

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

Doel van deze technische omschrijving is u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. De definitieve verkooptekeningen ontvangt u van de makelaar. Deze brochure maakt wel onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van deze overeenkomsten wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze brochure.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in deze brochure eventuele opgenomen perspectieftekeningen of impressies van de appartementen. Deze dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van het appartementengebouw. De situatietekening geeft een goed beeld van de ontsluiting, de parkeervoorziening e.d. hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wanneer in de omschrijving appartement types worden genoemd, wordt nadrukkelijk verwezen naar de overzichtstekening. De maten in de brochure zijn 'ruwe maten', dat wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met wand-vloer afwerking

PolitieKeurmerk Veilig Wonen

Het appartement zal voldoen aan de eisen van het PolitieKeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Dit is een integraal keurmerk waarin eisen worden gesteld aan de sociale veiligheid, de inbraak- en de brandpreventie met betrekking tot de woningen en de woonomgeving. Dit wordt uitgevoerd conform het Handboek PolitieKeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Hierin is het eisenpakket opgenomen en wordt ook aangegeven op welke wijze toetsing voor het keurmerk plaatsvindt.

Het appartement zal voldoen aan de eisen, echter zal er geen certificaat van dit keurmerk worden uitgegeven.

Peil

Het peil (P) van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal en wordt door de Gemeente Dalfsen nader vastgesteld. Rooilijnen en terreingrenzen worden door de gemeente aangegeven. De maatvoeringen op de (verkoop)tekeningen zijn "circa" maten.

Grondwerk

Ten behoeve van de funderingen, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Grondaanvullingen worden verricht met uitgekomen grond.

Onder de eventuele begane grondvloeren worden kruipruimten aangebracht.

Onder de bestrating in de bijgebouwde bergingen en als bodemafluiting onder de begane grondvloeren wordt een zandbed aangebracht, een en ander conform de geldende voorschriften.

Het terrein zal schoon van bouw - vuil worden opgeleverd en wordt met uitkomende grond afgewerkt.

Riolering en drainage

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente middels een ondergrondse riolering aangesloten op het gemeenteriool.

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar PVC.

Het hemelwater wordt op eigen terrein geloosd, met infiltratiekratten in de bodem onder het parkeerterrein.

De aanleg- en aansluitkosten, alsmede eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

Buiten berging

Ten behoeve van de appartementen worden buitenbergingen gerealiseerd. Bergingen zullen voldoen aan de minimaal voorgeschreven afmeting conform bouwbesluit. Bergingen worden geplaatst op prefab funderingsblokken en worden niet onderheid. Verder worden de bergingen voorzien van betontegels als vloerafwerking. De wanden zullen worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk met rabatdelen van geïmpregneerd vuren rabat. Het platte dak zal worden afgewerkt middels EPDM of bitumineuze dakbedekking. Ter plaatse van de dakranden zal een blank geanodiseerde aluminium daktrim aangebracht worden.

Constructie

Fundering

De aard en de afmetingen van de funderingsconstructies worden bepaald door de constructeur. De appartementen worden gefundeerd op heipalen, e.e.a. volgens door de constructeur vervaardigde tekeningen en berekeningen en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Vloeren

De begane grondvloeren in de appartementen en algemene ruimte worden uitgevoerd in geïsoleerde systeemvloeren (R_c is $3,5 \text{ m}^2 \text{ k/W}$). Daar waar noodzakelijk zal een kruipsparring in de hal worden aangebracht in de begane grondvloer. Deze sparring zal worden afgedekt door middel van een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog en matomranding.

De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag.

De dikte van de vloeren wordt bepaald door de constructeur.

Balkon

De balkons van de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton welke aan de bovenzijde van het loopvlak is voorzien van een antislip profilering. De zijkanten van de elementen hebben een gladde uitvoering en de onderzijde heeft een gerold oppervlak.

De meeste balkons krijgen een glazen balustrade (standaard uitvoering comfort leverancier), gecoat in kleur conform materiaal en kleurenstaat. Glaspanelen worden gemonteerd tussen stalen balusters.

