

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING:

## Algemeen

Het appartementencomplex aan de Hofstraat te Valkenswaard omvat 6 appartementen in 3 bouwlagen. De appartementen beschikken over een eigen berging. Daarnaast beschikt elk appartement over een eigen parkeerplaats gelegen op het buiten terrein.

## Peil van het woongebouw

Het peil 'P' van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De precieze maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## De constructie van het woongebouw

### Buitengevels en -wanden

De dichte delen van de gevel bestaan hoofdzakelijk uit schoonmetselwerk, uitgevoerd in baksteen in de kleur zwart gecombineerd met licht grijs stucwerk. De bestaande voorgevel blijft behouden in zijn oorspronkelijke kleur. Fabricaat en type volgens een nader te bepalen monster dat zal worden goedgekeurd door de architect. Het voegwerk wordt gepointerd. De gevels worden geïsoleerd volgens de wettelijk vastgestelde eisen.

De dragende constructiewanden vanaf de begane grond zullen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Uitvoering hiervan geschiedt geheel volgens de opgave van de hoofdconstructeur van het project.

De bovenrand van de gevels wordt t.p.v. het metselwerk afgewerkt middels een aluminium daktrim in een nader te bepalen kleur.

Boven de kozijnen en / of gevelopeningen worden daar waar volgens de constructieberekening vereist betonnen of stalen lateien en / of geveldraggers aangebracht. Onder de kozijnen worden waterslagen gemonteerd van prefab beton.

## Vloeren en daken

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen breedplaatvloeren. De vloeren van de appartementen worden aan de bovenzijde afgewerkt met een cementdekvloer die u later naar wens kunt afwerken met een vloerafwerking naar keuze. Het plafond wordt voorzien van spuitwerk waarbij de plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (plafonds in de appartementen) dicht gezet zullen worden.

De daken van de appartementen worden eveneens uitgevoerd als prefab betonnen breedplaatvloeren en zullen worden geïsoleerd volgens de wettelijke eisen, en worden voorzien van een kunststof dakbedekking.

Op het dak van het gebouw kunnen ten behoeve van installaties voorzieningen worden geplaatst.

## De buitenafwerking van het woongebouw

### Buitenkozijnen

Alle buitenkozijnen van de appartementen worden volgens het ontwerp van de architect uitgevoerd als zijnde deels hout en aluminium kozijnen in nader te bepalen kleur. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen en voorzien van deugdelijk lichtmetalen beslag.

### Beglazing

HR ++ beglazing wordt toegepast in de glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen. Waar nodig volgens de geldende normen wordt het glas brandwerend of doorvalveilig uitgevoerd, of wordt er een doorvalbeveiliging toegepast.

### Buitenschilderwerk

De aluminiumkozijnen zijn fabrieksmatig al voorzien van de eindafwerking. Andere schilderwerkzaamheden worden uitgevoerd met oplosmiddelarme verf. Metalen hekwerken, leuning en lekdorpels worden fabrieksmatig voorzien van een poedercoating of epoxy-coating.

### Hang- en sluitwerk

De deur die toegang geeft tot het gebouw is zelfsluitend, en van buitenaf met een sleutel te openen. De buitendeuren en ramen van de appartementen worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk. De hoofdtoegangsdeur, de entreedeur van de appartementen, en de bijbehorende berging worden voorzien van cilindersloten.

### Toegangscontrole

Er wordt bij de hoofd entree een videofooninstallatie (camera met spreek- en luisterverbinding) aangebracht, gecombineerd met het bellentableau. Deze toegangsdeur is d.m.v. deze videofoon vanuit het appartement te openen. Tevens bevinden zich nabij de entree een afsluitbare brievenkasten.

### Afwerking/kleuren

De afwerking en de kleurkeuze van de gevels en buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt bepaald in overleg met architect en Commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand) van de gemeente.

### Buitenruimte

Elk appartement in het complex beschikt over een buitenruimte. Afmeting van deze buitenruimte is afhankelijk van de plaats van het appartement binnen het gebouw.

### De afwerking van de algemene ruimten

#### Vloerafwerking

De vloer ter plaatse van de hoofdentree en de diverse trappenhuisen worden uitgevoerd met een tegelvloer. Direct achter de toegangsdeur zal een schoonloopmat worden aangebracht. De vloer van de bergingen zal worden uitgevoerd in een gevulde betonvloer.

#### Binnenwanden

De wanden van het hoofdtrappenhuis en de centrale gangen bestaan uit kalkzandsteen wanden die worden afgewerkt met stucwerk & vliesbehang, dat vervolgens geschilderd wordt in een lichte kleur. De bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen blokken met velling kant.

