

# KETELHUIS

62 APPARTEMENTEN  
& STUDIO'S TOT 50 M<sup>2</sup>

WAAR ENERGIE  
CENTRAAL STAAT

EEN ONTWIKKELING  
VAN SDK VASTGOED



## Technische omschrijving Woongebouw Het Ketelhuis te Tilburg 28-04-2022



# 1. Inleiding en algemene omschrijving

## 1.1 Inleiding

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de appartementen van het Ketelhuis te Tilburg. Deze technische omschrijving vormt een geheel met de tekeningen.

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten/oppervlakten en zijn gebruiksoppervlakten, gemeten op vloerniveau volgens NEN 2580, tenzij anders vermeld. Waar geen kleur of afwerking is vermeld zal de aannemer dit in overleg met de architect selecteren. Installatiecomponenten worden uitgevoerd in standaard kleuren á-fabriek geleverd.

### Betrokken partijen

#### **Ontwikkeling en verkoop grond**

Werkplaats Ontwikkelingsbedrijf B.V.  
Dillenburgstraat 25a, 5652 AM Eindhoven



#### **Bouwbedrijf en kopers begeleiding**

Van de Ven Bouw & Ontwikkeling B.V.  
Haya van Somerenstraat 4-01, 5032 MK Tilburg



#### **Architect**

BURO013  
Hart van Brabantlaan 500, 5038 HA Tilburg



#### **Makelaar**

Naber Garantiemakelaar  
Spoorlaan 400, 5037 LD Tilburg



## 1.2 Algemene omschrijving

Het Ketelhuis is gelegen in het centrum van de Spoorzone aan de noordzijde van de Burgemeester Brokxlaan op de hoek met de Atelierstraat. Het betreft de eerste ontwikkeling in de Theresia-zone zijnde het gebied behorende tot de Spoorzone tussen de Burgemeester Brokxlaan en de bestaande woningen van de Lange Nieuwstraat, onderdeel van de wijk Theresia. Het Ketelhuis maakt onderdeel uit van het onherroepelijke bestemmingsplan Spoorzone 2019.

### **Demarcatie locatie**

Het uitgeefbaar perceel valt binnen het terrein dat omgeven wordt door:

- Ketelhuis: De grenzen van de bestaande gevels

De openbare ruimte rondom het Ketelhuis valt buiten deze omschrijving.

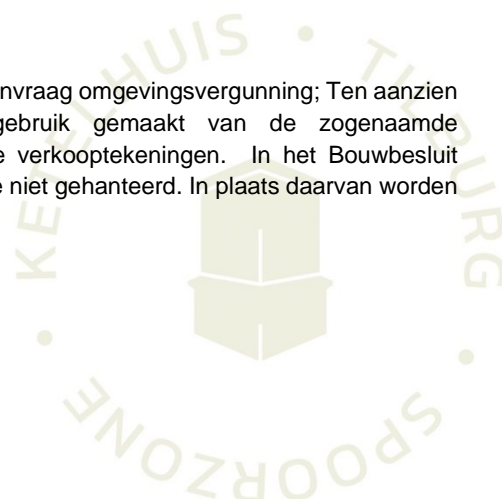
Specifieke gebruikersvoorzieningen zijn niet opgenomen tenzij uitdrukkelijk vermeld. De gezamenlijke berging is ondergebracht in het gebouw waar de atelierwoningen zich bevinden.

# 2. Van toepassing zijnde voorschriften

## 2.1 Het Bouwbesluit:

Het bouwbesluit zoals van toepassing zijnde tijdens de datum van de aanvraag omgevingsvergunning; Ten aanzien van de daglichtberekeningen is voor enkele appartementen gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, zoals aangegeven op de contractuele technische verkooptekeningen. In het Bouwbesluit worden de begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. In plaats daarvan worden de volgende ruimten als volgt benoemd:

Woonkamer/ keuken/ slaapkamer:	Verblijfsruimte
Gang:	Verkeersruimte
Berging/techniek:	Bergruimte
Badkamer:	Badruimte



## **2.2 De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer;**

### **2.3 Woningborg Garantie en waarborgregeling**

Het toepassen van de Woningborg Garantie en waarborgregeling is onder voorbehoudt akkoord van Woningborg op de reeds ingediende aanvraag.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Woningborg: geeft u meer zekerheid. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij

Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming gegronde gebreken niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

*Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.*

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd, vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Graag willen u nog expliciet wijzen op onderstaande aandachtspunten:

- Bij het inrichten van het appartement dient er een ruimte onder de binnendeuren van minimaal 15 mm tot aan bovenzijde vloerafwerking gewaarborgd te blijven, dit in verband met wettelijk voorgeschreven ventilatie van het appartement; de zogenaamde overstroombopening.
- Uw appartement is voorzien van vloerverwarming. Om een goede werking van de verwarmingsinstallatie te waarborgen is het noodzakelijk dat u een vloerafwerking kiest welke geschikt is voor toepassing in combinatie met vloerverwarming. Het is aan te bevelen om in geval van twijfel advies in te winnen bij de installateur van de vloerverwarming.
- De waterinstallatie en riolering in uw appartement is afgestemd op de gangbare sanitaire voorzieningen. Het installeren van stortdouches, grote baden en dergelijke kan leiden tot het niet correct functioneren van de installatie, riolering en of sanitaire voorzieningen
- Met betrekking tot het toegepaste verwarmingssysteem is nachtverlaging niet aan te bevelen, dit is ook in de installatieberekeningen niet meegenomen. Derhalve vallen klachten over het niet functioneren van de installatie, welke een relatie hebben met het toepassen van nachtverlaging, niet onder de op uw appartement van toepassing zijnde Woningborg-garantie.
- Geef geen definitieve opdracht voor de levering van de keukeninrichting op basis van de maatvoering in de verkoopdocumentatie. Spreek met uw leverancier af dat deze de maten in het werk controleert /

vaststelt.

- Uw appartement wordt voorzien van een dekvloer. Het laten verlijmen van een houten vloerafwerking dient in verband met mogelijke zetting op een juiste manier te gebeuren, raadpleeg hiervoor uw vloerenleverancier. U dient er rekening mee te houden dat niet alle vloerafwerkingen mogelijk zijn in verband met de vloerverwarming. Raadpleeg hiervoor de installateur.
- De eerste jaren na oplevering zullen er door droging en krimp van diverse bouwdelen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Wij raden daarom af om kort na oplevering sierpleisters aan te brengen, bedoelde krimpscheuren zetten zich door in de sierpleister.

## 3. Technische omschrijving

### 3.1 Peil en uitzetten

Als peil geldt bovenkant afgewerkte begane grondvloer. Als Peil wordt aangehouden 14,8 m + NAP (Peil=0). Dit peil zal definitief worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven.

### 3.2 Grondwerk

De verwerking en het verwijderen van de vrijgekomen grond is voor rekening van de aannemer. De grond- en grondwatersanering is voor rekening van de opdrachtgever/WOM.

### 3.3 Buitenriolering en drainage

#### Eisen en uitvoering algemeen

De buitenriolering aan de buitenzijde bij de gevels heeft een gronddekking van minimaal 600 mm. De riolering wordt aangesloten op het gescheiden openbaar rioolstelsel (HWA & VWA).

#### Riolering

De riolering en hemelwaterafvoeren moeten vanaf de fundering worden aangesloten. Indien waterafvoeren op de riolering worden aangesloten, dan dienen deze te worden afgesloten door middel van een sifon.

### 3.4 Funderingsconstructies

De fundaties van het gebouw wordt uitgevoerd als paalfundering. De fundaties worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

### 3.5 Betonwerk

#### In het werk gestortbeton

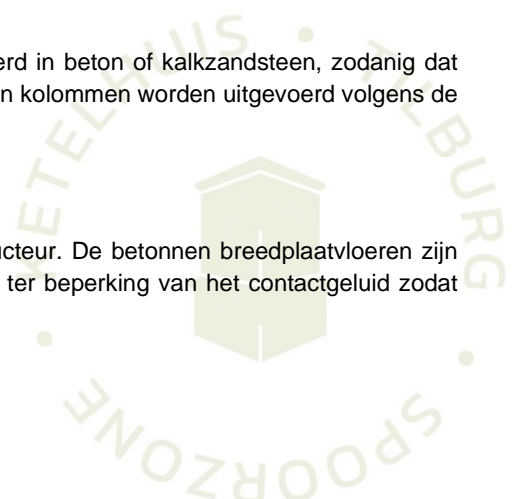
Betonwanden, kolommen en balken volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur:

- Liftputten;
- Betonwanden op de begane grond;
- Betonbalken waar nodig voor de verschillende verdiepingsvloeren;

De woningscheidende wanden en binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen, zodanig dat deze aan de gestelde geluidseisen voldoen. Constructieve bouwmuren en kolommen worden uitgevoerd volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

#### Verdiepingsvloeren, begane grondvloer en dakvloer:

Breedplaatvloeren volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De betonnen breedplaatvloeren zijn van voldoende dikte of worden voorzien van zwevende dekvloeren. Dit ter beperking van het contactgeluid zodat aan de daarvoor geldende normen wordt voldaan.



