



**BURGTBOUW**

PASSIE VOOR VAKMANSCHAP

---

# Technische omschrijving

78 Appartementen Maison L'Europe



Versie 13-7-2022



## Technische omschrijving

### 78 Appartementen Maison L'Europe

Voor u ligt de technische omschrijving van het project 78 Appartementen Maison L'Europe. In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe het appartementencomplex wordt samengesteld en afgewerkt. Wij adviseren u om dit document met aandacht te lezen, zodat u goed op de hoogte bent van het project en het appartement.

#### Locatie- en projectgegevens

Op een prominente locatie in Helmond, gelegen aan de Europaweg, is een herontwikkeling beoogd op twee percelen. Het appartementencomplex zal bestaan uit een vier tot vijf-laags bouwvolume. Onder en achter het gebouw wordt ruimte vrij gehouden voor parkeren en een collectieve fietsenberging. Het aan de gemeente voorgestelde plan biedt in totaal ruimte aan 78 appartementen van diverse afmetingen.

Het plan 78 Appartementen Maison L'Europe is onderdeel van de (her)ontwikkeling van het gebied Helmond West.

Het appartementencomplex is ontworpen door architectenbureau JMW architecten uit Tilburg.



## Inhoudsopgave

	Locatie- en projectgegevens .....	2
1	Algemeen .....	4
1.1	Projectorganisatie .....	4
1.2	Duurzaamheid .....	4
1.3	Inrichting .....	5
1.4	Oplevering.....	5
1.5	Verzekeringen .....	5
1.6	Woningborg .....	5
1.7	Bouwbesluit .....	5
1.8	Hoogteligging .....	6
1.9	Nutsvoorzieningen.....	6
1.10	Projectdocumentatie .....	6
2	Bouwkundig .....	8
2.1	Fundering.....	8
2.2	Skelet (constructie).....	8
2.3	Daken .....	8
2.4	Gevels.....	8
2.5	Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen .....	9
2.6	Vloerafwerkingen .....	11
2.7	Trappen, leuning en balustrades.....	12
2.8	Plafondafwerkingen.....	12
3	Installaties .....	14
3.1	Vloeistoffen .....	14
3.2	Klimaatinstallaties .....	14
3.3	Elektra .....	15
3.4	Transportinstallaties.....	17
3.5	Sanitair & Keuken .....	17
4	Terrein.....	18
4.1	Verhardingen.....	18
4.2	Rioleringen .....	18
4.3	Terreininrichting .....	18



## 1 Algemeen

### 1.1 Projectorganisatie

Het project 78 Appartementen Maison L'Europe is een ontwikkeling van CRA BurgtBouw V.O.F. en B&N 08 B.V. (hierna te noemen De ontwikkelaars. De bouw wordt gerealiseerd door Aannemingsbedrijf Van der Burgt B.V. (hierna te noemen BurgtBouw), ingeschreven onder KVK nummer 17088942.

De verkoop vindt plaats middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement sluit u met **De ontwikkelaars** een **koopovereenkomst** en met **Aannemingsbedrijf Van der Burgt B.V.** een **aannemingsovereenkomst** voor de bouw van het complex.

### 1.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de materialenkeuzes en de werkzaamheden op de bouwplaats is/wordt rekening gehouden met het Bouwbesluit, duurzaamheid en milieu. De aandacht voor duurzaamheid en milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en onderdelen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken, bestaande uit en met in achtname van de eisen van de BENG berekening
  - o gevels met een minimale isolatiewaarde van  $R_c$  ca. 4,7 conform BENG eisen;
  - o daken met een gemiddelde isolatiewaarde van  $R_c$  ca. 6,3m<sup>2</sup>.K/W;
  - o vloeren met een gemiddelde isolatiewaarde van  $R_c$  ca. 3,7m<sup>2</sup>.K/W;
  - o (minimaal) dubbel HR++ glas conform BENG eisen;
- toepassing van duurzame materialen;
- gasloze energievoorziening voor warmte, koude en warmtapwater, meer informatie over de energievoorziening vindt u verderop in deze technische omschrijving;

De installaties en bouwkundige schil van het appartement zijn dusdanig dat aan een "Bijna EnergieNeutraal Gebouw" wordt voldaan. De energieprestatie wordt hierbij vastgesteld op basis van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

#### 1. Energiebehoefte

Voor het bepalen van de energiebehoefte wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling opgeteld. Deze kijkt naar een optimale kwaliteit van de gebouwschil waarbij zowel de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting als de aanwezigheid van koudebruggen een rol speelt. Niet alleen isolatie, maar juist het samenspel van bovenstaande factoren, de vorm (geometrie) en de ligging van een gebouw zijn van belang om de energiebehoefte van een gebouw zo veel mogelijk te beperken. BENG 1 gaat over al deze factoren. Hierbij wordt gerekend met een vastgesteld 'neutraal' ventilatiesysteem. De energiebehoefte invullen kan met hernieuwbare of fossiele energie.

