
Technische omschrijving appartementen Markt 14a in Helmond Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Datum : 04 juni 2013
Projectnummer : 111030
Onderwerp : technische omschrijving 8 huurappartementen Markt 14a in Helmond

Inleiding

De acht appartementen zijn gelegen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping van het totale complex: vier appartementen op de 1^e verdieping en vier appartementen op de 2^e verdieping met daarbij een zolder op de 3^e verdieping. Op de begane grond bevinden zich 3 commerciële ruimtes. Het appartementencomplex heeft twee ingangen. De hoofdentree is gelegen aan de Markt en de achteringang aan de Noord Koninginnewal. Achter de entreehal van de achteringang zijn een containerruimte en een fietsenberging gelegen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd volgens de wettelijke voorschriften zoals deze zijn vastgelegd in het bouwbesluit. De benamingen die in het bouwbesluit worden genoemd wijken af van hetgeen dat gebruikelijk is. Begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden niet meer gebruikt. Met onderstaand overzicht kunt u de gebruikelijke benamingen 'vertalen' naar benamingen zoals deze in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Gebruikelijke benaming

Woonkamer, keuken, slaapkamer, eetkamer
Hal, entree, gang, portaal, overloop
(Binnen)berging, bergzolder
Toilet
Badkamer
Meterkast (mk)

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Meterruimte

Het terrein

Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de vloer in de hoofdentree.

Grondwerk

Er worden de benodigde grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, en dergelijke.

Bestratingen

Bestrating vóór de hoofdentree bestaat uit de bestaande verharding op de Markt en de terreinverharding vóór de achteringang bestaat uit de bestaande verharding van de Noord Koninginnewal.

Constructie van het appartementencomplex

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de sonderingen wordt een fundering toegepast bestaande uit balken geplaatst op in de grond gevormde boor- en groutinjectiepalen.

Gevels en wanden

De voorgevel aan de Marktzijde bestaat uit natuursteen gevelbeplating. De overige buitengevels worden uitgevoerd in schoonmetselwerk in diverse tinten. Dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/ of afwatering van de spouw. Voor de isolatie van de gevels ($R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt minerale wol toegepast.

Dilataties

In het gevelmetselwerk worden dilatatievoegen aangebracht op advies van de leverancier van de gevelstenen. Dilatatievoegen in binnenmuren worden niet afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp-)scheur ontstaat.

Vloeren

De woningscheidende vloeren zijn betonvloeren (circa 300mm) met een deklaag.

Daken

De platdakconstructies van het appartementencomplex zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking ($R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De schuine daken zijn gedekt met keramische dakpannen. De loggia's in de appartementen, de dakterrassen van de appartementen, de algemene buitenruimten op de eerste verdieping, de galerij op de tweede verdieping en de looppaden naar de woningen en naar de ingang aan de achterzijde op de eerste verdieping zijn bedekt met betontegels.

Kozijnen, buitendorpels, timmerwerken

De gevelkozijnen, ramen en deuren van het gebouw worden uitgevoerd als traditioneel in de bouwfase geplaatste hardhouten kozijnen (houtsoort: dark red meranti), dekkend geschilderd. De holonite buitendorpels van de houten kozijnen zijn uitgevoerd in gegoten composietsteen, kleur antraciet. De deuren van algemene ruimten zijn massief spaanplaatgevulde stompe deuren. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit en aan de inbraakwerendheid weerstandsklasse 2 van NEN 5096.

Beglazing

De isolerende buitenbeglazing is voorzien van HR++ glas. Alle beglazing voldoet aan de veiligheidseisen. Daar waar nodig wordt het glas als brandwerend en/ of veiligheidsglas uitgevoerd.

ALGEMENE RUIMTEN

Onder de algemene ruimten worden de ruimtes verstaan die voor alle huurders van de appartementen toegankelijk zijn. In deze technische omschrijving vallen de volgende ruimtes onder de algemene ruimten:

- Entreehal
- Trappenhallen
- Meterkasten
- Fiets- en containerberging
- Liftschacht
- Looppad naar woningen
- Galerij

Onderstaand is beschreven hoe de algemene ruimten wordt afgewerkt en welke materialen worden toegepast.