Enkele ("franse") balkons aan de Oosteinde-zijde worden uitgevoerd in een strippen/lamellen hekwerk. Deze worden gecoat in een kleur conform materiaal en kleurenstaat.

Galerijen

De galerijvloer op de 1^e verdieping wordt uitgevoerd in (prefab) beton. De galerijvloer van de 2^e verdieping en de luifel zal worden uitgevoerd in geprefabriceerde beton welke aan de bovenzijde van het loopvlak is voorzien van een antislip profilering. De zijkanten van de elementen hebben een gladde uitvoering en de onderzijde heeft een gerold oppervlak. De betonelementen worden uitgevoerd in standaard grijze beton. Op de galerijen worden conform tekening stalen lamellenhekken geplaatst. De stalen onderdelen zullen worden verzinkt en gecoat in kleur conform materiaal en kleurenstaat.

Plat dak

De dakvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaatvloeren. De dikte van de vloeren wordt bepaald door de constructeur.

Wanden

De bouwmuren, het binnenspouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte volgens berekening constructeur. De voor- en achtergevel worden uitgevoerd in HSB conform nadere uitwerking. De appartement-scheidende wanden worden uitgevoerd als zgn. spouwmuur. In de wanden wordt waar nodig volgens nadere opgave van de constructeur dilataties opgenomen. Deze zijn mogelijk (op termijn) als verticale naad zichtbaar. Ter plaatse van de gevelopeningen wordt een betonlatei aangebracht, conform opgave leverancier. Daar waar constructief noodzakelijk worden wanden uitgevoerd in beton.

Gevels

Algemeen

De buitengevels van de appartementen worden voornamelijk uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur en hebben een isolatiewaarde van $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. Met uitzondering van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren.

Een aantal appartementen op de bovenste bouwlaag worden voorzien van een zinken gevel afwerking

Metselwerk

De gevels bestaan uit baksteen metselwerk in waalformaat. Het metselwerk wordt in een nader te bepalen metselverband uitgevoerd. Het voegwerk bestaat uit een geprefabriceerde mortel in een nader te bepalen kleur.

Op te nemen onderdelen

In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en/of afwatering van de spouw.

In het metselwerk worden de nodige voorzieningen opgenomen zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien, kunststofslabben en dergelijke.

De eventueel noodzakelijke dilataties in het gevelmetselwerk zullen op aanwijzing van de constructeur worden aangebracht en niet nader worden afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties zichtbaar blijven en er ter plaatse een krimp-of zetscheur ontstaat.

Daar waar op de tekening staat aangegeven worden in het metselwerk (uitstekende) rollagen in eventueel een andere kleur metselwerk aangebracht.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen van de "De Viersprong" en de trappenhuizen zullen worden uitgevoerd in aluminium. De profielen zullen worden gemoffeld in een nader te bepalen standaard RAL kleur. De buitenkozijnen van de appartementen worden ook uitgevoerd in aluminium, conform standaard uitvoering leverancier. De profielen zullen worden voorzien van een kleurfolie aan de buitenzijde in een nader te bepalen standaard kleur. De binnenzijde van de profielen zijn standaard wit.

De buitendeuren worden, daar waar op tekening is aangegeven, voorzien van een glasopening.

Boven de kozijnen in de gemetselde buitengevel worden, indien constructief noodzakelijk, thermisch verzinkte stalen lateien aangebracht.

Aan de onderzijde van de buitenkozijnen, welke niet doorlopen tot het maaiveld, worden aan de buitenzijde prefab betonnen raamdorpels aangebracht in standaard grijze kleur.

Aan de binnenzijde worden daar waar op tekening aangegeven vensterbanken aangebracht, welke worden uitgevoerd in kunststeen.

Hang- en sluitwerk

De appartementen worden voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen/ inbraakwerendheidsklasse 2, volgens NEN5096 en conform de eisen van het Bouwbesluit.

Scharnieren, sloten, schilden en krukken worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit.