### **3.6 Metselwerk**

#### **Niet dragende scheidingswanden**

De wand waartegen de WTW-toestel wordt gemonteerd wordt uitgevoerd in kalkzandsteen of cellenbeton met een voorziening zodat aan de geluidseisen (volgens de installatievoorschriften) wordt voldaan. De kalkzandsteen wanden worden behangklaar opgeleverd.

#### **Niet dragende lichte scheidingswanden**

cellenbeton 100 mm , cellenbeton elementen worden geplaatst op de ruwe betonvloer. Wanden met een verhoogde geluidseis minimaal uitvoeren in 100 mm.

#### **Isolatiwerken**

De buitengevels hebben een isolatiewaarde van minimaal  $R_c=4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  e.e.a. conform EPC-BENG-berekeningen.

### **3.7 Vooraf vervaardigde steenachtige elementen**

#### **Constructieve elementen**

De vloeren 2<sup>e</sup> verdieping tot en met de dakvloer zijn van betonnen breedplaatvloeren, daar waar nodig, voorzien van zwevende dekvloeren. De vloeren worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de leverancier in overleg met de constructeur.

#### **Betontrappen**

Prefab betontrap met prefab betonnen tussenbordessen. Wapening volgens berekening leverancier.. Weg te werken hijs- en ankerpunten afwerken met hetzelfde oppervlak profiel als waarin het is gelegen of d.m.v een opvulling middels een tegelprincipe. Trappen voorzien van trappobomen, bordessen met schrobranden. De onderzijde (stortzijde) van de trappen en bordessen worden "gerold".

### **3.8 Ruwbouwtimmerwerk**

#### **Stijl en regelwerk**

Regel- , tengel- en rachelwerk uitvoeren in Europese vuren, kwaliteitsklasse C.

#### **Voorzieningen voor Nutsbedrijven**

Achter- en zijwanden meterkasten voorzien van plaatmateriaal volgens voorschriften Nutsbedrijven. Op de 2<sup>e</sup> verdieping In de corridor (excl. trappenhuizen en rooksluizen) dient een interne Nuts-tracé te worden gepositioneerd.

#### **HSB gevelelementen en gevelbetimmeringen**

##### Nieuwbouwvolume Ketelhuis

De gevel zal worden uitgevoerd in prefab geïsoleerde Houtskeletbouw-elementen. Stijl- en regelwerk waartussen isolatiemateriaal is opgenomen ( $R_c 4,7$ ). Aan de exterieur zijde wordt een (metalen) beplating aangebracht.

### **3.9 Metalen dragconstructies**

Stalen balken opnemen in de verdiepingsvloer volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

### **3.10 Bouwkundige kanaalelementen**

Luchtaanvoer en afvoer van de WTW-installatie komen bovendaks uit en zullen naar de dakrand worden versleept. De afwerking van de kanalen is electrolitisch verzinkt (niet gecoat).

De standaard kunststof en/of aluminium dakkappen t.b.v. ontluchtingen van de rioleringen worden t.h.v. de dakvloer van de dakopbouw ingeplakt.



### **3.11 Kozijnen, ramen en deuren**

#### **Bouwstoffen**

Het hang en sluitwerk wordt uitgevoerd in aluminium. Deuren in gemeenschappelijke delen worden uitgerust met drangers. De dichte voordeur van de woningen worden voorzien van spion en een kerntrekbeveiligde cilinder en een deurdranger.

De hoofdentree, de deur van het postportaal naar de hoofdentree en de buitendeur van de fietsenstalling zijn van hardhout en te openen door middel van een sleutel. De hoofdentree wordt tevens voorzien van een elektrisch slot/sluitplaat op de videofoon/intercominstallatie van het appartement.

#### **Gevelkozijnen, ramen, deuren en panelen**

De bereikbare geveldelen voldoen aan inbraakwerendheid: klasse 2. De aluminium profielen, puien en ramen voldoen aan de VMGR-kwaliteitseisen en adviezen. De gevelopeningen in de thermische schil worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Daar waar volgens de voorschriften vereist wordt brandwerende beglazing toegepast. Er wordt uitgegaan van 1 kleur voor zowel de binnen- als de buitenzijde van de kozijnen. Alle gevelkozijnen zijn van binnenuit bewasbaar. Er is geen glasbewassingsinstallatie voorzien. Waar incidenteel niet bewasbaar, is buiten voldoende opstelruimte voor een hoogwerker.

De gevelkozijnen aan zuidzijde van de woningen zijn voorzien van een geluidsluw houten raam in het Houtskeletbouw gevelelement waar niet op een andere wijze geluidsluw kan worden geventileerd volgens opgave bouwfysisch adviseur. De overige gevelkozijnen ramen met uitzondering van de plint (BG en 1<sup>ste</sup> verdieping) uitvoeren in aluminium, (gerenoveerd staal met glas oa ronde kozijn naast entree), , in nader te bepalen standaard RAL-kleur, in overleg met architect. De entreepui wordt in hardhout uitgevoerd. Bij selectie van kozijnen, beglazing en panelen wordt rekening gehouden met de geluidbelasting op de gevel. Draaiende delen in raamkozijnen uitvoeren als draai/kiëp met vereiste kierdichting conform geluid en waterdichtheid.

