

Technische Omschrijving 14 appartementen Hof van Nieuwland te Tilburg

Uitgangspunten voor het opstellen van deze technische omschrijving zijn de tekeningen van de bouwwerkzaamheden zoals aangegeven op de plattegronden met installatie-aanduidingen. De visuals zijn enkel als impressie, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Deze technische omschrijving is gebaseerd op de werkzaamheden in afwerking als verkoopomschrijving voor de toekomstige kopers en niet als technisch bouwkundige informatie met betrekking tot de uitvoering.

1. Algemeen

Grondwerken:

- De grondwerken worden uitgevoerd tot onderzijde fundering en tot onderzijde begane grondvloer.
- De grondwerken voor de aansluiting met de bestaande bestratingen.

Bestratingen en inrichtingen:

- De terreinverharding bij de entree worden uitgevoerd in bestrating, aansluitend op de openbare ruimte, in klinkers.
- De daktuin op de eerste verdieping is ingericht met een groendak, met terrassen van composiet vlonderplanken en metalen bloembakken met beplanting.

Funderingen:

- De funderingen worden uitgevoerd volgens de gegevens van de constructeur en voorzien van wapening volgens de door de constructeur bepaalde berekeningen en tekeningen.

Constructieve vloeren en constructietimmerwerken:

- De begane grondvloer van de nieuwbouw wordt uitgevoerd in een constructieve vloer volgens opgave van de constructeur met een isolatiewaarde van Rc 3,7.
- De overige verdiepingvloeren van de nieuwbouw zijn betonvloeren volgens opgave van de constructeur, met uitzondering van de appartementen 1.07 en 2.07 in het monument: deze bestaan uit een houten balklaag met zwevende, droge dekvloer.
- De dakvloer van de nieuwbouw wordt uitgevoerd in een betonvloer volgens opgave van de constructeur. Het dak van het monument bestaat uit een houten balklaag, waarboven een staalconstructie voor het bovengelegen dakterras is aangebracht.
- Alle regelwerken en betimmeringen, gevels en overstekken zijn van vurenhout, dat waar het in aanraking komt met metselwerk wordt verduurzaamd.
- De galerij-gevel op 1e en 2e verdieping van de nieuwbouw tussen de buitenkozijnen wordt afgewerkt in multipaint, dekkend geschilderd in kleur RAL 8022.
- De gevel van het appartement op de 3e verdieping wordt uitgevoerd in aluminium panelen, met diverse zetwerken in kleur RAL 8022.

Metselwerken:

- De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, in zwaarte volgens de constructeur.
- De separatiewanden die niet nodig zijn voor de draagconstructie worden uitgevoerd in gasbeton, met uitzondering van de appartementen 1.07 en 2.07 in het monument: hier worden de niet dragende separatiewanden uitgevoerd in metalstudwanden, bekleed met gipsplaten.
- De Rc-waarde van de spouwisolatie van de buitenwanden van de nieuwbouw is volgens de waarde vermeld op de tekeningen, wanden Rc 4,7.
- De buitenwanden van het monument worden aan binnenzijde geïsoleerd met een voorzetwand, afgewerkt met gipsplaten, Rc 2,5.
- De buitengevels van de nieuwbouw worden uitgevoerd in gevelmetselwerk wildverband in waalformaat, stootvoegloos verwerkt, kleur volgens architect.
- De metselwerk buitengevels van het monument worden gereinigd en gerepareerd.