De cilindersloten van de buitendeuren zijn per appartement gelijksluitend. Het cilinderslot van de bijgebouwde berging buiten de appartementen en de profielcilinder van de gemeenschappelijke toegangsdeur, is gelijksluitend met de cilindersloten van het betreffende appartement.

Voor de huisnummering worden er naast de entree deuren witte kunststof huisnummerbordjes aangebracht volgens gemeentelijke voorschriften met ingefreesde cijfers.

Beglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren zijn voorzien van isolerende beglazing HR++. De isolatiewaarde van de beglazing is conform de EPN-berekening. Er wordt veiligheidsbeglazing aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren daar waar nodig volgens NEN 3569. Er wordt inbraakwerende beglazing aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren die bereikbaar zijn volgens NEN 5087.

Door de verschillende dikten van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

Postkasten en intercom unit

Nabij de gemeenschappelijke toegangsdeur van de appartementen wordt tegen het gevelmetselwerk een postkastunit aangebracht, uitgevoerd in roestvast staal, inclusief verwisselbare naamplaatjes. Ter plaatse van de toegangspoort van de parkeerplaats wordt een videofoon (og.) geplaatst welke verbonden is met de appartementen.

Dakafwerking

Platdak

De platte daken worden voorzien van een waterdichte afwerking middels een kunststof/bitumineuze dakbedekkingssysteem.

De dakranden worden afgewerkt met een zinken kraal en/of aluminium afdekkap.

De dakterrassen worden voorzien van drainage tegels.

Binneninrichting

Trappen en bordessen (hoofdtrappen huis)

De trappen en bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in geprefabriceerde beton. Het loopvlak van de trappen is voorzien van een antislip profilering. De zijkanten van de elementen hebben een gladde uitvoering en de onderzijde heeft een gerold oppervlak. De betonelementen worden uitgevoerd in standaard grijze beton.

Langs de muurzijden van de trappen worden stalen leuningen op leuningdraggers gemonteerd. Langs de vrije zijden wordt een stalen spijlenhekwerk gemonteerd. Stalen onderdelen worden gecoat in een standaard RAL kleur.

De vluchttrap welk grenst aan het binnenterrein wordt uitgevoerd in staal. (thermisch verzinkt).

De leuningen, hekwerken en kooiconstructie worden ook uitgevoerd in staal en gecoat in een standaard kleur.

Binnenwanden

Alle niet dragende lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 100 mm.

Binnendeurkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen in de appartementen worden standaard uitgevoerd in plaatstaal met bovenlichten. De binnendeurkozijnen worden voorzien van afgelakte opdekdeuren, kleur conform de kleur- en materiaalstaat, afmetingen van de deuren zijn conform de geldende voorschriften. De binnendeuren worden voorzien van een loopslot, deurkrukken, kortschilden en paumelles. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting.

Onder de deuren van de badruimte en toiletruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woning worden geen dorpels aangebracht.

De meterkast wordt als prefab meterkast uitgevoerd, inclusief deur. De prefab meterkast en deur worden fabrieksmatig afgewerkt.

Stukadoorswerk

De betonnen plafonds in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van spuitpleisterwerk.

Alle V-naden aan de onderzijde van betonvloeren worden niet dicht gestukadoord en blijven na het spuitwerk zichtbaar.

De wanden boven het wandtegelwerk in de toiletruimte van de appartementen worden voorzien van spuitwerk.

De overige niet betegelde wanden in de woningen met uitzondering van de meterkast worden indien nodig uitgevlakt en behangklaar (zonder behang) opgeleverd.

Dekvloeren

De vloeren worden afgewerkt met een circa 70 mm dikke afwerkvloer, met uitzondering van de vloeren in de meterkast. De dekvloeren worden uitgevoerd in zandcement. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van appartementen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Daar waar noodzakelijk worden de afwerkvloeren "zwevend" uitgevoerd.

Tegelwerken

In de appartementen worden volgens de staat van afwerking vloer- en wandtegels in de toiletruimte en badruimte aangebracht. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost van € 20,00 p/m², vloertegels € 30,00 p/m² (afmeting tegels maximaal 20x30cm, afwijkende formaten en andere uitvoering geeft eventueel meerprijs).