#### 2. Primair fossiel energiegebruik

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het primair energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging (indien aanwezig) mee. Voor zowel woningen en utiliteitsgebouwen geldt dat, als er PV-panelen of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

#### 3. Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem en vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

(bron: Rijksdienst voor Ondernemen Nederland)



## 1.3 Inrichting

### Keuken

Er is standaard een keuken voorzien, welke is opgenomen in de Vrij Op Naam prijs. De keuken wordt geleverd en geplaatst inclusief 5 apparaten en de keukenkraan en compleet aangesloten.

### Tegelwerk

Voor het tegelwerk in toilet en badkamer zijn de volgende tegelafmetingen:

- a. wandtegels van het toilet (afmeting ca. 25x40cm);
- b. wandtegels van de badkamer (afmeting ca. 25x40cm);
- c. vloertegels van het toilet (afmeting ca. 45x45cm);
- d. vloertegels van de badkamer (afmeting ca. 45x45cm);

Indien de door u gekozen tegels groter/kleiner zijn dan bovengenoemde afmetingen, kan dit meerkosten met zich meebrengen vanwege o.a. meer snijverlies en meer arbeid per m<sup>2</sup>.

### Vloerafwerking gemeenschappelijke ruimtes

Voor de afwerkingen in de gemeenschappelijke ruimtes zijn de volgende (tegel)afmetingen opgenomen in onze aanbieding:

- a. Vloertegels in de algemene toegangsruimten op de begane grond (inclusief de scootmobiel en de schoonmaak werkkast) (afmeting ca. 60x60cm);
- b. Schoonloopmat bij de algemene toegangsruimte van het complex (4 stuks) op de begane grond ;
- c. PVC vloerbedekking op de vloeren van de traphuizen niet zijnde prefab beton.
- d. Onafgewerkte dekvloer in de technische ruimten, fietsenberging en containerruimte.

## 1.4 Oplevering

Het appartement, eventuele bergingen, gemeenschappelijke ruimtes en de parkeerplaatsen worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd en vrij van stickers en merktekens.

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooropname, dienen de door u gesignaleerde gebreken op het "procesverbaal van oplevering" te worden genoteerd, inclusief eventuele herstelwerkzaamheden of andere afspraken.

## 1.5 Verzekeringen

Burgtbouw sluit een Construction Allrisk (CAR) verzekering af tegen brand- en stormschade voor de gehele bouwfase en deze eindigt op de dag van de oplevering. Vanaf dat moment moet de VvE een opstalverzekering afsluiten. De individuele bewoner wordt geadviseerd vanaf dat moment een inboedelverzekering af te sluiten.

## 1.6 Woningborg

Voor de appartementen is/wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. Uw woning wordt dan ook gebouwd onder garantie van Woningborg. Het bouwplan is door Woningborg getoetst op de gestelde technische eisen.

Woningborg geeft u ook de zekerheid dat uw woning wordt afgebouwd als het bouwbedrijf onverhoopt in financiële problemen mocht komen terwijl uw woning nog niet klaar is.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 1.7 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond het appartement afwijkend van die in het spraakgebruik:



Bouwbesluitbegrippen	Ruimte-omschrijvingen
verblijfsruimte	woonkamer, slaapkamer(s) en keuken
verkeersruimte	entree, overloop, hal
toilet- of badruimte	toilet- en badkamer
onbenoemde ruimte	technische ruimte(n), (trap)kasten
overige gebruiksfunctie	Fietsenberging, containerruimte, opstelplaats scootmobiel stallingruimte
meterruimte	meterkast
buitenruimte	Balkon, terras, loggia

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt aangezien de eisen uit het Bouwbesluit aangaande daglichttoetreding in bepaalde ruimtes niet worden behaald. Een reden hiervoor kan zijn dat kozijnafmetingen (net) niet toereikend zijn of belemmeringen door bijv. dakoverstek. Deze -theoretische benadering- hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Volgens de -praktische benadering- betekent dit dat sommige delen van verblijfsruimte relatief donker zijn. De betreffende oppervlaktes waar de krijtstreepmethode is toegepast staat aangegeven op de verkooptekening.

