



BURGTBOUW

PASSIE VOOR VAKMANSCHAP

Technische omschrijving

40 appartementen Elzenkwartier



Versie 02-04-2026



Technische omschrijving

40 appartementen Elzenkwartier

Voor u ligt de technische omschrijving van project 40 appartementen Elzenkwartier. In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe het complex en het appartement worden 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 prachtige plek in het centrum van Deurne groeit het Elzenkwartier: een elegant nieuwbouwplan met 40 eigentijdse appartementen verdeeld over zes woonlagen. Statige elzen en weelderig groen omlijsten het stijlvolle gebouw waarin het heerlijk thuis komen wordt. Het Elzenkwartier vormt de kroon op de Visser. Het gebouw verrijst naast het karakteristieke Fraterhuis. De gezellige Markt van Deurne ligt op loopafstand van het Elzenkwartier.

Het complex is ontworpen door architectenbureau Pauwert Architectuur uit Eindhoven.



Inhoudsopgave

	Locatie- en projectgegevens	2
1	Algemeen	4
1.1	Projectorganisatie	4
1.2	Duurzaamheid	4
1.3	Koperskeuze procedure	4
1.4	Oplevering.....	4
1.5	Verzekeringen	4
1.6	Woningborg	5
1.7	Besluit bouwwerken leefomgeving.....	5
1.8	Hoogteligging	5
1.9	Nutsvoorzieningen.....	5
1.10	Projectdocumentatie	6
1.11	Vereniging van Eigenaars (VvE)	7
2	Bouwkundig	8
2.1	Fundering.....	8
2.2	Skelet (constructie).....	8
2.3	Daken	8
2.4	Gevels.....	9
2.5	Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen	10
2.6	Vloerafwerkingen	12
2.7	Trappen, leuningen en balustrades.....	13
2.8	Plafondafwerkingen.....	13
3	Installaties	15
3.1	Vloeistoffen	15
3.2	Klimaatinstallaties	15
3.3	Elektra	17
3.4	Transportinstallaties.....	18
3.5	Sanitair & Keuken	18
4	Terrein.....	19
4.1	Grondwerken.....	19
4.2	Verhardingen.....	19
4.3	Rioleringen	19
4.4	Omheining en afwerking	19
4.5	Terreininrichting	19
5	Bijlagen.....	20



1 Algemeen

1.1 Projectorganisatie

Het project 40 appartementen Elzenkwartier is een ontwikkeling van PM+ VAST OG B.V. De bouw wordt gerealiseerd door Aannemingsbedrijf van der Burgt B.V. (hierna te noemen BurgtBouw).

De verkoop vindt plaats middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Op het moment dat u kiest voor de koop van het appartement sluit u met PM+ VAST OG B.V. een koopovereenkomst en met Aannemingsbedrijf van der Burgt B.V. een aannemingsovereenkomst voor de bouw.

1.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de materialenkeuzes en de werkzaamheden op de bouwplaats is/wordt rekening gehouden met 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
 - o Gevels met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 4,7m².K/W;
 - o Daken met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 6,3m².K/W;
 - o Vloeren met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 3,7m².K/W;
 - o (Minimaal) dubbel HR++ glas;
- Toepassing van duurzame materialen;
- Gasloze energievoorziening voor warmte, koeling 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.

1.3 Koperskeuze procedure

In de verkooptekening vindt u een standaard indeling voor het appartement, in overleg met onze kopersbegeleider zijn diverse optiemogelijkheden beschikbaar. Als koper ontvangt u bij de koop van het appartement de zogenaamde ‘kopersoptielijst’, met daarin alternatieven/opties met bijbehorende kosten. In de handleiding koperskeuze wordt de procedure nader uitgelegd.

Het kiezen van kopersopties dan wel het opgeven van alternatieven is mogelijk tot de vooraf vastgestelde sluitingsdata, deze worden bepaald op basis van de planning van de bouw. De kopersbegeleider zal u hierover informeren.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. We doen ons uiterste best om binnen de garantievoorwaarden en het Besluit bouwwerken leefomgeving de mogelijkheden te bekijken.