Genoemde stelposten zijn inclusief BTW.

De wand- en vloertegels zullen niet strokend met elkaar worden aangebracht.

De vloertegels ten plaatse van de douche opstelruimte (circa 900 x 900 mm) worden verdiept aangelegd middels schuin geplaatste vloertegels onder afschot naar de vloerafvoerput van de douche.

Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met licht grijze voegen, vloertegelwerk wordt uitgevoerd met grijze voegen.

Uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een kunststof hoekprofiel in een bijpassende standaard kleur. De inwendige hoeken van het tegelwerk, de aansluiting aan plafond en de aansluiting douche, toilet en kozijnen aan het tegelwerk worden in bijpassende standaard kleur afgekit.

Binnentimmerwerk

Het binnentimmerwerk omvat alle nodige aftimmerwerken voor een deugdelijke afwerking bij de buitenkozijnen. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Schilderwerk

De binnendeurkozijnen en eventueel deuren worden in het werk voorzien afgeschilderd conform de kleur- materiaalstaat.

Vloerbedekking

Achter de gemeenschappelijke toegangsdeur van het hoofd trappenhuis wordt op de begane grond een schoonloopmat aangebracht.

Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt niet aangeboden. Wel zijn de benodigde aansluitpunten opgenomen conform afwerkstaat.

Installaties

Hemelwaterafvoer

Alle zichtbare hemelwaterafvoeren en goten worden uitgevoerd in zink en voorzien van de benodigde beugels. Daar waar nodig worden er op het maaiveld niveau deze voorzien van stalen ondereinden en daar waar van toepassing worden noodoverlopen aangebracht.

Binnenriolering

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van gerecycled / recyclebaar PVC. Een en ander wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijke rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Sanitair

In de appartementen wordt sanitair geleverd en aangesloten op de waterleiding(en) en de riolering. Watercloset en wastafels zijn van 1e soort wit verglaasd kristalporselein. De sanitaire toestellen worden voorzien van verchromde kranen. Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt standaard een wasmachinekraan en -afvoer geplaatst. Voor het leveren en monteren van het sanitair is een stelpost van € 2.500,00 inclusief BTW opgenomen.

Koud- en warmwaterinstallatie

Vanaf een door het Nutsbedrijf te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast, wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter, geheel conform de plaatselijke voorschriften.

De koudwaterleiding wordt gelegd van de hoofdkraan in de meterkast naar de geprojecteerde plaatsen van het aanrecht in de keuken, toilet en fontein in de toiletruimte, wastafel en douche in de badkamer en de wasmachineaansluiting. De warmwaterleiding wordt gelegd van de boiler naar het aanrecht in de keuken en de wastafel en douche in de badkamer.

Er wordt vanuit gegaan dat er voldoende waterdruk aanwezig is. Een hydrofoor of voorzieningen hiervoor worden niet aangebracht.

Gasinstallatie

Niet van toepassing.

Verwarmingsinstallatie

PM (exacte uitvoering conform EPC berekening, hierover wordt u nader geïnformeerd)

Ventilatie- en luchtbehandelinginstallatie

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem.

De toevoer van verse lucht geschiedt middels ventilatie kanalen via de WTW-unit.

De afvoer van vervuilde lucht in de appartementen geschiedt mechanisch met wand- en plafondrozetten in de keuken, badkamer en toilet. Inclusief verblijfsruimtes.

De afzuigunit wordt gemonteerd en aangesloten op kanalen, die zijn aangebracht in de een leidingkoker en in de vloer zijn ingewerkt. In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt, zijn de leidingen c.q. kanalen in het zicht gemonteerd.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het Energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, zoals dat geldt op het tijdstip van de bouwaanvraag. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en de bijgebouwde bergingen, deze worden uitgevoerd als zichtleidingen.

In het appartement zijn de wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke van het type inbouw, met uitzondering van die in de meterkast en bijgebouwde bergingen, welke van het type opbouw zijn. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in het appartement wordt te zijner tijd aan u kenbaar gemaakt.