## 1.8 Hoogteligging

Als peil (P) geldt de bovenzijde van de dekvloer. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm, dit geldt voor de situatie waarin de vloerafwerking is aangebracht door de koper.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking bij ons onbekend is, wordt in de planuitwerking rekening gehouden met een vloerafwerking van 15mm + P en komt hiermee uit op de vereiste maximale opstaphoogte van 20mm.

Bij de ruimtes waar de vloer door BurgtBouw wordt afgewerkt (tegelwerk) geldt bovenkant vloer = 15mm +P.

Het peil (P) ten opzichte van de weg wordt vastgesteld op aanwijzing van de gemeente.

## 1.9 Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering, tevens wordt voorzien in een CAI en glasvezel aansluiting in de meterkast. De aanlegkosten voor eerdergenoemde aansluitingen zijn in de prijs inbegrepen.

Voor de levering van energie dient de verkrijger/bewoner zelf de aanvraag bij energieleverancier te doen. De hieraan verbonden (eenmalige) contractkosten, huur- en abonnementskosten zijn niet in de V.O.N. prijs inbegrepen.

## 1.10 Projectdocumentatie

De inhoud van deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en materiaalkeuzes is met de grootste zorg - nauwkeurig - samengesteld op basis van informatie van de architect, gemeente en diverse adviseurs van dit project. Desondanks is het altijd mogelijk dat als gevolg van veranderende wetgeving er wijzigingen op het gebied van materialen en/of technieken moeten worden doorgevoerd. Ook is het mogelijk dat BurgtBouw gedwongen wordt om andere materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat materialen niet meer (tijdig) leverbaar zijn of door schaarste en/of stakingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen. Bij verschil tussen tekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.



De bouwondernemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in het plan aan te brengen indien dit noodzakelijk blijkt. Met de nadrukkelijke voorwaarde dat de veranderingen geen afbreuk doen aan de woningwaarde, kwaliteit van het appartement, het uiterlijk en bruikbaarheid. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van meer- of minderkosten. Dit soort wijzigingen worden vastgelegd in een erratum.

Wij adviseren u om maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden als u de maten in uw woning kunt opmeten. De reden hiervoor is dat de aangegeven maatvoering (op tekening) is gebaseerd op niet-afgewerkte wanden. Tevens kunnen er geringe maatverschillen optreden tijdens de bouwwerkzaamheden als gevolg van materiaalkeuze en dikte van de afwerking.

Het meubilair, kasten, garderobe en de apparatuur als interieursuggesties opgenomen in de tekening worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan perspectieftekeningen (artist impressions), interieursuggesties en het kleurgebruik in deze artist impressions.



## 2 Bouwkundig

### 2.1 Fundering

#### Bodemvoorzieningen

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

Het perceel wordt gesaneerd conform de landelijke regelgeving en in overeenstemming met de gemeente.

#### Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit betonnen funderingsbalken en/of betonnen poeren, die op funderingspalen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructie, lengte van funderingspalen en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

### 2.2 Skelet (constructie)

#### Wanden

De woningscheidende en dragende wanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd. Waar nodig worden er dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de leverancier, LET OP: het is mogelijk dat deze dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse van deze dilatatie een (krimp)scheur ontstaat.

Een gedeelte van de dragende bouwmuren van het gebouw en een liftschacht bestaat uit betonnen wanden. Een van de trappenhuizen wordt uitgevoerd met betonnen wanden.

De wanden aan de voor- en achtergevel worden uitgevoerd als houtskeletbouw wanden.

#### Constructieve vloeren en draagconstructie

De begane grondvloer van het complex wordt als geïsoleerde vrijdragende vloer uitgevoerd en wordt niet voorzien van kruipluik.

De constructieve verdiepingvloeren en dakvloeren zijn betonnen vloeren en worden daar waar nodig geïsoleerd. Daar waar constructief noodzakelijk, worden de vloeren ondersteund door wanden, liggers en/of kolommen, bepaald door de constructeur.

#### Balkons, galerijen

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefab betonnen platen. De bovenzijde is afgewerkt met een antislip motief, uitgevoerd in beton grijs.

Een aantal inpandige balkons (van de appartementen in de lepe hoek aan de noord-oost gevel) worden uitgevoerd als betonvloeren met daarop een dakbedekking. Op deze balkons worden grijze betontegels (het afschot volgend en waar nodig) op tegel dragers aangebracht.

### 2.3 Daken

#### Dakafwerkingen

De platte daken worden voorzien van isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking. Er wordt voorzien in een minimale voorziening in valbeveiliging om onderhoud aan de buitenunits van de warmtepompen te kunnen uitvoeren. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren, de noodoverstorten, de rioolontluchting en de mechanische ventilatie worden opgenomen in de dakconstructie.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

De inpandige balkons worden voorzien van betontegels ca. 30x30 cm, verdeeld op hele tegels, kleur grijs. Er worden balkonhekken toegepast, zie paragraaf 2.7.