#### **Binnendeuren en deurkozijnen hout**

De woningtoegangsdeuren uitvoeren als een dichte houten deur.. Woningtoegangsdeuren voorzien van een slot met driepuntsluiting en en een spion. De toegangsdeuren hebben een kunststeen dorpel t.b.v. de rondgaande kierdichting.

De gemeenschappelijke deuren met glasvulling voorzien van gehard of gelaagd glas, waar benodigd conform bouwbesluit en de norm voor veiligheidsbeglazing.

De gemeenschappelijke deuren, worden uitgevoerd in een dagmaat van minimaal 85cm.

#### **Metalen pui / kozijn**

Stalen montage stompe binnendeurkozijnen, materiaal fabrieksmatig gelakt in de RAL kleur 9010. Bovenlicht met afgeslankte bovendorpel voorzien van een dicht paneel of glas. Ruimte onder de deur (ROD) 28mm boven de afgewerkte bouwkundige dekvloer.

#### **Houten afgelakte binnendeuren**

De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd als een vlakke dichte stompe deur met een honingraat vulling Uitvoering conform tekening. Spleethoogte (ROD) 28mm boven de afgewerkte bouwkundige dekvloer. Er wordt uitgegaan van een vloerafwerking door de bewoner van 15mm. De deuren zijn fabrieksmatig gelakt in de Kleur wit.

#### **Algemeen**

Hang- en sluitwerk binnendeuren in standaard kwaliteit met langschilden.

Hang- en sluitwerk buitendeuren, aluminium, blank geanodiseerd. Deuren op de begane grond worden uitgevoerd met een aluminium kruk met langschild. Het deurbeslag van de (hoofd)entree- vluchtdeuren begane grond (buitenzijde) wordt in een aluminium uitvoering uitgevoerd. De draaikiëpramen worden voorzien van een standaard raambeslag met greep.



### **3.12 Trappen en balustraden**

#### **Trappen**

Prefab trappen dienen voorzien te zijn van bomen

Houten trap in het vluchtrappenhuis t.p.v de commerciële ruimte kleur wit.

Stalen trappen en stalen/aluminium balustrades, doorvalbeveiligingen, trapleuningen thermisch verzinkt en/of gepoedercoat in kleur.

#### **Balustrades**

Balustrades t.p.v. vide op 1e verdieping gelijkend op bestaand hekwerk waarbij wordt voldaan aan alle veiligheidseisen. (kantoorfunctie)

#### **Leuning en traphekken**

Aan de schalmgatzijde van de trap wordt een traphek aangebracht. Deze fungeert tevens als leuning aan deze zijde van de trap. Uitvoering, gecoat spijlen/stripstaal hekwerk in een rondlopend kader van metaal en in standaard RAL-kleur in overleg met de architect.

### **3.13 Dakbedekkingen**

#### **Dakisolatie**

Vlakke en/of afschot isolatieplaten, geleverd onder KOMO keur Geldende isolatiewaarde  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

#### **Bitumineuze dakbedekking**

Het dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking,. Op het dak wordt een looppad aangebracht t.b.v. bereikbaarheid installaties.

De dakranden t.h.v. de 2<sup>e</sup> verdieping is voorzien van een betonnen daklijst conform bestaand model (bestaand of nieuw) waarmee een dakopstand wordt gecreëerd en waar de dakbedekking op aansluit.

#### **Veiligheid**

Op de daken moet de valbeveiliging middels aanlijnvoorzieningen voorzien zijn. m.u.v. de dakrand op de 2 verdieping, deze zal vanuit een hoogwerker bereikbaar moeten gaan zijn.

### **3.14 Beglazing**

#### **Eisen en uitvoering**

De Beglazing wordt volgens NEN3569 veiligheidsbeglazing uitgevoerd. De beglazing voldoet aan de eisen geluidwering en brandwering waar benodigd conform adviseur. Op de begane Grond zal in het ronde kozijn bijpassende beglazing worden toegepast.

#### **Enkelbladig glas**

De beglazing in de bovenlichten, indien van toepassing, van plaatstalen nastelkozijnen voorzien van 4 mm blank floatglas.

#### **Meerbladig isolerend glas**

De beglazing in de gevelkozijnen wordt conform de BENG-berekening uitgevoerd in HR++ glas.

