



# *Het Rutger*

Technische Omschrijving

## Inhoudsopgave

<b>Peil</b>	<b>3</b>	<b>Vloer-, wand-, plafondafwerking</b>	<b>4</b>	<b>Sanitair</b>	<b>6</b>
<b>Grondwerk</b>	<b>3</b>	Algemene ruimten;	4	Toilet	6
<b>Rioleringswerken &amp; Hemelwaterafvoeren</b>	<b>3</b>	Behangwerk	4	Badkamer	6
<b>Bestratingen</b>	<b>3</b>	<b>Tegelwerk</b>	<b>4</b>	<b>Elektrische installatie</b>	<b>6</b>
<b>Fundatie</b>	<b>3</b>	Appartementen	4	Appartementen	6
<b>Vloeren</b>	<b>3</b>	Vensterbanken & Dorpels	5	Algemene ruimten	6
<b>Dak</b>	<b>3</b>	<b>Keukeninrichting</b>	<b>5</b>	<b>Ventilatievoorzieningen</b>	<b>6</b>
Dakconstructie	3	<b>Beglazing</b>	<b>5</b>	Appartementen	6
Dakkapel	3	<b>Schilderwerken</b>	<b>5</b>	<b>Videfooninstallatie</b>	<b>7</b>
<b>Gevels</b>	<b>3</b>	<b>Waterinstallatie</b>	<b>5</b>	<b>Liftinstallatie</b>	<b>7</b>
Wanden	3	Appartementen	5	Algemene ruimten	7
<b>Kozijnen, ramen &amp; deuren</b>	<b>4</b>	<b>Gasinstallatie</b>	<b>5</b>	<b>Schoonmaken en oplevering</b>	<b>7</b>
<b>Trappen</b>	<b>4</b>	<b>Verwarmingsinstallatie</b>	<b>5</b>	<b>Gebruikskosten tijdens de bouw</b>	<b>7</b>
<b>Aftimmerwerk</b>	<b>4</b>	Appartementen	5	<b>Algemene ruimten</b>	<b>7</b>
		Algemene ruimten	5	<b>Bestrating en terreininrichting</b>	<b>7</b>
				<b>Voorbehoud</b>	<b>7</b>

## Peil

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

## Grondwerk

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

## Rioleringswerken & Hemelwaterafvoeren

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Ten behoeve van de hemelwaterafvoer worden zinken dakgoten aangebracht, waarop zinken hemelwaterafvoeren worden aangesloten.

Conform de specificaties van de installateur worden de hemelwaterafvoeren middels een pvc-ringleiding en de benodigde ontstoppingsstukken aangesloten op een infiltratiesysteem in de grond. Het infiltratiesysteem wordt uitgevoerd volgens, de voorschriften van de gemeente Almelo.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen uit de appartementen worden met de nodige ontstoppingsstukken en stankafsluiters aangesloten op het gemeenteriool. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

## Bestratingen

Op het parkeerterrein en de omliggende bestratingen worden grijze betonklinkers 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 kruipgat-sparingen in de openbare ruimten. De sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog en matomranding.

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer (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 bovenste 2 appartementen wordt uitgevoerd in een houten constructie voorzien van dakbedekking op isolatie met afschot (uitwendige scheidingsconstructie,  $R_c 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ). De onderzijde is voorzien van gipsplaten op rachelwerk, welke nadien gestukt worden.

De kapconstructie van de hellende daken bestaat

uit een geïsoleerde dakplaten ( $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) voorzien van dakpannen. De onderzijde is voorzien van gipsplaten op rachelwerk, welke nadien gestukt worden.

Materiaalsoort van dakbedekking:

Het platte dak wordt voorzien van een bitumendakbedekking, welke mechanisch wordt bevestigd.

### Dakkapel

De dakkapel wordt uitgevoerd met geïsoleerde zijwangen en een geïsoleerd plat dak ( $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ).

## 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,•
- luchtsouw,
- minerale wol spouwisolatie,
- kalkzandsteen elementen binnenblad, dikte volgens berekening constructeur.

## Wanden

Het binnen-souwblad en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd als kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur, daar waar nodig gedilateerd. Ter plaatse van de gevelopeningen wordt een betonlatei aangebracht, conform opgave leverancier.