### 2.4 Gevels

#### Buitenwanden

De op tekening aangegeven gevelbekleding op de galerijen wordt uitgevoerd in een weersbestendige en onderhoudsarme gevelbeplating, *kleur conform opgave architect*.





De op tekening aangegeven aluminium gevelbekleding, gelegen aan de voorgevels van het complex, wordt met ankers en schroeven aan de achterconstructie bevestigd, *kleur conform opgave architect*.

Op een aantal, door de architect bepaalde, plaatsen wordt een houten gevelbekleding aangebracht. Daarnaast wordt voorzien in vergroening aan de gevels.

### Buitenwandafwerkingen

De appartementen worden voorzien van een nader te bepalen huisnummer.

### Buitenwandopeningen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd kunststof met uitzondering van de toegangsdeuren en een aantal gevelkozijnen welke moeten voldoen aan een brandwerende eis. Deze kozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Daar waar op tekening is aangegeven, zijn in entreedeur glasstroken aanwezig. De glasopeningen in de gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van isolerende beglazing.

Conform Bouwbesluit wordt daar waar nodig geluidwerende, veiligheids- en doorvalveilige beglazing toegepast. Dat betekent echter niet dat voldaan wordt aan de eisen zoals die zijn vastgelegd in de NEN3569.

Het toe te passen hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is inbraakwerend en voldoet aan het SKG keurmerk (2 sterren). Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen en veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- scharnieren op de buitendeuren en ramen;
- raamsluitingen;

Alle deuren worden, indien mogelijk, per bouwnummer voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

### Postkasten/bellentableau

Aan de buitenzijde van de hoofdreehal worden afsluitbare postkasten en een bellentableau aangebracht. Nadere informatie over het bellentableau vindt u bij het hoofdstuk elektra.

### Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde indien nodig aluminium waterslagen voorzien.

### Vensterbanken

Onder de raamkozijnen (welke niet tot aan de vloer doorlopen) worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik, type Bianco C of gelijkwaardig, kleur wit.

Vensterbanken kunnen, in verband met de totale lengte, in meerdere delen worden opgedeeld.

### Afwerking neggekanten buitenkozijnen

Ter plaatse van aansluiting van de buitenkozijnen op de binnenmuren worden gipsplaten geplaatst in de neggekant inclusief een stuc-stopprofiel tegen het kozijn. Vervolgens wordt de neggekant behangklaar afgewerkt.

### Zonwering

Er is geen buitenzonwering opgenomen.

## 2.5 Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen

### Binnenwanden

Alle als zodanig aangegeven niet-dragende separatiewanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd. Indien noodzakelijk volgens de bouwregelgeving worden er isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

### Binnenwandafwerkingen

#### Appartementen

Woonkamer / keuken

Behangklaar<sup>1</sup>

Toiletruimte

Wandtegels tot ca. 1400mm + vloer met daarboven behangklaar,



Entree / hal / overloop	Behangklaar <sup>1</sup>
Badkamer	Wandtegels tot plafondhoogte,
Slaapkamer	Behangklaar <sup>1</sup>
Bergruimte / techniekruimte	Behangklaar <sup>1</sup>
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)
<i>Gemeenschappelijke ruimtes</i>	
Centrale entree en gang begane grond	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk, <i>kleur conform opgave architect</i>
Trappenhuis	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk, <i>kleur conform opgave architect</i>
Poetskast	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk, <i>kleur conform opgave architect</i> Ter plaatse van uitstortgootsteen tot een hoogte van ca. 1400mm + vloer wordt tegelwerk voorzien met een en maximale breedte van ca. 1500mm
Fietsenberging inpandig	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk en voorzien van een houten stootrand.
Fietsenberging los van hoofdgebouw	Conform prefab leverancier
Containerruimte	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk en voorzien van een houten stootrand.
Meterruimtes / technische ruimtes	Onafgewerkt
Ruimte scootmobiel	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk en voorzien van een houten stootrand.
Algemene voorzieningen ruimte	Behangklaar

De uitwendige hoeken van betegelde wanden worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen; Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

De wandtegels worden ingewassen met een bij de tegel passende voegmortel. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit.

#### *Meterkastruimte*

In de meterkastruimte wordt de achterwand voorzien van plaatmateriaal.

#### **Binnenwandopeningen (ramen, deuren, puien)**

##### *Binnendeurdorpels*

De binnendeurkozijnen van het toilet, badkamer worden voorzien van een (kunst)-steen dorpel, de overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd.