1.4 Oplevering

De gemeenschappelijke ruimte(s), het appartement, bergingen worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en 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 “proces-verbaal 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 eindigt op de dag van de oplevering. Vanaf dat moment dient u zelf een woonverzekering af te sluiten.



1.6 Woningborg

Voor het appartement is/wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 en het appartement 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 het appartement wordt afgebouwd als het bouwbedrijf onverhoopt in financiële problemen mocht komen terwijl het appartement, gemeenschappelijke ruimte(s) en bergingen nog niet klaar zijn.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving

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

Besluit bouwwerken leefomgeving begrippen	Ruimte-omschrijvingen
Verblijfsruimte	Woonkamer, slaapkamer(s) en keuken
Verkeersruimte	Entree, overloop, hal
Toilet- of badruimte	Toilet- en badkamer
Onbenoemde ruimte	Technische ruimte(n)
Overige gebruiksfunctie	Berging
Meterruimte	Meterkast

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 in het appartement 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 elektra, riolering en water. Ook wordt voorzien in een CAI en/of glasvezel aansluiting in de meterkast. De aanlegkosten voor eerdergenoemde aansluitingen zijn in de V.O.N. prijs/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor gebruik van elektra en water zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van BurgtBouw. De elektra- en watermeter(s) zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U bent als koper vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, een en ander binnen de wettelijke regels daaromtrent.



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. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van veranderende wetgeving er veranderingen moeten worden aangebracht, hiermee doelen we op veranderingen op het gebied van materialen of technieken. Ook is het mogelijk dat BurtBouw gedwongen is om andere materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat de materialen niet meer leverbaar zijn of niet tijdig leverbaar zijn door schaarste en/of stakingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening. 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 het appartement kunt opmeten. De reden hiervoor is dat de aangegeven maatvoering (op verkooptekening) is gebaseerd op niet-afgewerkte wanden. Tevens kunnen er geringe maatverschillen optreden tijdens de bouwwerkzaamheden als gevolg van materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De op verkooptekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten, maatafwijkingen worden voorbehouden.

Het meubilair, kasten, garderobe en de apparatuur zijn als interieursuggesties opgenomen in de verkooptekening en worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Artist impressions dan wel sfeerplattegronden;
- Advertenties/ Folders/ Brochures;
- Interieursuggesties en kleurgebruik in plattegronden en/of artist impressions;
- Omgeving-impresies;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachine en/of droger;
- Posities van technische installaties in het appartement (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities en aantallen van ventilatie ventielen in het plafond (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van technische installaties op de daken (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van regenwaterafvoeren aan de gevels (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Tekeningen dan wel impressies over de inrichting van openbaar gebied.



1.11 Vereniging van Eigenaars (VvE)

Alle eigenaren van de appartementen worden van rechtswege (automatisch) lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), omdat u samen eigenaar bent van het gebouw. Alle eigenaren van de appartementen zijn in de toekomst gezamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het gebouw. Als uitgangspunt wordt de splitsingsakte gehanteerd, hierin zijn alle rechten en plichten van de diverse leden (eigenaren) vastgelegd.

Als bijdrage in de kosten van de VvE dient u maandelijks een voorschotbijdrage te betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Opstal- en aansprakelijkheidsverzekering (van de VvE);
- Bestuurdersaansprakelijkheids-, rechtsbijstand-, milieuschade en glasverzekering (van de VvE);
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- Onderhoud groenvoorziening;
- Reserveringen voor groot onderhoud (dak etc.);
- Energieverbruik algemene verlichting en installaties (lift etc.);
- Water;
- Schoonmaak;
- Aanwezige installaties (lift, hydrofoor, valbeveiliging, WTW etc.);
- Onvoorziene kosten;

De maandelijkse bijdrage kan variëren, afhankelijk van wat uw samen afspreekt. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht en de maandelijkse bijdrage wordt vanaf dit moment in rekening gebracht.