Toegangsdeuren

De toegang van het appartementencomplex vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf te openen zijn via een Salto toegangscontrolesysteem. De toegangsdeur aan de zijde van De Markt is ook vanuit de privé-gedeelten te openen. Bij deze toegangsdeur wordt een spreek-, luister, en beeldverbinding geïnstalleerd.

Korte omschrijving installatie:

De hoofdentree deur op de begane grond is vanuit de appartementen te openen middels de videofooninstallatie.

Naast de hoofdentree deur bevinden zich afsluitbare postkasten.

Binneninrichting

In de fietsen- en containerruimte worden fietsenrekken geplaatst.

Trappen

Voor de toegang van de verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimten prefab betonnen schoonwerk trappen geplaatst. De vluchtrap naar de galerij en de vluchtrap vanaf het looppad naar de vluchtrappenhal zijn eveneens prefab betonnen schoonwerk trappen.

Muurleuning en traphekken zijn van gemoffeld staal.

Liftinstallaties

Als onderdeel van het appartementencomplex wordt een liftinstallatie aangebracht met een capaciteit van 13 personen (1.000 kg).

De lift wordt uitgevoerd als brancardlift en is rolstoeltoegankelijk. De lift is uitgerust met automatische telescoopdeuren, noodverlichting en voorzien van een directe spreek- luisterverbinding met de meldkamer van de liftleverancier.

Riolering en hemelwaterafvoeren

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor de afvoer van het vuilwater en hemelwater.

Ventilatievoorzieningen

De containerruimte wordt door middel van mechanische ventilatie geventileerd. De entreehal, de bergingen, de liftschacht en de meterkasten worden op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektrische installatie

Verlichting wordt conform de geldende voorschriften aangebracht in en aan de woningen, de algemene ruimten (galerijen, gangen, trappenhuizen) en de containerruimte en fietsberging. De verlichting van het trappenhuis, de buitentrap en de galerij van de 2^e verdieping wordt geschakeld middels een schemerschakelaar.

Branddetectie en –bestrijding

De algemene ruimten zijn waar nodig voorzien van rookmelders.

Huisvuilopslag

Er is een mogelijkheid voor het opstellen van een huisvuilcontainer in de fietsen- en containerberging.

Afwerkstaat

In de afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden.

<i>Ruimte</i>	<i>Vloer</i>	<i>Wanden</i>	<i>Plafond</i>
containnerr./ fietsenstalling	<i>betonvloer</i>	<i>gesaust</i>	<i>spuitwerk</i>
entree/ lifthal	<i>tegels, schoonloopmat</i>	<i>glad pleisterwerk, gesaust</i>	<i>akoestisch spuitpleisterwerk</i>

De vloer-, wand- en plafondafwerking wordt waar nodig voorzien van dilataties.

BASISVOORZIENINGEN APPARTEMENTEN

Onderstaand is beschreven hoe de appartementen worden afgewerkt en welke materialen worden toegepast.

Binnenwanden

De lichte scheidingswanden van de appartementen zijn uitgevoerd in cellenbetonelementen of kalkzandsteen.

Alle binnenwanden, voor zover niet betegeld, worden behangklaar gemaakt met uitzondering van de meterkast. Behangklaar wil niet zeggen schilderklaar, hiervoor zullen de wanden voorbehandeld dienen te worden.

Tegelwerk

De keuken wordt voorzien van wandtegelwerk tot circa 600 mm boven het werkblad.

De wanden (tot circa 1.500 mm hoog) en vloeren van toiletten worden betegeld.

De wanden en vloeren van de badkamers worden volledig betegeld (wandtegels tot aan plafond).

De wandtegels worden uitgevoerd in de kleur pergamon. De wandtegels in de badkamer zijn voorzien van een sierstrip. De vloertegels worden uitgevoerd in anti-slip (R11) en in de kleur antraciet.

Binnenkozijnen en –deuren

In de appartementen worden stalen binnenkozijnen met bovenlicht toegepast voorzien van opdek binnendeuren.

Hang- en sluitwerk

Op alle binnendeuren in de appartementen wordt lichtmetaal deurbeslag aangebracht. De bad- en toiletruimten worden voorzien van vrij/bezetsloten, de hoofdslaapkamer van een dag- en nachtslot en de overige binnendeuren van een loopslot.

Trappen

De appartementen op de tweede verdieping hebben een houten vlizotrap welke toegang geeft tot de zolderverdieping.