##### *Binnendeuren woningen*

De binnendeurkozijnen zijn verdiepingshoge fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit.

---

<sup>1</sup> = behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand, met behang van voldoende dikte en kwaliteit. U zult wel voorbereidende werkzaamheden moeten verrichten, bijvoorbeeld het verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaten, stofvrij maken. Bij o.a. glasvlies behang, scan of sauswerk adviseren wij u de wanden van een extra afwerklaag te voorzien. Tevens is de onderste 50mm van de wand uitgezonderd van afwerking i.v.m. plinthoogte.



De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren in een witte kleur.

Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren bestaat uit:

- stalen paumelles op de binnendeuren;
- deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
- vrij- en bezetslot op de deuren van de badkamer en toiletruimte;
- loopsloten op alle overige binnendeuren.
- kastslot met sleutel voor de meterkastdeur.

### *Binnendeuren gemeenschappelijke ruimtes*

De binnenkozijnen in de gemeenschappelijke ruimtes van het complex en in de lifthallen zijn houten kozijnen met stompe HPL deuren. De deuren in de verkeersruimtes zijn voorzien van een glasopening. De toegangsdeur naar de fietsenberging, containerruimte, poetskast en eventuele algemene voorzieningen zijn niet voorzien van een glasopening, *kleur conform opgave architect*. De deuren van de fietsenberging, containerruimte en de scootmobielruimte worden voorzien van RVS schopplaten en hoekbeschermers op de kozijnen.

De toegangsdeuren naar de lifthal, fietsenberging en containerruimte worden uitgevoerd met een europrofielcilinder welke voorzien is van een certificaat. Deze sleutel is NIET gelijksluitend aan de voordeur van het appartement. Aan de buitenzijde wordt een greep voorzien en aan de binnenzijde een kruk.

## 2.6 Vloerafwerkingen

### *Woningen*

Woonkamer / keuken	Zwevende dekvloer
Toiletruimte	Tegelwerk, <i>afmetingen conform paragraaf 1.3</i>
Entree / hal / overloop	Zwevende dekvloer
Badkamer	Tegelwerk, <i>afmetingen conform paragraaf 1.3</i>
Slaapkamer	Zwevende dekvloer
Bergruimte / techniekruimte	Zwevende dekvloer
Meterkast	onafgewerkt

De douchehoek wordt verdiept én onder afschot uitgevoerd (ca. 900x900mm)

De vloeren van de woningen worden voorzien van zwevende dekvloer, deze worden niet door ons geschuurd, indien noodzakelijk voor de door u gekozen vloerafwerking, dient u zelf de dekvloeren te schuren.

### *Gemeenschappelijke ruimtes*

Centrale entree en gang begane grond	Tegelwerk (vloertegels en plinttegels), <i>conform paragraaf 1.3</i> Schoonloopmat, <i>conform paragraaf 1.3</i>
Ruimte scootmobiel	Tegelwerk (vloertegels en plinttegels), <i>conform paragraaf 1.3</i>
Trappenhuis	Trappen en bordessen van prefab beton Vloertegels op begane grondvloeren PVC vloerbedekking, <i>conform paragraaf 1.3</i>
Poetskast / opslagruimte schoonmaak	Tegelwerk (vloertegels), <i>afmetingen conform paragraaf 1.3</i>
Meterruimtes / technische ruimtes / Fietsenberging en containerruimte in het gebouw	Onafgewerkte dekvloeren

Daar waar een PVC vloerbedekking wordt aangebracht, zal een (afgelakte) witte plint worden aangebracht.



## Vloeren algemeen

De vloertegels worden ingewassen met een grijze voegmortel. De vloer- wandaansluiting van het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit. Dit geldt tevens voor de aansluiting tussen vloertegels en douche afvoer.

Bij de keuze voor de vloerafwerking moet -in verband met de vloerverwarming en -koeling rekening worden gehouden met de isolatiewaarde/warmteweerstand van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking, bijvoorbeeld tapijt, linoleum, parket en laminaat kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier van de vloerafwerking naar de geschiktheid in combinatie met vloerverwarming en -koeling.

Wegens de aanwezige verwarmingsleidingen in de dekvloer is het niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren dan wel te boren.

## Vloerplinten

Er worden geen plinten geleverd en aangebracht in de woningen.

## 2.7 Trappen, leuning en balustrades

### Trappenhuis

De trappen en bordessen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab beton, *kleur beton grijs*. De bovenzijde van de prefab trappen en bordessen wordt voorzien van een antislip en de onderzijde wordt niet afgewerkt. Daar waar nodig worden de posities van de hijsogen afgewerkt.

