onnodig) energieverbruik te voorkomen, wordt de verlichting in diverse ruimten geschakeld door middel van schemerschakelingen. De videofoon wordt aangebracht op een hoogte van circa 1500mm +vloer. De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale exploitatiekast, te weten: lift, verlichting, entree, lifthallen en trappenhuis; wandcontactdozen algemene ruimten; decentrale noodverlichting; videofoon; drukverhogingsinstallatie; slagboom/poort naar het parkeerterrein en algemene verlichting buitengevel, en de automatische deuropener bij de entree deuren.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

Appartementen

Het appartement wordt voorzien van mechanische toevoer en mechanische afvoer. Lucht afvoer vindt plaats middels plafond en-/of wandroosters. Aansturing vindt plaats middels een hoofdbediening in de woonkamer en een draadloze bediening in de badkamer. Het systeem waarborgt op deze wijze



comfortabele en energiezuinige ventilatie in het appartement. Het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de berging en de technische ruimte. De leidingen worden in het zicht aangebracht. De afzuigkap in de keuken mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem. Hiervoor dient er een recirculatiekap toegepast worden.

Algemene ruimten

Het trappenhuis wordt voorzien van natuurlijke ventilatie d.m.v. een dak doorvoer. Wilt u liever een raam openzetten om te ventileren? Dat mag gewoon, bedenk dan wel dat dit 's winters betekent dat er meer energie verbruikt wordt dan nodig.

VIDEOFOONINSTALLATIE:

De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie, welke in de hal van het appartement wordt geplaatst en bestaat uit:

- Een camera bij de hoofdentree tot het appartement;
- Een kleuren monitor in de hal of de woonkamer van het appartement;
- Een elektrische deuropener bedienbaar bij de monitor;
- De appartementen zijn eveneens voorzien van een belinstallatie met een bedrukker bij de woningtoegangsdeur.
- De entreedeuren van het complex worden voorzien van een automatische deuropener.

LIFTINSTALLATIE

1 x Complete liftinstallatie met telescopische schuifdeuren met drie stopplaatsen. Cabine afmeting 1050 (b) x 2000 (d); afwerking kooi n.t.b. door de architect.

M-Use®, uw liftgebruik is voorzien en verzekerd!

In uw appartementencomplex is het liftgebruik verzekerd! Anders dan gebruikelijk hebben wij voor u op basis van nieuwe mogelijkheden de dienstverlening van liftgebruik geregeld. U bent verzekerd van liftgebruik, met een zeer hoge beschikbaarheid en nagenoeg geen storingen. En dat alles tegen vooraf vastgestelde kosten. In het contract met de liftaanbieder hebben wij tevens boetes voorzien. Indien de prestaties minder zijn dan vooraf vastgesteld, krijgt u korting op de jaarlijkse kosten! Verder zal het gebruik van M-Use® leiden tot een langjarig zorgeloos gebruik.

Alle kosten zijn voorzien in het contract. U hoeft als appartement eigenaar niet meer separaat te sparen voor toekomstige vervangingen. Alle risico voor vervangingen om de contractuele verplichtingen na te komen, liggen bij de liftaanbieder. Ook de verzekering van de liften is voor deze aanbieder. Kortom, u bent volledig ontzorgd op het gebied van liftgebruik. Voor dit project is onderkend dat het belang van de verticale mobiliteit in het project erg groot is. Daarnaast omarmen wij de circulaire doelstellingen binnen het M-Use® model

die passen en aansluiten op de huidige en toekomstige behoefte om te streven naar een duurzame wereld.

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal drie weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

GEBRUIKSKOSTEN TIJDENS DE BOUW

De kosten van gebruik van water, warmte en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

ALGEMENE RUIMTEN

De appartementen zijn te bereiken via de lift en trappenhuis. Ter plaatse van de hoofdentree bevinden zich de postkasten. Op het buiten terrein zijn de individuele bergingen gesitueerd.



BESTRATING EN TERREININRICHTING

Het terrein wordt ingericht zoals indicatief is aangegeven op de situatietekening. De tuin zal bij oplevering volledig ingericht zijn. De onderhoudsplicht van het terrein ligt bij de VvE.

Het straatwerk naar de hoofdentree, parkeerplaatsen en overige portiek entrees wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. De terreininrichting zal worden aangelegd zoals indicatief aangegeven op de situatietekening.

VOORBEHOUD

1. De verkoopcontractstukken (de tekeningen, de technische omschrijving en omschrijving koopproces) zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen/wijzigingen van de overheden of nutsbedrijven, ten aanzien van maatafwijkingen en kunnen wij niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele druk- en zetfouten. De genoemde maten en oppervlakten zijn dan ook circa maten. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening. Bij tegenstrijdigheden in de tekeningen is de geschreven technische omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden

tussen erratum en de overige inhoud van de contractstukken is het erratum bindend.

2. Indien het appartement gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement.
3. Het meubilair als interieursuggestie en elektrische apparatuur in de tekeningen en impressies worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de omschrijving.
4. Bij tegenstrijdigheden van de perspectieven en de overige inhoud van de tekeningen, de technische omschrijving en de omschrijving koopproces, zijn de laatst genoemde bindend.
5. Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de technische omschrijving, is de technische omschrijving bindend.
6. De artist impressions zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
7. Afwijkingen ten opzichte van de omgevingsvergunning geven geen recht op uitvoering van deze afwijkingen. De omgevingsvergunning is bindend.





Contact
Team Sanders Makelaar
0546 - 63 36 33

© Alle rechten voorbehouden.
Aan de tekeningen en wijzigingen of fouten in deze brochure op welk gebied dan ook, kunnen geen rechten ontleend worden. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de tekeningen en de technische omschrijving is de technische omschrijving bindend. De tekeningen zijn niet op schaal.