2 Bouwkundig

2.1 Fundering

Bodemvoorzieningen

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en (eventuele) tijdelijke grondbemalingen ten behoeve van de lift put.

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.

Constructieve vloeren en draagconstructie

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

De constructieve verdiepingsvloeren 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

De balkons worden uitgevoerd in prefab betonnen platen. De bovenzijde is afgewerkt met een antislip motief en de onderzijde wordt 'gerold' afgewerkt, uitgevoerd in beton, kleur conform opgave architect.

2.3 Daken

Dakafwerkingen

De platte daken worden voorzien van isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking met een ballastlaag van grind. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren, noodoverstorten, riolering en de mechanische ventilatie worden opgenomen in de dakconstructie.

De dakterrassen op de 5^e verdieping worden voorzien van betontegels ca. 50x50cm, kleur grijs.

Daktoetreding

Op de platte daken zijn voorzieningen aangebracht voor het gebruik van valbeveiliging.



2.4 Gevels

Buitenwanden

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, verwerking in wildverband. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van voegwerk. Definitieve steenkeuze, type voegwerk en voegkleur conform opgave architect.

De gevelplint wordt uitgevoerd in prefabbeton glad, kleur conform opgave architect.

Indien van toepassing wordt boven de gevelkozijnen voorzien in rollagen.

In het metselwerk worden, waar noodzakelijk, dilataties aangebracht om het krimpen en uitzetten van materialen te voorkomen. Plaats van de dilataties wordt bepaald op advies van de stenenleverancier en in overleg met constructeur.

De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

Buitenwandopeningen

De gevelkozijnen t/m de 4^e verdieping worden uitgevoerd in hardhout. De gevelkozijnen op de 5^e verdieping worden uitgevoerd in aluminium. De glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing.

De gevelkozijnen die doorlopen tot op maaiveld worden voorzien van een kunststeen/kunststof onderdorpel in een afwijkende kleur van de gevelkozijnen.

Conform Besluit bouwwerken leefomgeving wordt daar waar nodig veiligheids- en doorvalveilige beglazing toegepast.

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 binnenzijde van de hoofdentrehal worden afsluitbare postkasten. Aan de buitenzijde van de hoofdentrehal wordt 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.

Gevellateien

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt opgevangen door een stalen latei of geveldrager, verzinkt en gepoedercoat. Kleur conform opgave architect.

Vensterbanken

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

Vensterbanken langer dan 1500mm worden mogelijk opgedeeld in ten minste 2 stukken.



Afwerking neggekanten buitenkozijnen

Ter plaatse van aansluiting van de houten buitenkozijnen op de binnenmuren worden fabrieksmatig gelakte (houten) aftimmerlatten toegepast. De aftimmerlatten worden geschilderd conform opgave architect.

Ter plaatse van aansluiting van de aluminium buitenkozijnen op de binnenmuren worden de neggekanten behangklaar afgewerkt.

Glasbewassing

Bewassing van de buitenzijde van ramen en deuren is mogelijk vanuit het appartement of vanuit de algemene ruimte. Het niet bereikbare glas moet worden gewassen door middel van de zogenaamde wassteelmethode. De kosten van deze glasbewassing dienen te worden opgenomen in de begroting van de Vereniging van Eigenaars.

Zonwering

Er is er geen buitenzonwering opgenomen t/m de 4^e verdieping.

Daar waar op verkooptekening aangegeven op de 5^e verdieping wordt zonwering aangebracht.

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.

Alle als zodanig aangegeven voorzetwanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd. Als noodzakelijk volgens de bouwregelgeving worden er isolerend of geluid beperkende materialen toegepast.