### **3.15 Natuur- en kunststeen**

#### **Kunststeen dorpels en neuten**

De dorpels ter plaatse van de badkamer moeten worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet, de zichtzijde glad en strak afgewerkt afmetingen afgestemd op de kozijnbreedte.



I.v.m. afschot van de tegelvloer in de douchehoek, wordt aan één zijde van de douchehoek, onder een later door de bewoner aan te brengen glazen douchescherm, een kunststeen dorpel aangebracht.

De dorpel van de appartementstoegangsdeur wordt uitgevoerd in kunststeen of kunststof. Dorpelhoogte ca. 20 mm t.o.v. bovenzijde dekvloer. Voor vloerafwerking door bewoners wordt een theoretische dikte van 15 mm aangehouden.

#### **Kunststeen vensterbanken**

Daar waar een borstwering onder de gevelkozijnen aanwezig is worden t.h.v. het binnenspouwblad een kunststeen vensterbank toegepast.

#### **Muurafdekking en waterslagen**

Onder de buitenkozijnen worden metalen raamdorpels toegepast. De raamdorpels zijn opgenomen als onderdeel van de architectonische gevel. Regendruppels zullen hierop beperkt hoorbaar zijn.

### **3.16 Voegvulling**

#### **Voegvullingen tegelwerk**

Bij horizontale en verticale voegen tussen wand- en vloertegels en kozijnen een kitvoeg aanbrengen van siliconenkit in de kleur bijpassend bij de voegmassa. De voeg tussen het vloertegelwerk en de doucheput afkitten met een daarvoor bestemde kit. Sanitair wordt niet gekit.

### **3.17 Tegelwerken**

#### **Wandtegels**

In de badkamer worden wandtegels aangebracht. De wandtegels in toilet en badkamer worden horizontaal (liggend) geplaatst in staand verband.

Wandtegels in badkamer tot plafond t.p.v. de douchehoek conform Bouwbesluit, overige wanden in de badkamer op 1400+ . Alle horizontale en verticale voegen tussen wand- en vloertegels en kozijnen een kitvoeg aanbrengen in de kleur bijpassend bij de voegmassa. Uitwendige hoeken afwerken met een wit kunststof hoekprofiel.

#### **Vloertegels**

In het toilet en badkamer worden vloertegels aangebracht, stroefheid R10 nat en droog. Tegels op afschot naar doucheput.

#### **Keuze tegels**

Tegelwerk badkamer volgens voor te leggen tegelpakket:

Wandtegels minimaal 25x30 cm met witte voegkleur

Vloertegels minimaal 30x30 cm met donkergrijze voegkleur

### **3.18 Dekvloeren en vloersystemen**

#### **Gehechte en zwevende dekvloeren**

de vloeren van de appartementen worden voorzien van zwevende dekvloeren, uitgevoerd in cement of anhydriet. Ter plaatse van de badkamer /douchehoek zal een gehechte dekvloer worden toegepast.





### **3.19 Metaal- en kunststofwerk**

De postkasten in het postportaal uitvoeren in gecoat metalen uitvoering. De postkasten compleet met naamplaathouders voor makkelijk te verwisselen naamplaten. De buitenpost van de video intercom wordt aan de buitenzijde van de hoofdentree geplaatst.

Nabij de entreedeuren van de woningen een beldrucker en huisnummerborden aanbrengen. Uitgangspunt is RVS huisnummers voorzien. In het entreeportaal zijn verzamelhuisnummerborden opgenomen. De uitwendige hoek van de lift in de hoofdentree wordt voorzien van een hoekbeschermer.

### **3.20 Plafonds en wandsystemen**

#### **Plafonds**

Leidingwerk en kanalen van installaties bij voorkeur opnemen in de betonconstructie. Indien voorgaande niet mogelijk is, dan komen de leidingen opbouw in het zicht. Plafonds van de nieuwbouw worden standaard afgewerkt met spuitwerk.

De plafonds van de hoofdentree begane grond, het trappenhuis en de lifthallen worden voorzien van spuitwerk. In het trappenhuis wordt de onderzijde van de (prefab) trappen niet afgewerkt. Uitgangspunt is beide kanten zichtzijde plus strakke gerolde afwerking in beton.

#### **Verlaagde systeemplafonds**

In de corridor (excl. trappenhuis en rooksluizen) op de 2<sup>e</sup> verdieping dient een verlaagd systeemplafond te worden aangebracht, waarboven het interne Nuts-tracé is gepositioneerd.

Op advies van de geluidsadviseur dienen er akoestische maatregelen te zijn opgenomen. Bv. een uitneembaar systeemplafond of akoestisch spuitwerk e.e.a. in overleg met akoestisch adviseur en opdrachtgever.