In het appartement worden de wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers geplaatst op circa 300 mm boven de afwerkvloer. In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrecht op circa 1250 mm geplaatst en in de overige ruimten op circa 1050 mm. De wandcontactdozen in de meterkast conform voorschriften geplaatst. De lichtschaakelaars in de appartementen worden op 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst.

Bij de appartement-toegangsdeur wordt een videfooninstallatie aangebracht, deze staat in verbinding met de toegangspoort. De levering en aansluiting van armaturen is, voor zover niet anders vermeld, niet bij de koopsom inbegrepen. Tijdens de oplevering ontvangt de koper een schema van de groepenindeling.

Na oplevering dient u in verband met de vrije energiemarkt zelf een elektriciteitsbedrijf te contracteren voor de levering van elektriciteit. De elektriciteitslevering geschiedt door het plaatselijk elektriciteitsbedrijf.

Telefoon en Centrale Antenne Inrichting

Het appartement wordt ingericht voor een aansluiting op de centrale antenne inrichting (CAI)/glasvezel. Ten behoeve van de centrale antenne inrichting wordt een lege buisleiding aangebracht in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. De montagedozen worden aangebracht op 300 mm boven de vloer. De leidingen worden tot in de meterkast aangebracht. De aansluiting wordt verkregen door middel van betaling van entreekosten en het nemen van een abonnement bij het centrale antenne bedrijf. De kosten hiervan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Telefoon

Ten behoeve van de telefoon wordt een lege buisleiding en een lege doos aangebracht in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. De montagedozen worden aangebracht op 300 mm boven de vloer. De leidingen worden tot in de meterkast aangebracht. De aansluitingen worden verkregen door betaling van de entreekosten en het nemen van een abonnement door de koper op het telefoonnet. De kosten hiervan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Rookmelders

Daar waar het Bouwbesluit dit aangeeft worden in de appartementen rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en worden tevens voorzien van een batterij back-up, zodat deze te allen tijde blijft functioneren.

Belinstallatie en intercom

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast). Daar waar van toepassing wordt tevens een deur-intercomsysteem aangebracht en aangesloten op een unit bij de gemeenschappelijke toegangsdeur op de begane grond.

Lifinstallatie

In het hoofdtrappenhuis wordt een elektrische personenlift aangebracht. De lift heeft stopplaatsen op iedere verdieping.

Tot slot

Voor de afwerking van vloeren, wanden en plafonds wordt verwezen naar de ruimtestaat.

STAAT VAN AFWERKING (ruimtestaat)

Ruimte (afhankelijk van appartement- type)	Afwerking			Temperatuur	Overige voorz.
	Vloer	Wanden	Plafond		
Hal	cement dekvloer	Behangklaar *	sputwerk	15 °C	Belinstallatie/videfoon Rookmelder Prefab meterkast
Toilet	tegels	tegels tot 150cm + vloer en sputwerk	sputwerk	15 °C (geen verwarming)	Afzuiging
Keuken	cement dekvloer	behangklaar	sputwerk	20 °C	Aansluitpunten voor water, gas en riool (afgedopt) Mechanische afzuiging
Woonkamer	cement dekvloer	behangklaar	sputwerk	20 °C	Rookmelder
Slaapkamer 1	cement dekvloer	behangklaar	sputwerk	20 °C	.
Slaapkamer 2	cement dekvloer	behangklaar	sputwerk	20 °C	.
Eventueel Slaapkamer 3	cement dekvloer	behangklaar	sputwerk	20 °C	.
Badkamer	tegels	tegels tot plafond	sputwerk	22 °C	Afzuiging
Berging (in pandig)	cement dekvloer	behangklaar	sputwerk	15 °C (geen verwarming)	
Lift	.	.	.	.	.
Algemene Ruimten					
Hal	Tegels/ Schoon- loopmat	sputwerk	sputwerk	.	Tegelplint Rookmelder Prefab meterkast
Lift	.	.	.	.	.

* Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang, er wordt dus geen behang aangebracht.