Kozijnen, ramen en deuren:

- De buitenkozijnen, ramen en deuren van de nieuwbouw aan de straatzijde worden uitgevoerd in aluminium in RAL-kleur 8022, voorzien van HR++ beglazing, kozijnen $U_{gem.}$ 1,65. Deze buitenkozijnen hebben hardsteen lekdorpels.
- De buitenkozijnen, ramen en deuren van de nieuwbouw aan de hofzijde (galerij) worden uitgevoerd in hout, gegrond en dekkend geschilderd in RAL-kleur 8022, voorzien van HR++ beglazing, kozijnen $U_{gem.}$ 1,65, met composieten onderdorpels.
- De buitenkozijnen van de appartementen 1.07 en 2.07 in het monument aan straatzijde worden uitgevoerd in aluminium renovatieprofielen in wit (RAL kleur n.t.b.), voorzien van HR++ beglazing, kozijnen $U_{gem.}$ 1,65. Deze buitenkozijnen aluminium lekdorpels.
- De buitenkozijnen van de appartementen 1.07 en 2.07 in het monument aan de hofzijde worden uitgevoerd in hout, gegrond en dekkend geschilderd in wit (RAL kleur n.t.b.), voorzien van HR++ beglazing, kozijnen $U_{gem.}$ 1,65. Deze buitenkozijnen hebben hardsteen lekdorpels.
- De buitendeuren en ramen worden voorzien van meerpuntsluitingen en voldoen aan het politiekeurmerk en veiligheidsklasse SKG2.
- De aluminium buitenkozijnen en -deuren hebben aluminium scharnieren, met dievenpen en aluminium deurbeslag, in kleur kozijn met waar nodig veiligheidsschilden met kerntrekbeveiliging.
- De houten buitenkozijnen hebben geborsteld RVS scharnieren, met dievenpen en geborsteld RVS deurbeslag, met waar nodig veiligheidsschilden met kerntrekbeveiliging.

Trappen en hekwerken:

- De balustrade bij de loggia's en Franse balkons van de appartementen wordt uitgevoerd in metaal met lamellen, gepoedercoat in kleur RAL 8022.
- De balustrade op de daktuin en de galerij aan de hofzijde wordt uitgevoerd in metaal met lamellen, gepoedercoat in kleur RAL 8022.
- De trap aan de hofzijde / galerij wordt uitgevoerd als een stalen trap met prefab betonnen treden, voorzien van een metalen balustrade met lamellen, gepoedercoat in kleur RAL 8022.
- De trap van dakterras naar bergingen is uitgevoerd in prefab beton.
- De balustrade van het balkon van appartement 2.01 wordt uitgevoerd in metaal met lamellen, gepoedercoat in kleur RAL 8022.
- De balustrade van de Franse balkons van appartement 2.07 worden uitgevoerd in metaal met spijlen, gepoedercoat in kleur wit (RAL kleur n.t.b.).

Dakbedekkingen:

- Platdakbedekkingen van de nieuwbouw worden uitgevoerd met bitumineuze dakbedekking en isolatie volgens de tekeningen, Rc 6,3 in harde persing.
- De dakranden worden deels afgewerkt met een aluminium dakkap in kleur RAL 8022, deels met een hardstenen afdekker. De dakranden van het monument worden afgewerkt met een zinken dakrand.
- De daktuin met groendak op de eerste verdieping wordt afgewerkt met isolatie Rc 6,3 in harde persing, waarop bitumineuze dakbedekking, wortelwerend doek, substraatlaag en een groendak.
- Het dakterras van appartement 1.01 wordt uitgevoerd in composiet vlonderplanken.
- De loggia's van appartementen 1.06 en 2.06 worden uitgevoerd met betontegels 50x50 cm op tegeldragers.
- Het balkon van appartement 2.01 wordt uitgevoerd in prefab beton, voorzien van antislip wafelstructuur.

Beglazing:

- De isolatiewaarde van het HR++ glas is 1,1 W/m²K (U-waarde).
- Beglazing wordt uitgevoerd volgens NEN 3569; de borstweringen van de kozijnen onder de 85 cm, zoals op tekening aangegeven, worden uitgevoerd in gelaagd glas in verband met valbeveiliging.

Buitenbetimmeringen:

- Oversteken, boeibetimmeringen, plafonds etc. worden uitgevoerd in garantiebeplating met 10 jaar garantie en in een dekkende kleur geschilderd.