#### **Wandsystemen**

De niet dragende scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden cellenbeton of Metalstudwanden welke voldoen aan de geldende geluidsisolatie-voorschriften. De dikte van de wanden bedraagt 100/70mm, conform tekening. De schachtwanden van de installatieschachten waardoor de centrale kanalen lopen worden uitgevoerd in cellenbeton of kalkzandsteen.

#### **Woningscheidende gangwanden**

De woningscheidende gangwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

### **3.21 Afbouw-timmerwerk**

#### **Timmerwerk,**

Alle wanden in de algemene ruimten waar tapijt/PVC ligt wordt een hardhouten vloerplint opgenomen, afmeting 12x55 mm fabrieksmatig blank afgelakt. In de woningen worden geen plinten aangebracht, ook worden er geen plinten los geleverd.

Bovenlichtpanelen van lakboard in bovenlichten van plaatstalen binnenkozijnen, in dezelfde kleur als de deur in de kozijnen waar van toepassing.

### **3.22 Schilderwerk**

#### **Diversen**

Meterkastschot en leidingen blijven onbehandeld.

Plaatstalen binnendeurkozijnen, opdek-binnendeuren worden fabrieksmatig gelakt aangevoerd en geplaatst. kleur RAL 9010.

Binnenschilderwerk waaronder o.a. houten binnendeurkozijnen en aftimmerlatten op basis van acrylaat, watergedragen verf. Fabrieksmatig geground en 1x aflakken in het werk, kleur volgens architect.

Omkanten HPL-deuren in het werk aflakken met transparante lak.



### **3.23 Binneninrichting**

De keuken in het appartement wordt na oplevering aangebracht door de keukenleverancier. De mogelijkheid bestaat om, in overleg met de keukenleverancier en de kopersbegeleiding, de keuken verder naar uw specifieke wensen aan te passen.

Ten behoeve van het leveren, monteren en aansluiten van de standaard keuken en keukenapparatuur is er een stelpost opgenomen van € 2.500,- inclusief 21% btw. Dit bedrag is vrij te besteden door opdrachtgever. Indien gebruik wordt gemaakt van de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom dan is de gehele coördinatie tot een gebruiksklare keuken in deze prijs inbegrepen, uitgaande van een standaard keukenuitvoering per woningtype. De NUL-tekening zal tijdig wordt aangeleverd door de keukenleverancier. De keuken wordt voorzien van een kunststof werkblad e.e.a. conform tekening. De inrichting bestaat uit, kookplaat, vrij hangende schouw recirculatie afzuigkap, kraan en spoelbak incl. sifon. De keuken is voorbereid op het plaatsen van een vaatwasser. De keukenopstellingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief.

Stelposten zijn verrekenprijzen, deze kunt u laten verrekenen met de eventuele meerprijs van uw wensen. Sanitair en tegelwerk kunt u alleen wijzigen bij de aangewezen leverancier. Een casco oplevering van de badkamer is niet mogelijk.

#### **Diversen**

In de woningen worden geen deurstoppers voorzien. Er worden deurbuffers (stickers) los geleverd t.b.v. alle binnen deuren in de woningen.

### **3.24 Behangwerk, vloerbedekking en stoffering**

Vloerafwerking algemene ruimten: Centrale entree voorzien van tegelwerk en schoonloopmat (type Coralmat). Bordessen, gangen en verdiepingen voorzien van naaldviltapijt en geschilderde plint 100 mm hoog.

Vloeren van de berging in het naastliggende ateliergebouw en fietsenstalling middels uitneembare bestrating.

### **3.25 Dakgoten en hemelwaterafvoeren**

#### **Hemelwaterafvoeren**

Het platte dak van het gebouw wordt voorzien van een HWA-systeem van pvc of PE. De HWA afvoeren worden via verticale standleidingen in schachten afgevoerd naar verzamelleidingen onder de 2<sup>e</sup> verdiepingvloer. De verzamelleiding dient tot 0,5 m buiten het gebouw te worden gevoerd. Vanaf daar dient het water te worden aangesloten op de gemeenteriolering (gescheiden systeem). Het systeem van de W-instalateur eindigt een halve meter buiten de fundering met een ontstopping stuk.

### **3.26 Binnenriolering**

#### **Binnenriolering**

De binnen rioleringsinstallatie wordt uitgevoerd in PE of PVC. De standleidingen in de schacht worden uitgevoerd in geluidsarme buis conform geluidsvoorschriften Bouwbesluit.

