

## **Technische omschrijving 37 huurappartementen Hoekgebouw Europastraat te Deurne**

### **1. Algemeen**

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door architect en adviseurs van dit plan. De maten op tekening zijn indicatief. Kleine afwijkingen zijn mogelijk. De verhuurder is gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen in het plan aan te brengen als onvoorziene omstandigheden zich voordoen. De wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vorderen van de verrekening van mindere of meerdere kosten.

### **2. Terreininrichting**

De complete bestrating, beplanting e.d. wordt aangebracht.

### **3. Bergingen**

In de kelder zijn de individuele afsluitbare bergingen van de appartementen gelegen, voorzien van een dubbele wandcontactdoos, een betonnen vloer en onderling gescheiden met een kalkzandsteen wand.

De niet openbare kelder is van buitenaf bereikbaar via een betonnen fietstrap met een fietsgoot of via de lift zodat de fiets in de eigen berging kan worden geplaatst.

### **4. Betonwerk vloeren en wanden**

De constructieve wanden en verdiepingsvloeren zijn over het algemeen in het werk gestorte beton. De vloeren van de appartementen worden later afgewerkt met een gietvloer waarin de voorzieningen zijn opgenomen voor de vloerverwarming. In deze vloeren mag absoluut niet geboord of gehamerd worden. De balkonplaat en galerijen zijn van prefab beton en voorzien van een antislipprofiel, in de kleur lichtgrijs. De overige terrassen en galerijen zijn voorzien van betontegels in de kleur grijs.

### **5. Bouwmuren**

De dragende binnenspouwbladen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen en de constructieve wanden zijn uitgevoerd in beton. De niet dragende buitenwanden zijn van houtskeletbouw en voorzien van gipsvezelplaat.

### **6. Gevels**

Geïsoleerde metselwerk gevels. De gemetselde gevels bestaan uit handvorm waalformaat bakstenen, in de kleuren rood en lichtgrijs met lichtgrijze voegen, die in wild verband worden gemetseld. De betimmerde gevels bestaan uit volkern stroken in houtmotief welke verticaal worden aangebracht.

## 7. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen van de appartementen en gevelpartij entree worden uitgevoerd in aluminium met isolerend HR++ dubbelglas. De voordeuren met kozijn worden uitgevoerd in hout.

## 8. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk voldoet aan het politiekeurmerk, twee sterrenkwaliteit, 3 minuten inbraakwerendheid, klasse 2. De algemene toegangsdeuren worden voorzien van een elektronische ontsluiting door middel van een zogenaamde "tag" (sleutelplaatje). De buitendeuren van de appartementen worden voorzien van een gelijksluitend insteekcilinderslot en de binnendeuren van de appartementen van een loop, kast of dag/nacht slot. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

## 9. Glaspanelen balkonafdeling

De balkonafdelingen en balkonafdeling onderling bestaan uit een metalen frame in kleur met glaspanelen in verschillende soorten veiligheidsglas op de balkons.

## 10. Binnenwanden

De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton.

## 11. Binnenkozijnen en deuren

In de appartementen worden stalen binnendeurkozijnen met opdekdeuren aangebracht. In de cellenbeton wanden worden stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht toegepast.

## 12. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### *Appartement*

<i>Ruimte</i>	<i>Vloer</i>	<i>Wanden</i>	<i>Plafond</i>
entree / hal	<i>dekvloer</i>	<i>behangklaar</i>	<i>Spuitwerk</i>
woonkamer	<i>dekvloer</i>	<i>behangklaar</i>	<i>Spuitwerk</i>
keuken	<i>dekvloer</i>	<i>tegelerwerk ca. 600mm boven aanrecht</i>	<i>Spuitwerk</i>
slaapkamers	<i>dekvloer</i>	<i>behangklaar</i>	<i>Spuitwerk</i>
berging	<i>dekvloer</i>	<i>behangklaar</i>	<i>Spuitwerk</i>
badkamer	<i>vloertegels antislip</i>	<i>tegelerwerk tot plafond</i>	<i>Spuitwerk</i>
toilet	<i>vloertegels antislip</i>	<i>tegelerwerk tot ca. 1200+vloer</i>	<i>Spuitwerk</i>