Schilderwerken:

- Alle houten buitenkozijnen worden gegrond en gelakt in de kleur zoals omschreven bij de buitenkozijnen.
- De multipaint buitenbekleding van de appartementen 1.01 t/m 1.05 en 2.01 t/m 2.05 wordt gegrond en gelakt afgewerkt.

2. Afwerkingen woningen**Keukeninrichting:**

- De keukeninrichting betreft een keukenopstelling zoals indicatief getekend op de plattegronden en uitgewerkt in specificatie en tekeningen van ASWA Keukens.

Vloerafwerkingen:

- De afwerkvloeren van de appartementen in de nieuwbouw worden uitgevoerd met een zwevende cementdekvloer van minimaal 70 mm dik, exclusief vloerafwerking en plinten.
- De afwerkvloeren van de appartementen 1.07 en 2.07 in het monument bestaat uit een droge, zwevende vloerafwerking van 35 mm dik, exclusief vloerafwerking en plinten.
- De vloeren van de sanitaire ruimtes worden voorzien van tegelwerk in antraciet 30x30 cm.

Wandafwerkingen:

- Alle binnenwanden m.u.v. de sanitaire ruimtes worden opgeleverd cf. TBA oppervlakte-beoordelingscriteria klasse 3: gladgestreken wandoppervlak (behangklaar).
- De binnenwanden van de sanitaire ruimtes worden voorzien van ruimtehoog tegelwerk in wit 15x30 cm.

Plafondafwerkingen:

- Alle plafonds van de appartementen worden voorzien van spuitpleisterwerk in wit.

Binnendeuren en kozijnen:

- De binnenkozijnen zijn verdiepingshoge stalen kozijnen met bovenlicht en volle bovendorpel.
- De binnendeuren zijn opdekdeuren in de kleur wit, minimaal 88 cm breed voor verkeersruimtes, met een hoogte van 231,5 cm.
- De binnendeuren worden voorzien van RVS-deurbeslag en F1-stalen scharnieren.

Elektra-installaties:

Conform verkooptekening worden de elektra-installaties voorzien conform het centrale doos principe, uitgevoerd als inbouw.

- Al het schakelmateriaal wordt standaard uitgevoerd in Buch Jager Balance in kleur zuiver wit.
- Conform NEN-norm 1010.
- Perilex aansluiting voor aparte kookgroep.
- Aparte groepen voor oven, vaatwasser, wasmachine, wasdroger.
- Voorbereiding voor data aansluitingen in eet-/ woonkamer door middel van loze leidingen met blindplaat.
- Per appartement is een PV-paneel voorzien van 430 watt met micro-omvormer.
- Voor de algemene ruimte worden 11 PV-panelen met micro-omvormer voorzien.
- Er worden 2 dubbele en 1 enkele laadpaal voor elektrische auto's voorzien in de stallingsgarage.

Meterkast:

- De aansluitingen van water, elektra en telecom zijn gesitueerd in meterkast. De kopers dienen zelf contracten hiervoor af te sluiten.
- Standaard woningmeterkast mat 3x25A aansluiting met 2 aardlekschakelaars, 7 automaten, kookgroep en beltrafo.

Loodgieterswerken:

- Hemelwaterafvoeren worden in pandig uitgevoerd in PVC, met uitzondering van de afvoeren aan de achterzijde van het monument, die in zink worden uitgevoerd.
- De woningen worden uitgevoerd met de volgende vuilwater afvoerpunten:
 - Wasmachine
 - Vaatwasser keuken
 - Keukenmengkraan
 - Toilet(ten)
 - Fontein in het toilet
 - Wastafel(s) in badkamer
 - Douchemengkraan in badkamer
 - Overstort boiler
 - Condenswaterafvoer WTW unit
- De volgende tappunten koud water zijn aanwezig:
 - Wasmachine
 - Vaatwasser keuken
 - Keukenmengkraan
 - Toilet(ten)
 - Fontein in het toilet
 - Wastafel(s) in badkamer
 - Douchemengkraan in badkamer
 - Voeding warmwaterapparaat