#### Plafondafwerking

De plafonds van de trappenhuisen en centrale gangen worden afgewerkt met spack spuitwerk.

#### Kozijnen en deuren

De binnen kozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in een houten kozijn met een stompe gladde deur.

### Hang- en sluitwerk

Krukken, knoppen en schilden van de algemene ruimten worden uitgevoerd in standaard aluminium. De brandvertragende deuren van de gemeenschappelijke trappenhuisen en gangen worden voorzien van een deurdranger.

### Trappen

De trappen en bordessen in het trappenhuis bij de hoofd entree worden uitgevoerd in beton. De traphekken zijn van gepoedercoat staal.

### De installaties van de algemene ruimten

#### Lift

In het gebouw wordt een lift opgenomen met stopplaatsen op alle verdiepingen. De lift is uitgerust met automatische telescoop- deuren, noodverlichting en voorzien van een directe spreek- / luisterverbinding met de meldkamer van de liftleverancier. De elektrische installatie van de lift is aangesloten op de centrale elektrameter in de algemene ruimte.

#### Ventilatievoorzieningen

De hoofdentree, bergingen en trappenhuisen worden conform voorschrift geventileerd.

#### Elektra-installatie

Voor de gemeenschappelijke ruimten wordt een aparte elektrameter geplaatst. In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt algemene verlichting geïnstalleerd. De leidingen in de bergingen worden als zichtwerk uitgevoerd. De verlichting van de algemene ruimten wordt aangesloten op de centrale elektrameter. De kosten van deze centrale meter komen voor de gezamenlijke rekening van de bewoners van het gebouw en worden via de servicekosten verrekend.

#### Zonnepanelen

Uit duurzaamheidsoogpunt worden, om het stroomverbruik van de algemene ruimte te verlagen, op het dak van het gebouw 12 stuks zonnepanelen geplaatst waarvan de opbrengst ten goede komt aan het stroomverbruik van de algemene voorzieningen.

### De binnen afwerking van de appartementen

#### Vloeren

De verdiepingsvloeren van de appartementen worden aan de bovenzijde afgewerkt met een cementdekvloer, die u naar wens zelf verder kunt afwerken met ieder type vloerafwerking.

#### Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de appartementen worden vervaardigd uit cellenbeton. De wanden rondom de leidingschachten binnen de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen metselwerk of cellenbeton volgens uitwerking door de architect. Alle wanden in het appartement, voor zover niet betegeld, worden behang klaar gemaakt. Behang klaar wil niet zeggen schilder klaar. Hiervoor dienen de wanden nog voorbehandeld te worden. Kleine oneffenheden moeten nog weggewerkt worden.

### Binnen kozijnen en -deuren

In de appartementen worden houten binnendeurkozijnen toegepast (vrije doorloophoogte 230 cm) De kozijnen worden voorzien van stompe binnendeuren, welke ter plaatse worden afgelakt in een lichte kleur.

### Hang- en sluitwerk

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

### Schilderwerk

De grondlaag van de houtenkozijnen wordt in de fabriek aangebracht. Op de bouwplaats wordt daarover een (dekkende) afwerklaag aangebracht. Eveneens worden de binnendeuren voorzien van een afwerklaag.

### Vensterbanken

Onder gevelkozijnen met een steenachtige borstwering wordt aan de binnenzijde een vensterbank van composiet aangebracht met een dikte van 20 mm, in een nader te bepalen kleur.

### Dorpels

Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeur wordt een dorpel van composiet aangebracht in een nader te bepalen kleur.

### Plinten

De appartementen worden standaard niet voorzien van plinten.

### Keukeninrichting

In alle appartementen wordt een afgewerkte keuken geplaatst. Daarin wordt standaard een inductie kookplaat, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en recirculatie afzuigkap geplaatst. Bij een van onze partners is het mogelijk om de keuken naar eigen wens aan te passen. In dat geval is er voor de keuken een stelpost opgenomen van € 6.500,- excl. B.T.W.

### Tegelwerk

In het toilet wordt de achterwand bij het inbouwreservoir betegeld tot aan de bovenzijde van het plateau. De overige wanden in het toilet worden eveneens tot deze hoogte betegeld (+/- 1,20m). De wanden van de badkamer worden in zijn geheel tot aan het plafond betegeld. Tevens worden de vloeren van de badkamer en het toilet voorzien van een nader te bepalen projecttegel.

### Sanitair

In alle appartementen wordt een afgewerkte badkamer geplaatst.