Binnenwandafwerkingen

Binnenwandafwerkingen in het appartement

Woonkamer/ keuken	Behangklaar ¹
Toiletruimte	Wandtegels en te betegelen wandhoogte cf. tegelflyer met daarboven spuitpleisterwerk
Entree	Behangklaar ¹
Badkamer	Wandtegels en te betegelen wandhoogte cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Behangklaar ¹
Technische ruimte	Behangklaar ¹
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)

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

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

In de bijlage van deze technische omschrijving is de tegelflyer te vinden van de standaard tegels die worden toegepast. Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom, waar u ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar kunt maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

¹ = 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 60mm van de wand uitgezonderd van afwerking i.v.m. plinthoogte.



Binnenwandafwerking in de individuele berging

Individuele berging	Wanden niet nader afgewerkt Kabels, leidingen en kanalen worden tegen de wanden bevestigd en blijven in het zicht.
---------------------	---

Binnenwandafwerkingen in de gemeenschappelijke ruimtes

Centrale entree en gang (0.02)	Glasweefselbehang/ sauswerk, kleur conform opgave architect
Lambrisering centrale entree en gang (0.02)	Behang, kleur conform opgave architect
Gang (0.14 t/m 0.17)	Glasweefselbehang/ sauswerk, kleur conform opgave architect
Gang en liftportaal verdiepingen	Spuitleisterwerk, kleur conform opgave architect
Accentkleur gangen (boven en naast voordeur)	Spuitleisterwerk, kleur conform opgave architect
Trappenhuis	Spuitleisterwerk, kleur conform opgave architect
Trappenhuis betonwand	Prefabbeton, kleur conform opgave architect
Werkkast	Behangklaar Ter plaatse van uitstortgootsteen tot een hoogte van ca. 1400mm + vloer en maximale breedte van ca. 1000mm Wandtegels cf. tegelflyer
Fietsenberging	Spuitleisterwerk, kleur conform opgave architect
Bergingenblokken	Velling lijmblokken
Bergingen constructieve wanden	Behangklaar
Technische ruimtes	Behangklaar
Meterruimtes	Onafgewerkt

Binnenwandopeningen (ramen, deuren, puien)

Meterkastdeur en kozijn in het appartement

Er worden prefab meterkasten aangebracht, uitgevoerd in plaatmateriaal in de kleur standaard wit voorzien van ventilatievoorzieningen volgens de geldende voorschriften. De deur en het kozijn van de meterkast wijken af van de overige binnendeuren. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. De achterwand van de meterkast wordt voorzien van plaatmateriaal.

Binnendeuren en kozijnen in het appartement

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit. Er worden standaard bovenlichten toegepast voorzien van blank glas. Voor de technische/ bergingsruimtes zal een dichtpaneel in de kleur wit toegepast worden.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt vlakke opdek deuren in een witte kleur ca. 231 cm hoog. Daar waar volgens de bouwregelgeving noodzakelijk, worden geluidsisolerende deuren toegepast.

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.

Binnendeurdorpels in het appartement

De binnendeuropeningen van het toilet en badkamer worden voorzien van een kunststenendorpel, de overige binnendeuropeningen worden zonder dorpel uitgevoerd.



Voordeuren individuele appartementen

De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd als een stompe deur voorzien van een spion, opgenomen in een kozijn, met een hardstenen onderdorpel in een afwijkende kleur van de kozijnen. De deuren die direct uitkomen in het trappenhuis of gemeenschappelijke gang, worden zelfsluitend uitgevoerd en voorzien van een deurdranger OF vrijloopdranger (dit is een deurdranger die in de normale situatie niet actief is, maar pas wordt geactiveerd via de rookmelders). De voordeur wordt voorzien van een deurkruk aan de binnenzijde en een knop of greep aan de buitenzijde.

De appartementen worden nabij de inpandigde voordeuren van voorzien van een nader te bepalen huisnummer.

Binnen(deur)kozijnen individuele berging

Nabij de toegangsdeur van de individuele berging wordt voorzien in een nader te bepalen huisnummer.