### Vluchttrappenhuis

De vluchttrappen aan het einde van de galerij worden in prefab beton, *kleur beton grijs*. De bovenzijde van de prefab trappen en bordessen wordt voorzien van een antislip en de onderzijde wordt niet afgewerkt. Daar waar nodig worden de posities van de hijsogen afgewerkt.

### Leuning, traphekken (binnen)

De leuning worden uitgevoerd met gepoedercoat staal of aluminium. Traphekwerken, en de galerijhekken worden uitgevoerd als stripstalen hekwerk gepoedercoat, *kleur conform opgave architect*.

### Traphekken, privacy schermen en balustrades (buiten)

De balkonhekken, traphekwerken en de galerijhekken worden uitgevoerd als stripstalen hekwerk gepoedercoat, *kleur conform opgave architect*.

Op de dubbele balkons, zoals aangegeven op tekening, wordt tussen appartementen een privacy scherm van ondoorzichtig glas met een stalen kader gemonteerd.

## 2.8 Plafondafwerkingen

### Woningen

Woonkamer / keuken	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Toiletruimte	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Entree / hal / overloop	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Badkamer	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Slaapkamer	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Bergruimte / techniekruimte	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)
Balkon / loggia / buitenruimte	De onderzijde van de prefab beton balkons blijven onafgewerkt

### Gemeenschappelijke ruimtes

<sup>2</sup> = De v-naden ter plaatse van de aansluiting van de betonnen vloerplaten blijven in het zicht. In verband met installaties in de vloeren is het niet mogelijk om dieper dan 4cm te boren in de plafonds.



---

Centrale entree en gang begane grond	Systeemplafond als er opbouw installaties moeten worden aangebracht tegen onderzijde betonvloer en anders Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Gang verdiepingen	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Trappenhuis	Spuitleisterwerk <sup>2</sup> en akoestisch spuitpleisterwerk
Noodtrappenhuizen	Spuitleisterwerk <sup>2</sup> behoudens prefab beton, dat blijft onafgewerkt
Poetskast	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Scootmobielruimte	Systeemplafond
Algemene voorzieningen	Spuitleisterwerk <sup>2</sup>
Containerruimte	Geisoleerd plafond
Fietsenberging in pandig	Geisoleerd plafond
Fietsenberging buiten gebouw	Conform leverancier
Parkeerplaatsen onder woningen	Geisoleerd plafond
Meterruimtes / technische ruimtes	onafgewerkt

---



## 3 Installaties

### 3.1 Vloeistoffen

#### Afvoer vloeistoffen

##### *Riolering*

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem waarbij vuilwater en hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. Alle vuilwaterrioleringsleidingen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en uitgevoerd in recyclebaar kunststof. Bij het aanleggen van de riolering wordt deze aangesloten op de uitleggers van de gemeente.

Daar waar de rioleringsleiding door schachten/ruimte derden lopen, wordt er voorzien in geluid reducerende bouwmaterialen.

De afvoerleidingen van de wastafels en/of fontein worden weggewerkt als buis in de muur. Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleiding in de wanden en vloer weggewerkt. Indien noodzakelijk wordt hiervan afgeweken.

##### *Hemelwaterafvoeren*

De hemelwaterafvoeren aan de achtergevels worden uitgevoerd in standaard naturel zink (ronde uitvoering). De hemelwaterafvoeren aan de voorgevel worden achter de wandbeplating weggewerkt.

De op de tekeningen aangegeven posities van hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie.

Tegen het dek ter hoogte van de parkeerzone horizontaal leidingwerk met zakleidingen naar maaiveld.

De zakleidingen ter hoogte van de parkeerzone uitgevoerd met een stalen onder eind.

#### Water

Voor de algemene ruimten wordt voorzien in een watermeter. Op deze watermeter wordt de boiler van de poetskast en een buitenkraan voor algemeen gebruik aangesloten. Op de begane grond is een poetskast voorzien. Deze poetskast is uitgevoerd met een uitstortgootsteen met een koud- en warmwateraansluiting. Het warmwater wordt verzorgd door een elektrische boiler. Voor algemeen gebruik worden twee buitenkaren aangebarcht.

Het appartement wordt voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf.

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- de aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- de toiletcombinatie
- het fonteintje in de toiletruimte
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine

### 3.2 Klimaatinstallaties

#### Klimaatinstallatie verwarming en warm tapwater

Voor de bereiding van warm tapwater, koeling en verwarming wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp inclusief warmwater voorraadvat van 200 liter. Een lucht-water warmtepomp maakt gebruik van een buitendeel (haalt energie uit de buitenlucht) gesitueerd buiten het appartement en de warmtepomp als binnendeel.