### Algemene ruimtes

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
berging/ kelder	betonvloer	kalkzandsteen	houtwolcementplaat/ beton
lifthal	tegels, schoonloopmat	pleisterwerk	akoestisch plafond

**Let op: behangklaar is niet schilderklaar! De wanden zijn nooit volledig glad. Eventuele oneffenheden dient bewoner zelf bij te werken voor het schilderen.**

### 13. Keukeninrichting

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

### 14. Sanitair

Het toilet in de badkamer en toiletruimte is een staand toilet met een kunststof laaghangend reservoir. De toiletruimte wordt tevens voorzien van een fonteintje. De badkamer is voorzien van een douchehoek met een doucheputje en met een thermostatische douchemengkraan en een wastafel. De douche wordt voorzien van een glijstangcombinatie met een douchekop in een waterbesparende uitvoering. De wastafel is voorzien van een eengreepsmengkraan. Boven de wastafel wordt een spiegel met planchet gemonteerd.

### 15. Trappen

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton voorzien van een antislip afwerking.

### 16. Afbouwtimmerwerk

Er worden hardhouten plinten aangebracht in alle ruimten van de appartementen met uitzondering van de betegelde wanden en meterkast.

### 17. Loodgieterwerk

De binnenriolering en hemelwaterafvoeren zijn van kunststof. De watermeter van de waterleidingsinstallatie bevindt zich in de meterkast. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis met een aluminium inlage. Het warmwater wordt per appartement bereid door middel van een C.V. combiketel. De C.V. combiketel wordt opgesteld in de berging in het appartement.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De mengkraan op het aanrecht;
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar

- Het toilet;
- Het fonteintje in het toilet;
- Het gecombineerde tappunt ten behoeve van de wasmachine/vulkraan C.V. combiketel in de berging.
- Het tappunt ten behoeve van de vaatwasser exclusief kraan

## **18. Gasinstallatie**

In de appartementen is een gasaansluiting aanwezig voor de cv-ketel en het koken, exclusief het aansluiten van de eventuele kookplaat.

## **19. Elektrotechnische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften NEN 1010. In de meterkast van de appartementen wordt per appartement een individuele verbruiksmeter aangesloten op het elektriciteitsnet. De elektrische installatie wordt uitgevoerd vanuit de meterkast, verdeeld over een aantal groepen en uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldozen systeem.

De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op tekening aangegeven. De leidingen, schakelaars en contactdozen van de appartementen worden in inbouwuitvoering toegepast. De dubbele wandcontactdozen in de individuele bergingen in de kelder worden als opbouwuitvoering toegepast.

De hoogtemaatvoering van schakelaars en dozen ten opzichte van de afgewerkte vloeren bedraagt in de appartementen circa:

- Schakelaars 105 cm
- Schakelaar + wandcontactdoos 105 cm
- Wandcontactdozen 30 cm
- CAI en telefoonaansluiting 30 cm
- Kamerthermostaten 150 cm

Intercom/videofoon:

Bij de buitentoegangsdeur van de centrale hal wordt een bellentableau aangebracht. Via het bellentableau wordt door middel van een videofoon een kijk-/luisterverbinding tot stand gebracht met het huistoestel dat in de woning wordt aangebracht.

Branddetectie installatie:

In de woningen, en daar waar nodig volgens de voorschriften, zijn rookmelders aangebracht.

## **20. Liftinstallatie**

De liftinstallatie van het gebouw bestaat uit een elektrische personenlift. De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut.