De volgende tappunten warm water zijn aanwezig:

- Keukenmengkraan
- Wastafel(s) in badkamer
- Douchemengkraan in badkamer
- Voeding warmwaterapparaat
- Het sanitair meubilair wordt uitgevoerd in de Geberit Renova serie (wit keramiek, hangend toilet, wastafels) met kranen uit de Grote Essence serie (in chroom). Bijhorende componenten zoals sifon, hoekstopkranen e.d. worden ook in chroom uitgevoerd. De douche wordt uitgevoerd met een lijngoot in het tegelwerk, Grohe doucheset met thermostatische douchekraan en glijstang met douchekop in chroom. De douche wordt afgeschermd met een glazen douchewand.

CV-installatie, warmteafgifte en ventilatie:

- De woningen zijn gasloos uitgevoerd.
- De 3-kamer appartementen worden voorzien met de volgende installaties:
- Warmtepomp (lucht/water systeem) met 230 liter boilervat
- Vloerverwarming met regeling in woonkamer en per slaapkamer.
- Elektrische radiator in badkamer (1000 watt)
- Mechanisch balansventilatie systeem (WTW) voor toe- en afvoer ventilatie
- De 2-kamer appartementen worden voorzien met de volgende installaties:
- Warmte pomp (lucht/lucht warmte) met ventilatie functie en 180 liter boilervat
- Elektrische radiator in badkamer (1000 Watt)
- Mechanisch balansventilatie systeem (WTW) toe- en afvoer ventilatiesysteem

3. Afwerkingen algemene ruimtes**Algemene ruimtes (entree, liftlobby, trappenhuis)**

- De vloeren van de algemene ruimtes worden voorzien van een keramische tegel in 600x600 mm met bijpassende tegelplint.
- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.
- De entreelobby wordt voorzien van lambrisering d.m.v. een wandtegel tot 11,20 meter + vloer, gelijk aan vloertegel. De overige wandoppervlakken worden gestuct en geschilderd in kleur wit.
- De verkeersruimtes worden voorzien van akoestisch plafond in kleur wit.
- Binnendeuren en kozijnen worden gerealiseerd in hout, dekkend geschilderd in kleur, deels voorzien van beglazing.

Stallingsgarage

- De parkeervakken betreffen toegewezen plekken, deels voorzien van autolaadpunten.
- De vloer van de parkeergarage is voorzien van open bestrating betonklinkers in kleur antraciet, parkeervakken aangeduid met betonklinkers in kleur lichtgrijs.
- De wanden, de onderzijden van vloeren en installaties worden geschilderd in kleur wit.

Bergingen

- Vloeren bestaan uit zand-cement vloeren.
- Binnenwanden bestaan deels uit bestaande buitenwanden en nieuwe wanden van betonblokken, geheel geschilderd in kleur wit.
- Onderzijde vloeren en zichtbare installaties worden voorzien schilderwerk in kleur wit.

Trappen en hekwerken:

- Het hoofdtrappenhuis wordt uitgevoerd in prefab beton met antislip wafelstructuur, voorzien van een metalen balustrade met lamellen, gepoedercoat in kleur RAL 8022.
- De trap in het monument naar appartement 2.07 wordt uitgevoerd in hout, bekleed met vloerbedekking, en een metalen muurleuning in kleur RAL 9005.

Liftinstallatie:

- Het gebouw is voorzien van een liftinstallatie geschikt voor 13 personen (1000kg). De liftkooi heeft een inwendige afmeting van 110x210 cm (lxb) met een deuropening van 90x210 cm (bxh). De liftdeuren en het interieur van de lift zijn uitgevoerd in geborsteld RVS.