De binnen-unit en het voorraadvat worden geplaatst in de technische ruimte, de buiten-unit wordt geplaatst op het platte dak.

Tijdens sneeuwval dient de VvE het buitendeel sneeuwvrij te houden, anders werkt de verwarming mogelijk niet meer.



## Vloerverwarming

De woningen worden voorzien van vloerverwarming, conform opgave installateur. Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische decorradiator in de badkamer t.b.v. extra comfort.

De vloerverwarmingsverdelers zullen worden geplaatst in de technische ruimte. De plaatsen van zowel de vloerverwarmingsverdeler alsmede de warmtepomp zijn indicatief op tekening aangegeven.

## Temperatuurregeling

De verwarming van uw woning wordt aangestuurd middels één thermostaat in de woonkamer en ruimteregeling in beide slaapkamers.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met gesloten ramen-deuren en bij een geschikte vloerafwerking:

### Temperaturen

Woonkamer / keuken	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Badkamer	22 °C
Entree / hal	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Berging (in pandig)	niet verwarmd
Onbenoemde ruimte	niet verwarmd

Uw appartement heeft vloerverwarming en is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming, veranderingen in temperatuur gaan dan ook langzaam. De beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.

Wanneer in bijv. de slaapkamer geen verwarming is gewenst, kan middels de ruimteregeling de betreffende (groep(en)) op de vloerverwarmingsverdeler worden dichtgezet.

## Klimaatinstallatie luchtbehandeling

Het appartement wordt geventileerd middels mechanische ventilatie met Warmte TerugWinning (WTW). Daarmee wordt het appartement voorzien van verse lucht.

De aan- en afvoer van lucht vindt plaats door middel van inblaasventielen in woonkamer en slaapkamers en afzuigventielen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ruimte met wasmachine. De posities van de aan- en afzuigventielen in het plafond zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte positie wordt op een later moment bepaald door de installateur. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

De mechanische ventilatie wordt aangestuurd middels een bediening met CO<sub>2</sub>-sensor in woonkamer/keuken en in slaapkamer 1 en een standenschakelaar in de badkamer. Het afzuigstelsel in de keuken is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten.

De trappenhuisen worden voorzien van een mechanische afzuiging en een natuurlijke toevoer.

## Dakkappen

Op het plat dak wordt een verzamelschoorsteen aangebracht ten behoeve van de rioolontluchting en de ventilatie-installatie.

## 3.3 Elektra

### Centrale elektrotechnische voorzieningen

De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De meterkast wordt aangesloten op een 3 x 25 ampère aansluiting. Schakelaars worden op ca. 105 cm boven de vloer geplaatst. De wandcontactdozen en (loze) voorzieningen voor eventuele data-, communicatieaansluitpunten worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst.

De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting worden geplaatst volgens de standaard keukenopstelling, uitgaande van aansluitpunten voor:



- inductie kookplaat (perilex wandcontactdoos, maximaal 7,4 kW)
- (combi) oven-magnetron (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- vaatwasser (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- koelkast (enkele wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- afzuigkap (enkel wandcontactdoos op een algemene eindgroep);

Verder wordt er rekening gehouden met twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik.

In de het appartementen worden, overeenkomstig de voorschriften, brandmelders met alarmfunctie aangebracht.

Alle schakelaars en wandcontactdozen, in witte uitvoering, betreffen een inbouwtype en in de meterkast en de los staande fietsenbergingen van het type opbouw. De wijze van in- en uitschakeling van de verlichting is afhankelijk van de ruimte.

Voor het opladen van de fietsen wordt voorzien in 10 stuks 24 volts aansluitpunten per 20 appartementen.

Elk appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet met een eigen elektriciteitsmeter. De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, de verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangesloten op de centrale voorzieningsruimte en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten.

Op de begane grond (gemeenschappelijke ruimte) wordt in één van de hoofdentrees van het appartementencomplex, een ruimte gemaakt voor een 4-tal scootmobielen welke wordt voorzien van een stopcontact om de scootmobielen op te kunnen laden. .

Op het binnenterrein wordt een ringleiding aangebracht t.b.v. eventueel na oplevering aan te brengen laadpalen voor het opladen van elektrische auto's.

## Verlichting

Elk appartement heeft, daar waar mogelijk, per buitenruimte een aansluitpunt voor verlichting, schakelbaar vanuit het appartement. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

Ter plaatse van de entree van het appartement wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

In de appartementen zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen / lichtpunten voorzien, echter worden er geen verlichtingsarmaturen voorzien.