De volgende afvoerpunten worden aangesloten op het rioleringsstelsel:

- Sanitaire toestellen;
- Wasmachine;
- Vaatwasser i.c.m. afvoer gootsteen; (keuken is voorbereid op plaatsing van een vaatwasser)
- Condenswaterafvoer WTW-toestel;



### **3.27 Waterinstallaties**

#### **Waterinstallaties**

Vanaf de centrale invoer Brabantwater tot en met de watermeters in de appartementen wordt het koud waterleidingnet uitgevoerd door de installateur. Bij iedere woning, daar waar nodig, wordt een druk reduceer geplaatst om de druk op te vangen

Tussenmeters voor de woningen worden geleverd en geplaatst door het NUTS bedrijf.

### **3.28 Sanitair**

Villeroy en Boch O-novo. Hangtoilet en wastafel 600mm. Vlakke douchevloer met doucheplug met RVS deksel.

### **3.29 Centrale verwarmingsinstallaties**

#### **Vloerverwarming/vloerverkoeling**

De vloerverwarming/vloerverkoeling wordt aangesloten op verdeler in de hal. De verdeler wordt uitgevoerd als een pomploze verdeler. Vanaf de verdeler worden er kunststof leidingen gelegd door de woning. De te realiseren minimale binnentemperaturen voor de appartementen:

- Woonkamer: 22° C
- Badkamer: 22° C
- Entree/hal: 15° C niet actief verwarmd
- Inpandige bergruimten: niet actief verwarmd

#### **Regeling vloerverwarming/vloerverkoeling**

In de woonkamer wordt een digitale bedrade thermostaat gemonteerd. De badkamer krijgt geen eigen thermostaat en loopt mee op de woonkamer.

#### **Badkamer radiator**

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator gemonteerd. De temperatuurverhogingsregeling in de badkamer loopt via de extra radiator.

#### **Luchtwaterwarmtepomp**

De appartementen worden voor verwarming voorzien van een luchtwaterwarmtepomp welke aangesloten wordt op de vloerverwarming.

### **3.30 Ventilatie- en luchtbehandelinginstallatie**

#### **WTW unit**

De Ventilatie unit wordt uitgevoerd als Warmteterugwinning WTW-unit De regeling is uitgevoerd als een 3 standen schakelaar nabij de kookplaat. De toe-en/of afvoerventielen uitvoeren als kunststof ventielen.

#### **Kanalenwerk**

De kanalen vanaf de WTW units tot op het dak worden uitgevoerd in sendzimir verzinkte buis. Op het dak wordt er geëindigd in een gecombineerd kanaal welke eindigend op de dakrand. De luchttoevoer wordt versleept vanaf de dakrand naar de schachtkanalen.

#### **Algemene ruimtes**

De luchttoevoer vindt op een natuurlijke wijze plaats via de (nood)trappenhuizen. Op de verdiepingen wordt de lucht middels een dakventilator mechanisch afgezogen, via afzuigventielen in de gang en rookportaal voor de lift.

### **3.31 Elektrische installatie**

#### **Nutsvoorzieningen**

Via de centrale Elektrakast worden de woningen via een kabelgotetracé in de gangzone op de 2<sup>e</sup> verdieping voorzien van de nutsvoorziening electra tot in de meterkast van het appartement.



Ten behoeve van de appartementen worden de meterkasten van de appartementen. Vanaf de meterkast van de appartementen worden voorzien :

- Verlichtingsaansluitpunten en bijbehorende schakelingen
- Algemene wandcontactdozen;
- Keukenaansluitpunten
- WTW-unit, elektrische radiator op de badkamer;
- Wandcontactdozen ten behoeve van wasautomaat;
- Loze leiding in woonkamer met een blindplaat afgedekt
- 1 bedraad UTP-punt in de woonkamer
- thermostaatleiding voor de thermostaat in woonkamer;
- Aardingsinstallatie badkamer;
- Video intercominstallatie;
- Deurbelinstallatie;

De aansluitpunten per ruimte staan vermeld op de verkooptekening. De op de plattegrond aangegeven plaats van elektravoorzieningen is indicatief. De exacte plaats wordt bij nadere uitwerking van de installaties bepaald.

De hoogte van schakelaars en wandcontactdozen is als volgt (alle maten zijn circa t.o.v. Peil):  
tenzij anders vermeld op de 0-tekeningen t.b.v. keuken en badkamer;

- \* schakelaars ca. 1.050 mm
- \* wandcontactdozen ca. 300 mm
- \* wandcontactdozen met schakelaar ca. 1.050 mm
- \* thermostaat/ videofooninstallatie/ ca. 1.500 mm
- \* bediening ventilatie en leidingwerk bij de keuken conform 0-tekening keuken

### **Aardingsinstallatie**

Ten behoeve van het gebouw wordt een aardingsinstallatie voorzien bestaande uit een ringleiding met

Ten behoeve van de badkamers van de appartementen wordt een aardingsinstallatie voorzien met een centraal aardpunt bij de wastafel.