Binnen(deur)kozijnen gemeenschappelijke ruimtes

De binnen(deur)kozijnen in de gemeenschappelijke ruimtes van het complex en in de lifthallen zijn houten kozijnen met stompe deuren. De deuren in de verkeersruimtes zijn voorzien van een glasopening, kleur conform opgave architect.

De toegangsdeur naar de lifthal, bergingen en fietsenberging worden uitgevoerd met een europrofielcilinder gelijksluitend aan de voordeur van het appartement. Aan de buitenzijde wordt een greep voorzien en aan de binnenzijde een kruk.

2.6 Vloerafwerkingen

Vloerafwerking in het appartement

Woonkamer/ keuken	Zwevende dekvloer
Toiletruimte	Tegelwerk cf. tegelflyer
Entree	Zwevende dekvloer
Badkamer	Tegelwerk cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Zwevende dekvloer
Bergruimte/ technische ruimte	Zwevende dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt

De douchehoek wordt onder afschot uitgevoerd (ca. 870x870mm)

De dekvloeren worden niet door ons geschuurd, indien noodzakelijk voor de door u gekozen vloerafwerking, dient u zelf de dekvloeren te schuren en/of voorbehandelen.

De vloertegels worden ingewassen met een voegmortel cf. tegelflyer. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit. Dit geldt ook voor de aansluiting tussen vloertegels en douche afvoer.

In de bijlage van deze technische omschrijving is de tegelflyer te vinden van de standaard tegels die worden toegepast. Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom, waar u ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar kunt maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

Er worden geen plinten aangebracht en geleverd in het appartement.

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



Vloerafwerking in de individuele berging

Individuele berging Dekvloer voorzien van slijtlaag

Vloerafwerking in gemeenschappelijke ruimtes

Centrale entree Tegelwerk (zonder schrobplint), afm. 60x60cm, kleur conform opgave architect
Schoonloopmat

Gang (0.02, 0.14 t/m 0.17) Tegelwerk (zonder schrobplint), afm. 60x60cm, kleur conform opgave architect

Gang, liftportaal en trappenhuis verdiepingen Pvc-vloerbedekking, kleur conform opgave architect

Gangen bergingen Dekvloer voorzien van slijtlaag

Werkkast Dekvloer voorzien van slijtlaag

Fietsenberging en bergingenblokken Dekvloer voorzien van slijtlaag

Technische ruimtes Dekvloer voorzien van slijtlaag

Meterruimtes Onafgewerkt

Daar waar een pvc-vloerbedekking wordt aangebracht, zal een plint worden aangebracht. Kleur conform opgave architect.

De vloertegels worden ingewassen met bijpassende voegmortel.

2.7 Trappen, leuning en balustrades

Trappenhuis

De trappen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in prefabbeton, kleur conform opgave architect. De bovenzijde van de prefab trappen wordt voorzien van een antislip en de onderzijde wordt 'gerold' afgewerkt. Daar waar nodig worden de posities van de hijsogen afgewerkt.

Leuning

De leuning worden uitgevoerd met gepoedercoat staal of aluminium, de handregels hebben een rechthoekig kokerprofiel en worden middels standaard leuningdragers bevestigd.

Balkonhekwerk, privacyschermen en balustrades (buiten)

De balkonhekwerken, balustrades en privacyschermen worden uitgevoerd als stripstalen hekwerk gepoedercoat, kleur conform opgave architect.

2.8 Plafondafwerkingen

Plafondafwerking in het appartement

Woonkamer/ keuken Spackspuitwerk²

Toiletruimte Spackspuitwerk²

Entree/ Spackspuitwerk²

Badkamer Spackspuitwerk²

Slaapkamer(s) Spackspuitwerk²

Bergruimte/ technische ruimte Spackspuitwerk²

Meterkast Onafgewerkt (installaties in het zicht)

² = 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.