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 inbraakwering.

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 stalen trappen en bordessen. De stalen trappen en bordessen worden voorzien van antislip structuur. De hekwerken ter plaatse van de trappenhuizen

en galerijen zijn metalen hekwerken, in kleur. De leuning ter plaatse van het trappenhuizen zijn metalen buisleuning, in kleur.

### 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 het toilet en badkamer worden volledig betegeld.

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), evenals de onderzijde van de met gipsplaten beklede houten dakconstructies.

### Algemene ruimten;

De wanden van de lifthallen en trappenhuis worden voorzien van glasvlies behang. De plafonds van het trappenhuis worden afgewerkt met een systeemplafond.

### Behangwerk

De appartementen worden zonder behang en zonder vloerplinten opgeleverd.

## Tegelwerk

### Appartementen

Voor het tegelwerk kunt u terecht in de showroom bij Rietmeijer tegels in Almelo.

Voor het leveren en aanbrengen van het tegelwerk is een stelpost van € 2500,- incl. btw. opgenomen.

### Vensterbanken & 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

Voor de keukeninrichting is een stelpost van € 3000,- incl. btw opgenomen. De keuken kunt u geheel naar eigen wens samenstellen bij Bruynzeel keukens.

Zie ook de brochure onder de pagina downloads.

## Beglazing

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

## Schilderwerken

Al het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

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.

## Gasinstallatie

Het appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

## Verwarmingsinstallatie

### Appartementen

De installatie is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50. Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius. Ook moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

De temperatuurregeling vindt plaats door een hoofdthermostaat in de woonkamer, geplaatst op circa 1500mm. boven de vloer. Bij deze regeling bepaalt de woonkamerthermostaat of de gehele installatie in de verwarming of koelmodus staat. Het appartement wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De badkamer wordt voorzien van een elektrische designradiator. 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 ter vervanging van de traditionele Cv-installatie. 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

Het toilet en de badkamer worden standaard opgeleverd met het volgende sanitair;

### Toilet

- Toiletcombinatie

Villeroy&Boch Wandcloset, soft close closetzitting met deksel, bedieningsplaat

- Fonteincombinatie

Villeroy&Boch Fontein, Hans Grohe toiletkraan, verchromde sifon met muurbuis en rozet

### Badkamer

- Wastafelcombinatie;

Wastafel meubel met enkele wastafel.

Keramische wastafel, 1x Hans Grohe wastafelmengkraan, verchromde sifon met muurbuis en rozet,

Spiegel met ledverlichting

- Douchecombinatie;

Hans Grohe Showerpipe met thermostaat, Douchwand vast glas helder, easydrain groot.

geborsteld RVS 70 cm

- Radiator;

Elektrische radiator kleur wit

- Toiletcombinatie

Villeroy&Boch 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 ongeveer 2100mm +vloer. De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van ongeveer 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 ongeveer 300mm +vloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. De videofoon, thermostaat, bediening ventilatie, worden aangebracht op een hoogte van ongeveer 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 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 trappenhuizen; wandcontactdozen algemene ruimten; decentrale noodverlichting en videofoon.

## Ventilatievoorzieningen

### Appartementen

Het appartement wordt voorzien van mechanische toevoer en mechanische afvoer. Lucht afvoer vindt plaats via plafond en/of wandroosters. Aansturing vindt plaats via 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 kan er een recirculatiekap toegepast worden. Algemene ruimten Het trappenhuis wordt voorzien van natuurlijke ventilatie d.m.v. roosters in de deuren en 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.

## Videfooninstallatie

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

- Een camera bij de hoefdentree 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 beldrukker bij de woningtoegangsdeur.

## Liftinstallatie

### Algemene ruimten

1 x Complete liftinstallatie met telescopische schuifdeuren met twee stopplaatsen.

### 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 het trappenhuis. Ter plaatse van de hoefdentree bevinden zich de postkasten.

Op de begane grond 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.

Voor de verwerking van afval is er een container opstel plaats op de begane grond nabij de bergingen.

Het straatwerk naar de hoefdentree, parkeerplaatsen en overige portiek entrees wordt uitgevoerd in betonklinkers. 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 interieurstip 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 laatstgenoemde 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.