Schilderwerk

De grondlaag van het binnenschilderwerk van houten kozijnen, -ramen en -deuren wordt in de fabriek aangebracht. Op de bouwplaats wordt daarover een (dekkende) afwerklaag aangebracht. Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met verf op waterbasis. Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd met oplosmiddellarme verf. De kleuren zijn bepaald in overleg met architect en welstandscommissie.

Metalen hekken en leuningën worden fabrieksmatig in kleur gemoffeld. Deze kleur wordt bepaald door de architect.

Dorpels

Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeur wordt een holonite rolstoeldorpel aangebracht.

Plinten

De appartementen worden voorzien van blank gelakte houten plinten, met uitzondering van de toilet, badkamer en zolder.

Afwerkstaat

In de afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden.

<i>Ruimte</i>	<i>Vloer</i>	<i>Wanden</i>	<i>Plafond</i>
entree / hal	dekvloer	behangklaar	sputwerk
woonkamer	dekvloer	behangklaar	sputwerk
keuken	dekvloer	tegelerwerk ca. 600mm boven aanrecht	sputwerk
slaapkamers	dekvloer	behangklaar	sputwerk
berging	dekvloer	behangklaar	sputwerk
badkamer	vloertegels antislip	tegelerwerk tot plafond	sputwerk
toilet	vloertegels antislip	tegelerwerk tot ca. 1500+vloer	sputwerk

De vloer-, wand- en plafondafwerking wordt waar nodig voorzien van dilataties.

Keukeninrichting

De woning wordt voorzien van een projectmatig keukenmeubel van het merk Keller, kleur wit. De indeling is afhankelijk van het type appartement. Het meubel bevat onderkasten met multiplex blad, een RVS spoelbak met mengkraan en enkele bovenkasten.

Sanitair

Het sanitair dat wordt toegepast is van het fabricaat Sphinx o.g..

De kranen die worden toegepast zijn van het fabricaat Grohe o.g..

Closetcombinatie:

- Vrijhangend keramisch toilet, kleur wit, met Geberit inbouwreservoir;
- Kunststof zitting en deksel;
- Closetrolhouder.

Fonteincombinatie:

- Keramische fonteinbak, kleur wit, met sifonkap;
- Toiletkraan.

Wastafelcombinatie:

- Keramische wastafel, kleur wit, met sifonkap;
- Eengreepswastafelmengkraan met wastegarnituur;
- Keramisch planchet;
- Spiegel (rechthoekig 570 x 400 mm, bevestigd door middel van spiegelklemmen) .

Douchevoorziening:

- Wand- en vloer betegelde doucheplaats.
- Douchethermostaatkraan;
- Handdouche met glijstangcombinatie;
- Doucheslang, kleur chroom;

Opstelplaats wasmachine:

- Koud water tapkraan met keerklep;
- Afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuys, gecombineerd met afvoerpunt condensdroger.

Opstelplaats condensdroger:

- Afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuys, gecombineerd met afvoerpunt wasmachine.

Afvoer en bijvulpunt C.V.-ketel:

- Koud water tapkraan met beluchter en keerklep;
- Afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuys

Installaties

De woningen zijn voorzien van gas, water, elektrische energie en riolering. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn voor rekening van de huurder.

Ventilatievoorzieningen

De ventilatie vindt plaats door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Elk appartement wordt voorzien van een eigen ventilatie-unit die in de inpandige berging/technische ruimte wordt geplaatst. In de keuken, toiletruimte, badkamer en bergruimte wordt lucht afgezogen. De luchttoevoer geschiedt door middel van druk gestuurde roosters in de ramen. De keuken is voorzien van een extra afzuigpunt. In de keuken wordt een bedieningsschakelaar aangebracht voor de regeling van het toerental.

Gasinstallatie

Alle appartementen worden middels een individuele gasmeter in de meterkast aangesloten op het openbare gasnet.

Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden elk voorzien van een gasgestookte HR-combiketel.

In de te verwarmen vertrekken worden fabrieksmatig gelakte radiatoren gemonteerd.

De op tekening aangegeven plaats, grootte en aantal radiatoren is indicatief.

Ten gevolge van de definitieve berekeningen kunnen nog wijzigingen optreden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van thermostaat in de woonkamer van het appartement.