Plafondafwerking in gemeenschappelijke ruimtes

Centrale entree	Spackspuitwerk ²
Gangen	Spackspuitwerk ²
Liftportaal en trappenhuizen	Spackspuitwerk ²
Gangen bergingen en bergingen	Systeemplafond, kleur conform opgave architect
Werkkast	Systeemplafond, kleur conform opgave architect
Fietsenberging en bergingenblokken	Systeemplafond, kleur conform opgave architect
Technische ruimtes	Systeemplafond, kleur conform opgave architect
Meterruimtes	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.

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.

Water

In de meterkast van het appartement wordt een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf voorzien.

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 aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- De toiletcombinatie
- Het fonteintje in de toiletruimte
- Het tappunt ten behoeve van de wasmachine
- Het/de aansluitpunt(en) ten behoeve van de technische ruimte

Op de begane grond is een werkkast voorzien. Deze werkkast is uitgevoerd met een uitstortgootsteen met een koud- wateraansluiting. Het warmwater wordt verzorgd door een elektrische boiler van tenminste 15liter.

3.2 Klimaatinstallaties

Klimaatinstallatie verwarming en warm tapwater

Voor de bereiding van warm tapwater, koeling en verwarming wordt (individueel) gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp inclusief warmwater voorraadvat van tenminste 180 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/voorraadvat wordt geplaatst in de technische ruimte, de buiten-unit wordt geplaatst op het platte dak. De posities van de buiten-units op de daken zijn indicatief weergegeven, de installateur bepaald de definitieve positie.

Eventuele keuzes in sanitair met betrekking tot koperskeuze(lijst) kunnen consequenties hebben voor het voorraadvat.

Vloerverwarming

In het appartement wordt voorzien van vloerverwarming, conform opgave installateur. Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische radiator in de badkamer t.b.v. extra comfort.

De vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst in de technisch ruimte. De posities van de vloerverwarmingsverdelers zijn zo goed mogelijk op verkooptekening aangegeven, doch kunnen de definitieve posities vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening.



Temperatuurregeling

De verwarming in het appartement wordt aangestuurd middels een ruimteregeling in elke verblijfsruimte (conform verkooptekening).

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
Toiletruimte	18 °C
Entree	18 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamer(s)	20 °C
Bergruimte/ technische ruimte	18 °C

De vloerverwarming in het appartement 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.

Klimaatinstallatie luchtbehandeling appartement

In het appartement wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst met warmteterugwinning (WTW).

Verse lucht wordt middels deze WTW het appartement ingebracht en gebruikte lucht wordt afgevoerd. Via een warmtewisselaar in het apparaat wordt de warme lucht die wordt afgevoerd gebruikt om de verse (koudere) lucht die in wordt geblazen te verwarmen. De aanvoer van verse lucht vindt plaats door middel van inblaasventielen in woonkamer en slaapkamer(s). De afvoer van gebruikte lucht vindt plaats door middel van afzuigventielen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ruimte met wasmachine.

De posities en aantallen van de aan- en afzuigventielen in het plafond zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. De exacte posities worden 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 CO₂-sensor in woonkamer/keuken, een CO₂-sensor in slaapkamer 1 en een standenschakelaar in de badkamer.

Het afzuigsysteem in de keuken is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten.

Klimaatinstallatie luchtbehandeling algemene ruimtes

In de technische ruimtes wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst met warmteterugwinning (WTW).

In de algemene gangen en trappenhuisen wordt verse lucht middels deze WTW de ruimtes ingebracht en gebruikte lucht wordt afgevoerd. Via een warmtewisselaar wordt de warme lucht die wordt afgevoerd gebruikt om de verse (koudere) lucht die in wordt geblazen te verwarmen. De aanvoer van verse lucht vindt plaats door middel van inblaasventielen. De afvoer van gebruikte lucht vindt plaats door middel van afzuigventielen. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

De VvE is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de van de WTW binnen het complex.