### Closetcombinatie

- vrij hangend toilet
- voorzetwand met inbouwelement en bedieningspaneel
- kunststof zitting en deksel

### Fonteincombinatie

- fonteinbakje
- fonteinkraan

### Wastafelcombinatie

- dubbele wastafel
  - wastafelmengkraan met draaibare uitloop,
  - 1 st. spiegel
- (60 x 40 cm bevestigd door middel van spiegelklemmen)

### Douchecombinatie

- RVS douche drain
- tegelvloer op afschot
- thermostaatkraan
- handdouche met glijstangcombinatie
- verchroomde doucheslang

### Ligbad

- kunststof ligbad
- thermostaatkraan
- handdouche
- verchroomde doucheslang

### Aanrechtcombinatie

- keukenmengkraan met draaibare uitloop
- afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuis

### Aansluitpunten

#### Vaatwasmachine

- koud water tapkraan
- enkele wandcontactdoos met randaarde
- afvoerpunt met kunststof sifon

#### Wasmachine

- koud water tapkraan,
- dubbele wandcontactdoos met randaarde
- afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuis, gecombineerd met afvoerpunt evt. condens droger

### Opruimen en schoonmaken

Alle appartementen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, glas en tegelwerk wordt schoon opgeleverd.

## De installaties van de appartementen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water, elektrische energie en riolering zijn in de koop / aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van , water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering eveneens in de koop- / aanneemsom begrepen.

### Ventilatievoorzieningen

De ventilatie vindt plaats door middel van een ventilatiesysteem, dat is gebaseerd op een mechanische toe- en afvoer van de lucht. Elk appartement wordt voorzien van een eigen ventilatie-unit die in de berging van het appartement wordt geplaatst. In de keuken, toiletruimte, badkamer wordt de lucht afgezogen. Op een nader te bepalen plaats wordt een bedieningsschakelaar aangebracht voor de regeling van het toerental (3 snelheden: hoog, laag en spaarstand).

### Verwarmingsinstallatie

Ieder individueel appartement wordt voorzien van een all-electric lucht-water warmtepomp bestaande uit een binnen- en buiten-unit. De buiten-unit is gepositioneerd op het dak van het complex, de binnen-unit in de technische ruimte van het appartement. De warmte afgifte vindt plaats door middel van vloerverwarming in alle vertrekken van het appartement. In de woonkamer wordt de thermostaat aangebracht, de slaapkamer krijgt een losse thermostaat voor de na regeling voor deze ruimte.

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

|             |    |
|-------------|----|
| Entree/ hal | 18 |
| Woonkamer   | 21 |
| Keuken      | 21 |
| Slaapkamer  | 18 |
| Badkamer    | 22 |

De bergingen zijn onverwarmd.

### Waterleidinginstallatie

Ieder appartement wordt middels een individuele water- meter in de meterkast aangesloten op het openbare net. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter en gaat vervolgens naar de volgende tappunten: de mengkraan in de keuken, het fonteinbakje in de toilet- ruimte, de douche- en wastafelmengkranen in de badkamer, de vaatwasmachineaansluiting in de keuken alsmede naar de aansluiting van de wasmachine en het warmwatertoestel. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten: de mengkraan in de keuken en de douche-, ligbad- en wastafel- mengkraan in de badkamer. Het warmwater voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een geïntegreerde warmtapwaterboiler in de warmtepomp.

## Riolering en hemelwaterafvoeren

De appartementen zijn voorzien van een gescheiden systeem voor riolering en hemelwaterafvoer. De riolering is uitgevoerd in kunststof. Vanaf de diverse aansluitpunten worden pvc - leidingen gelegd en aangesloten op de standleidingen in de schachten en vervolgens aangesloten op de buitenriolering. De hemelwaterafvoeren van het dak van de appartementen worden tevens uitgevoerd in pvc, en worden aangesloten op de standleidingen in de schachten. Waar de hemelwaterafvoeren in het zicht blijven, bijvoorbeeld bij de balkons, worden deze uitgevoerd in staal.

### Elektra-installatie

In de meterkast van elk appartement wordt een individuele elektrameter aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en vervolgens verdeeld over een aantal groepen en uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op plattegronden in de 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 110 cm
  - Schakelaar + wandcontactdoos 110 cm
  - Wandcontactdozen 30 cm
  - Telefoon- en glasvezel aansluitingen 30 cm –
  - Kamerthermostaat 150 cm
  - Videofooninstallatie 150 cm
  - Bediening ventilatie in keuken 110 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 beschikken tevens over een noodaccu.