De verwarmingsinstallatie is uitgelegd voor onderstaande ruimtetemperaturen bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten in het appartement:

- | | |
|-----------------------|-------|
| • entree/hal | 18 °C |
| • woonkamer | 22 °C |
| • keuken | 22 °C |
| • badkamer | 24 °C |
| • toilet (onverwarmd) | 15 °C |
| • slaapkamer | 20 °C |
| • zolder | 20 °C |

De bergkasten zijn niet voorzien van verwarming.

Waterleidinginstallaties

Ieder appartement wordt middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten (voor zover aanwezig):

- De mengkraan en de vaatwasser aansluiting in de keuken, de closetaansluiting en de fontein in de toiletruimte, de douche- en wastafelmengkraan in de badkamer alsmede naar de aansluiting van de wasmachine en de HR-combiketel;
- De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
- De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de HR-combiketel naar de volgende tappunten (voor zover aanwezig):
- De mengkraan in de keuken en de douche- en wastafelmengkraan in de badkamer.

Riolering, goten en hemelwaterafvoeren

De appartementen zijn voorzien van gescheiden systemen voor riolering en hemelwaterafvoer. De riolering is uitgevoerd in kunststof buis. Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de standleidingen in de schachten. Via verzamelleidingen in de ondergelegen ruimten van het gebouw worden de standleidingen aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De goten, die zijn opgenomen in houten betimmeringen, zijn uitgevoerd in zink.

De hemelwaterafvoeren worden rechtstreeks op de dakgoten aangesloten.

Elektrische installatie

In de meterkast wordt ten behoeve van elke appartement een individuele verbruiksmeter aangesloten op het elektriciteitsnet. De meterkasten zijn centraal gegroepeerd in het trappenhuis op de begane grond. In de bergkast van het appartement komt een verdeelkast. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een aantal groepen en uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldozen-systeem. De aansluitpunten voor magnetron, vaatwasser, wasmachine en wasdroger zijn aangesloten op een aparte groep.

De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op plattegronden in deze brochure aangegeven. In de appartementen worden leidingen, schakelaars en wandcontactdozen in inbouwuitvoering toegepast. Hoogtemaatvoering van schakelaars en dozen ten opzichte van de afwerkte vloer:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| • schakelaars | circa 105 cm |
| • schakelaar + wandcontactdoos | circa 105 cm |
| • wandcontactdozen | circa 105/ 30 cm / 120 cm (keuken) |
| • kabel-tv en telefoonaansluitingen | circa 30 cm |
| • kamerthermostaat | circa 150 cm |
| • videofoon | circa 150 cm |

Waar nodig wordt van deze maatvoering afgeweken.

Branddetectie-installatie

Alle appartementen worden uitgerust met één of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet en tevens beschikken over een noodaccu.

Toegangscontrole

Voor het gehele complex is een videofooninstallatie aanwezig. In de appartementen worden videofoons geplaatst welke zijn gekoppeld aan de installatie bij de hoofdtoegangsdeur op de begane grond.

De toestellen zijn voorzien van een toets om de hoofdtoegangsdeur vanuit het appartement te openen. Per appartement is er tevens een belinstallatie aanwezig, bestaande uit een beldrukker en een belsignaal. De beldrukker wordt gemonteerd nabij de voordeur.

Telecommunicatievoorzieningen

Alle appartementen hebben in de meterkast een aansluitpunt voor telefoon. De woonkamer wordt voorzien van een bedraad aansluitpunt. Tevens is een loze leiding voor een telefoonaansluiting opgenomen in de slaapkamer.

Kosten voor het ingebruikstellen van de installatie zijn voor rekening van de huurder.

Alle appartementen hebben in de meterkast een aansluitpunt voor kabeltelevisie. De woonkamer wordt voorzien van een bedraad aansluitpunt. Tevens is een loze leiding voor een kabeltelevisie aansluiting opgenomen in de slaapkamer.

Kosten voor het ingebruikstellen van de installatie zijn voor rekening van de huurder.

Tot slot/wijzigingen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts behoudt zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische en/ of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kleine wijzigingen in de materiaalkeuze of wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en nutsbedrijven kunnen zonder vooroverleg worden uitgevoerd. Dergelijke wijzigingen doen geen afbreuk aan de kwaliteit van het appartement en geven de huurder geen aanspraak op verrekening. Indien het appartement gehuurd wordt op een tijdstip dat deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de werkelijke uitvoering van het appartement.

De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten, uitgedrukt in millimeters.