De bergingenblokken en fietsenberging worden geventileerd middels natuurlijke toevoer van buitenlucht welke plaatsvindt via brandwerende roosters die boven de buitendeur worden geplaatst. De afvoer van ventilatielucht uit deze ruimtes wordt mechanisch gerealiseerd door middel van een afzuigventilator op het dak.

Dakkappen

Op het plat dak worden meerdere verzamelschoorstenen aangebracht ten behoeve van de diverse installaties. Posities en aantallen van dakdoorvoeren op de daken zijn indicatief weergegeven. De installateur bepaalt de definitieve posities en aantallen van de dakdoorvoeren.



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.

Wandcontactdozen en loze leidingen t.b.v. data in woonkamer en slaapkamer(s) worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst.

Rookmelder(s) met alarmfunctie worden overeenkomstig de geldende voorschriften aangebracht.

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als wit inbouw schakelmateriaal uitgevoerd met uitzondering van de eventuele wandcontactdoos/dozen en eventuele schakelaar(s) in de meterkast welke als opbouw worden uitgevoerd.

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.

Verlichting behorende bij het appartement

Ter plaatse van de buitenruimte van het appartement worden een of meerdere aansluitpunt(en) voor een verlichtingsarmatuur aangebracht, schakelbaar vanuit het appartement. Het aansluitpunt wordt standaard voorzien van een armatuur.

De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting worden geplaatst conform de 0-tekening van de project keukenleverancier OF verkooptekening.

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

Ter plaatse van de individuele berging behorend bij het appartement wordt een aansluitpunt voor een verlichtingsarmatuur aangebracht. Het aansluitpunt wordt standaard voorzien van een armatuur ingeschakeld middels bewegingssensor. De stroomvoorzieningen van de (individuele) bergingen worden aangesloten op de algemene voorzieningen.

Verlichting gemeenschappelijk - binnen

In de gemeenschappelijke ruimtes binnen het gebouw zijn armaturen voorzien ten behoeve van verlichting. De verlichtingsarmaturen zijn energiezuinig, type opbouw. Deze armaturen worden als volgt geschakeld vanuit de algemene voorzieningen:

- Verlichting in de entree en trappenhuisen wordt ingeschakeld middels schemerschakeling en wordt gedimd indien er geen beweging wordt gedetecteerd;
- Verlichting in de fietsenstalling en gangen bergingen wordt ingeschakeld middels bewegingssensoren.

Zonnepanelen

Op het dak worden geen PV-panelen aangebracht.

Toegangscontrole

De appartementen worden voorzien van een videfooninstallatie. De intercom met beeldscherm wordt als opbouwmodel geplaatst in de entree of woonkamer/ keuken van het appartement. De camera met spreekinstallatie wordt ingebouwd in het bellentableau bij de entree aan de Visser.

De toegangsdeur van het complex is voorzien van een elektrische sluitplaat en draaiautomat, welke worden aangestuurd via een tag of de videfooninstallatie in de appartementen.



Belinstallatie

In het appartement wordt een belinstallatie aangebracht, bestaande uit een beldrukker nabij de entree van het appartement en een schel nabij de meterkast.

Communicatie

In de woonkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 wordt een loze buisleiding naar de meterkast voorzien t.b.v. het laten bedraden voor tv, telefoon of data.

3.4 Transportinstallaties

Lift

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. De liftcabine wordt voorzien van standaard vloerafwerking en leuning aan één wand en verlichting in het plafond.

3.5 Sanitair & Keuken

Sanitair

Het sanitair in het appartement wordt voorzien conform de sanitairbrochure, welke als bijlage is toegevoegd aan deze technische omschrijving.

Keuken

Om u bij het ontwerp, levering en plaatsing van de keuken te ondersteunen is ASWA Keukens ingeschakeld als “preferred supplier”. Zij zijn op de hoogte van dit project en kunnen u na de aankoop van het appartement begeleiden bij het ontwerpen van uw ideale keuken. In de bijlagen vindt u een leaflet met een inlogcode naar de keukenbrochure/ projectaanbieding van ASWA Keukens afgestemd op de standaard aansluitpunten.