## **21. Mechanische ventilatie**

Per appartement zal een ventilatorbox geplaatst worden in de berging naast de C.V. combiketel. Het regelen van de ventilatorbox gebeurt met behulp van een CO2 sensor met bediening welke wordt gemonteerd in de woonkamer / keuken.

## 22. Verwarmingsinstallaties

Per appartement wordt de warmwaterverwarming verzorgd door een C.V. combiketel, welke wordt gemonteerd in de berging naast de ventilatorbox.

Nabij de C.V. combiketel wordt in de berging een vloerverwarmingverdeler geplaatst met vloerleidingen voor het verspreiden van de verwarming.

Ieder vertrek beschikt over vloerverwarming. Hierdoor zijn er geen radiatoren meer nodig.

De temperatuur in het appartement wordt geregeld met de hoofdthermostaat die zich in de woonkamer/keuken bevindt. De overige vertrekken (slaapkamers en badkamer) kunnen afzonderlijk nageregeld worden met een thermostaat, die de zelfde werking heeft als een thermostaatkraan. Als u een bepaald vertrek meer of minder wilt verwarmen ten opzichte van uw woonkamer/keuken dan kunt u dit instellen op de thermostaat in het gewenste vertrek met dien verstande dat er niet nageregeld wordt wanneer de woonkamer / keuken de gewenste temperatuur bereikt heeft (dan gaat de C.V. combiketel uit.).

De minimale temperaturen zijn, in:

- |                            |      |
|----------------------------|------|
| a. Woon- en/of eetkamer    | 20°C |
| b. Keuken                  | 20°C |
| c. Slaapkamers, hobbykamer | 20°C |
| d. Badkamer                | 24°C |
| e. Toilet                  | 18°C |
| f. Verkeersruimte          | 18°C |

Veranderingen op de thermostaat zijn aanzienlijk later voelbaar dan bij een conventionele verwarming met radiatoren. In tegenstelling tot wat u wellicht gewend bent, kan er in uw appartement geen nachtverlaging worden toegepast.

Nachtverlaging resulteert juist in extra energieverbruik. Door uw thermostaat dag en nacht op één gewenste temperatuur te laten staan wordt er dus minder energie verbruikt en het comfortniveau verhoogd.

### *Vloerverwarming als hoofdverwarming*

Bij het warmte afgiftesysteem wordt gebruik gemaakt van een met water gevuld leidingensysteem, dat onzichtbaar in de vloer is aangebracht. Hiermee wordt de warmte op natuurlijke wijze zeer gelijkmatig verdeeld. De gehele vloer is als het ware één grote radiator op lage temperatuur. Dit betekent optimaal comfort door deze grote oppervlakte. Naast comfort heeft vloerverwarming onder andere de volgende voordelen:

- o onderhoudsvriendelijk;
- o betere hygiëne en gunstig voor uw gezondheid;
- o door het ontbreken van luchtcirculatie behoort ronddwarrelend stof tot het verleden;
- o alle vrijheid in uw interieurkeuze door het ontbreken van radiatoren;
- o vloerverwarming geeft een gelijkmatige temperatuur in de woning;
- o de temperatuur in de woning is veel constanter.

### *Vloerafwerking*

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier:

- In het algemeen geldt: Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer.
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel.
- Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt.
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde.
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 cm toepassen in verband met het "werken" van het hout. U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.

Een parketvloer moet altijd op een onderlaag worden bevestigd. Elk topmerk parketvloer heeft een oplossing voor vloerverwarming. Meer informatie kunt u aanvragen bij de leverancier van uw vloerafwerking.

### **23. Dakbedekking**

Het dak is voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking.

### **24. Tot slot**

Deze brochure 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 is niet aansprakelijk voor afwijkingen ten opzichte van de in deze brochure opgenomen tekeningen en teksten. De in deze brochure weergegeven 'artist impressions' geven slechts een impressie van de te bouwen appartementen, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend. Bergopwaarts behoudt zich het recht voor om op of aan het appartementengebouw de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische 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.