### Toegangscontrole

In alle appartementen wordt een videofoontoestel (beeldscherm met spreek- en luisterverbinding) geplaatst in de woonkamer welke is gekoppeld aan de videofooninstallatie in het bellentableau bij de hoofdtoegangsdeur van het gebouw. Het toestel is voorzien van een separate toets om de hoofdtoegangsdeur vanuit het appartement te openen. Bij de entreedeur van het appartement is een voordeurbel aanwezig.

### Telecommunicatievoorzieningen

Alle appartementen hebben in de meterkast een aansluitpunt kabeltelevisie of glasvezel. Vanuit de meterkast wordt de woonkamer voorzien van een bedraad aansluitpunt. Kosten voor het ingebruikstellen van de installatie zijn voor rekening van de koper.

## Verklarende woordenlijst

### Bouwbesluit

Wettelijk voorschrift, waarin allerlei eisen geformuleerd staan, waaraan een woning of een gebouw moet voldoen. Alleen als conform het Bouwbesluit gebouwd wordt kan een bouwvergunning verkregen worden. De bouwvergunning is verleend op basis van toetsing aan Bouwbesluit 2012.

### Breedplaatvloer

Een breedplaatvloer is een geprefabriceerde betonnen plaat van circa 5 cm dik. Na het ondersteunen van deze lichte en dunne vloer worden de diverse installatieleidingen aangebracht. Daar overheen komt een laag beton. Zodoende krijgt de uiteindelijke vloer zijn vereiste sterkte en stijfheid. De onderzijde (het plafond) van een dergelijke vloer heeft een strakke afwerkstructuur en wordt veelal afgewerkt met structuurspuitwerk of pleisterwerk.

### Buitenspouwblad / binnenspouwblad

Doorgaans bestaat een buitengevel uit twee muren waar- tussen zich een holle ruimte (spouw) bevindt. Deze spouw is grotendeels gevuld met isolatiemateriaal. De twee muren worden spouwbladen genoemd: de buitenste muur is het buitenspouwblad, de binnenste het binnenspouwblad.

### Raam

Te openen deel van een kozijn. Mogelijke uitvoeringen zijn onder andere: draairamen, draai-kiepramen, valramen, uitzetramen en schuiframen.

### Glasopening

Openingen in deuren, ramen en kozijnen voor de plaatsing van beglazing.

### HR (++) glas

Glas dat ten opzichte van enkel of gewoon dubbel glas een beduidend hogere isolatiewaarde heeft. Bij toepassing van deze beglazing worden de stookkosten dan ook aanzienlijk verminderd; vandaar de benaming Hoog – Rendements - glas.

Bij gedeeltelijke beschaduwing (bijvoorbeeld door het af- plakken van de ruit met posters/stickers e.d.), gedeeltelijk gesloten buitenzonwering, slagschaduw of doordat binnenzonwering te dicht bij het glas is aangebracht is er een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Tevens kan bij koud weer tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde plaatsvinden.

### Gelijksluitende cilindersloten

Een cilinderslot is een slot met een draaiend gedeelte in de vorm van een cilinder die alleen met een sleutel kan worden gedraaid. Als meerdere sloten met dezelfde sleutel bediend kunnen worden, worden ze gelijksluitend genoemd.

### Centraaldozensysteem

Een elektrasysteem, waarbij lichtpunten en schakelaars gevoed en geschakeld worden vanuit een centrale doos, meestal centraal in het plafond van een ruimte geplaatst.

### Videofoon

Een beeldtelefoon waarmee u veilig vanuit uw appartement met uw bezoek kunt communiceren, alvorens u besluit de deur te openen. U kunt de bezoekers zien, zij zien u niet.

### Ventilatiesysteem

Maatregelen om het appartement te ventileren voor een gezond en behaaglijk leefklimaat. Onderdeel daar van is een regeling van de ventilator met drie standen: hoog, laag en spaarstand. De spaarstand maakt het overbodig de unit nog uit te schakelen omdat de motor in die stand geruisarm werkt. Om ophoping van vervuilde en vochtige lucht in het woning te voorkomen is het belangrijk om op de daartoe geëigende momenten de hoge stand van het systeem in te schakelen en af en toe het appartement te luchten door het openzetten van ramen en/of deuren

### Slot

Datum van opstelling: Juli 2024

De in deze omschrijving genoemde materialen en uitvoeringen zijn onder voorbehoud, en hier kan wanneer dit technisch of esthetisch noodzakelijk is vanaf geweken worden. Hierover zal altijd eerst overleg met de betrokken architect van het project worden gevoerd. Deze ziet name- lijk toe op een correcte representatie van zijn ontwerp.