### **Verlichtingsinstallaties**

Alle verlichtingsarmaturen zijn uitgevoerd met LED lichtbronnen. In de entree, in gangzones, trappenhallen en bijbehorende rooksluizen op de verdiepingen zijn opbouwarmaturen voorzien. In de techniekruimten en fietsenstalling zijn slagvaste opbouwarmaturen voorzien. Aan de buitenzijde t.p.v. de entree aan de noordzijde is ook voorzien van een armatuur.

### **PV-installatie**

Ten behoeve van de eigen energievoorziening van het woongebouw wordt op de dakopbouw een PV-installatie voorzien op basis van de EP-BENG berekeningen. De PV panelen worden aangesloten op de algemene voorzieningen en komen daarmee ten gunste van de VVE.

## **3.32 Communicatie- en beveiligingsapparatuur**

### **Video intercomsysteem**

Ten behoeve van de toegangsverlening tot het appartementengebouw is een video-intercominstallatie voorzien met een entreepost bij de hoofdentree en een entreepost. In elk appartement is een video intercomtoestel voorzien waarmee de betreffende entreedeur van het woongebouw geopend kan worden. Bij de voordeur van het appartement is tevens een belinstallatie opgenomen (beldrukker) met een belsignaal op het intercomtoestel.

### **Telefoonaansluiting**

Ten behoeve van de appartementen wordt een telefoon overnamepunt voorzien in de meterkast.

### **Rookmelder appartementen**

In elk appartement zijn afhankelijk van de indeling rookmelders voorzien die worden aangesloten op het lichtnet 230V.

### **3.33 Liftinstallatie**

#### **Algemeen**

De lift uit te voeren als een brancardlift.

Kooiafmetingen (dxbxh): 2100 x 1100 x minimaal 2200,

De lift dient geschikt te zijn voor personen-, rolstoel- en brancardvervoer. Lift uitvoeren als brandweerlift. De cabine toegang bestaat uit telescopische deuren. De vrije doorgang van de deuren is minimaal 900 mm breed. Deurhoogte minimaal 2100mm. Liftsnelheid: min 1,0m/sec.

#### **Hefvermogen/ maximaal toelaatbaar aantal personen**

Minimaal 1000kg, 13persoons Brancard lift.

#### **Cabine- afwerking**

De cabine is voorzien van een rubber vloerafwerking. Zijwanden uitvoeren in RVS bedieningspaneel uitgevoerd in RVS, spiegel geplaatst over halve hoogte, leuning op zijwand en plafond met LED-verlichting.

De deurpanelen uitgevoerd in RVS. De deursparing is afgewerkt met RVS of zincor muurkoppen die in het werk worden afgelakt.

#### **Noodsignaalinrichting**

De lift voorzien van een noodsignaalinrichting bestaande uit:

- een spreek-/luisterverbinding aangesloten op een 24 uur bemande meldkamer.



# Bijlagen

## AFWERKINGSTAAT ALGEMENE RUIMTE

Nr.	Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
	<b>Begane grond:</b>			
	Postportaal hoofdentree +	Coral classic droogloopmat en tegelwerk 45x45cm hardhouten plint ca 80mm fabrieksmatig blank gelakt	sputwerk wit	Daar waar aangeven verlaagd systeemplafond of Structuursputwerk wit muv de onderzijde bordessen. Opbouw kabelgoten nuts.
	Commerciële ruimte 1	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
	<b>Verdiepingen:</b>	<b>Algemene ruimten</b>		
	Commerciële ruimte 2	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
	Trappenhuizen verdiepingen	Prefab beton trappen en bordessen	Structuursputwerk wit	Onderzijde bordessen en trappen naturel beton.plafond of Structuursputwerk wit
	Gang & rooksluis (lift) (Verkeersruimten verdiepingen)	projectapijt naaldvilt plint, wit gelakt	sputwerk wit	Tpv 2 <sup>e</sup> verdieping verlaagd systeem plafond,. Overige verdiepingen: (akoestisch) sputwerk of systeemplafond
	<b>Verdiepingen:</b>	<b>Woningen</b>		
	Entree woning	Zwevende dekvloer	Geen afwerking, behangklaar	Structuursputwerk wit
	Woonkamer	Zwevende dekvloer	Geen afwerking, behangklaar	Structuursputwerk wit
	Keuken	Zwevende dekvloer	Boven aanrechtblad, kunststof spatscherm	Structuursputwerk wit
	Badkamer	Tegels (ca. 300x300) conform tegelpakket	Tegels (ca. 250x330) wit hoogte 1400, douchehoek tot plafond cf bouwbesluit conform tegelpakket	Structuursputwerk wit
	Technische ruimte	Zwevende dekvloer	Geen afwerking	Geen afwerking