In de gemeenschappelijke ruimtes binnen het gebouw zijn armaturen voorzien ten behoeve van verlichting. De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimtes zijn energiezuinig en van het type opbouw behoudens daar waar systeemplafonds worden aangebracht.

In de gemeenschappelijke ruimtes wordt de algemene verlichting als volgt geschakeld:

- in de gemeenschappelijke verkeersruimten zoals trappenhuis/entree/lifthalen brand de verlichting continu indien er geen daglichttoetreding aanwezig is. Als er wel daglichttoetreding is, wordt de verlichting geschakeld door middel van schemerschakelaar;
- in alle afsluitbare gemeenschappelijke ruimten (niet zijnde verkeersruimten) wordt een bewegingssensor voorzien.

## Toegangscontrole

Het appartement wordt voorzien van een videofoon-installatie. De videofoon wordt als opbouwmodel geplaatst in de woonkamer van het appartement. De spreekinstallatie wordt ingebouwd in het bellentableau bij de hoofdentree van het complex.

De toegangsdeur van het complex is voorzien van een elektrische sluitplaat en wordt aangestuurd middels een sleutelschakelaar of de videofoon installatie in het appartement.





## **Belinstallatie**

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker nabij de entree van het appartement welke is aangesloten op de videofoon.

## **Communicatie**

De aanleg van de aansluiting voor telefoon, televisie en internet is niet in de koopsom inbegrepen. Wel wordt het appartement voorzien van één bedraad UTP aansluitpunt in de woonkamer en een loze buisleiding in slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

## **Beveiliging**

Niet van toepassing

## **Gebouwbeheervoorzieningen**

Niet van toepassing

### **3.4 Transportinstallaties**

#### **Liften**

In de hoofdentree wordt een liftinstallatie aangebracht met een stopplaats op elke bouwlaag. De lift heeft een inwendige kooiafmeting van ca. 110 x 210 cm en is geschikt voor maximaal 13 personen. Op het bedieningspaneel wordt voor noodgevallen een alarm doormeldsysteem met een spreek/luisterverbinding opgenomen (GSM module).

De liftcabine vloer wordt voorzien van standaard afwerking, spiegel, leuning aan één wand en verlichting in het plafond.

### **3.5 Sanitair & Keuken**

#### **Sanitair**

Het te leveren sanitair wordt met de benodigde stankafsluiters aangesloten op de riolering. Standaard sanitair conform bijgevoegde sanitair lijst.

#### **Keuken**

Het appartement wordt standaard voorzien van een keukeninrichting volgens de in bijlage gevoegde standaard keukentekening. Voor het plaatsen van de installatiepunten wordt uitgegaan van de betreffende keukentekening.



## 4 Terrein

### 4.1 Verhardingen

De terrassen op de begane grond worden voorzien van tegelbestrating, bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 30x30cm, *kleur standaard grijs*.

Het parkeerterrein wordt voorzien van klinkerbestrating in standaard betonstraatklinker. Parkeervakken worden voorzien van een grasbetontegels om te voldoen aan de eisen voor hemelwaterinfiltratie. De parkeerplaatsen worden voorzien van kleur- of afwijkend profielmarkeringen voor markering/afscheiding van de vakken. Het terrein wordt voorzien van goten en straatkolken voor het afvoeren van water.

### 4.2 Rioleringen

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

### 4.3 Terreininrichting

#### *Binnentuin / gezamenlijke parkeerplaats*

Het project beschikt over individuele parkeerplaatsen, 112 stuks op eigen terrein en een 16-tal langs de openbare weg. Er wordt, voor het eventueel later aanbrengen van een laadpaal voorzien in een ringleiding. De werkzaamheden zullen (deels) na de opleveringen van de woningen worden uitgevoerd.

#### *Verlichting*

Het terrein wordt voorzien van verlichting. Daarvoor zullen lichtmasten en/of wandarmaturen worden aangebracht.

#### *Afvalinzameling*

In het gebouw wordt een ruimte voorzien voor het plaatsen van containers. Daarnaast wordt er in het openbaar gebied ondergrondse containers geplaatst ten behoeve van de afvalinzameling van huishoudelijk afval. Toegang tot de ondergrondse containers middels een druppel welke u bij de gemeente kunt aanvragen als u bent ingeschreven op het adres van dit appartement. De druppel behoort bij de woning en moet u, bij verhuizing, overdragen aan de nieuwe bewoner.

#### *Groenaanleg*

Het buitengebied wordt voorzien van beplanting conform een overeengekomen groenplan dat in overleg met gemeente Helmond is opgesteld.