U ontvangt een keukencheque ter waarde van € 1500,- incl. btw bij afname van een complete keuken via ASWA Keukens. De keukencheque wordt verrekend via ASWA Keukens. Bij aankoop van een keuken via derden vervalt de keukencheque.

De positie(s) en het aantal aansluitpunten van elektra, water en riolering worden standaard aangebracht volgens de standaard keukentekeningen (incl. installatievoorstel) die door de kopersbegeleider overhandigd worden.

De keuken wordt na oplevering van het appartement geleverd en geplaatst.



4 Terrein

4.1 Grondwerken

Na afloop van de bouw wordt het terrein schoongemaakt en wordt bouwafval verwijderd. Toch bestaat er een kans dat u incidenteel nog bouwresten tegenkomt. Deze dient u zelf te verwijderen en af te voeren.

4.2 Verhardingen

Het parkeerterrein wordt voorzien van klinkerbestrating, kleur standaard grijs. Parkeervakken worden voorzien van grasbetonklinkers om te voldoen aan de eisen voor hemelwaterinfiltratie. De parkeerplaatsen worden daarbij gemarkeerd door een afwijkende kleur klinker.

De bestrating ter plaatse van het toegangspad naar de entree van het complex wordt voorzien van klinkers, kleur rood/ bruin.

Het gemeenschappelijk achterpad naar de entree van de bergingen en fietsenstalling wordt voorzien van tegelbestrating, bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 30x30cm, kleur standaard grijs.

De bestratingswerkzaamheden rondom het terrein wordt bepaald en uitgevoerd door de gemeente Deurne, deze werkzaamheden vallen buiten deze technische omschrijving.

4.3 Rioleringen

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC.

Het gemeenschappelijk terrein wordt indien nodig, voorzien van de benodigde terreinriolering. De Vereniging van Eigenaars (VvE) is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de vuilwaterrioleringsleidingen binnen het plangebied.

4.4 Omheining en afwerking

Ter plaatse van de uitwendige hoek van het gemeenschappelijk terrein aan de oostzijde wordt een gemetselde tuinmuur toegepast, inclusief de benodigde fundering.

Het buitengebied en afscheidingen worden voorzien van beplanting conform een overeengekomen groenplan. De werkzaamheden worden uitgevoerd conform groenplan en bijbehorende situatietekening, en zullen mogelijk (deels) na de opleveringen van het appartement worden uitgevoerd.

De beplantingen betreffen 'levende' natuurproducten, deze worden slechts éénmalig aangeplant. Het eventueel vervangen van de beplanting is voor rekening van de VvE. De VvE is verplicht om de bij het complex behorende afscheidingen en beplantingen (zoals deze bij oplevering aanwezig zijn) te handhaven en te onderhouden. Indien de erfafscheidingen niet duidelijk worden bepaald door de vaste erfafscheidingen c.q. belendende bouwwerken, zullen de ontbrekende erfgrenzen worden gemarkeerd bij oplevering.

4.5 Terreininrichting

Gezamenlijk parkeerterrein

Het project beschikt over een gezamenlijk parkeerterrein, waar individuele parkeerplaatsen gekocht kunnen worden.

Afvalinzameling

Naast het complex, op gemeentegrond, zal een ondergrondse container worden geplaatst ten behoeve van de afvalinzameling van huishoudelijk afval. Toegang tot de ondergrondse container middels een druppel welke u bij de gemeente kunt aanvragen als u bent ingeschreven op het adres van het appartement. De druppel behoort bij de woning en moet u, bij verhuizing, overdragen aan de nieuwe bewoners.



5 Bijlagen

Bijlage 01: Tegelflyer

Documentversie d.d. 02-04-2026

Bijlage 02: Sanitair brochure

Documentversie d.d. 02-04-2026

Bijlage 03: Keukenleaflet

Documentversie d.d. 19-02-2026