

Technische Omschrijving

De Gitsels te Asten

Huurappartementen en stallinggarage

september 2013

INHOUDSOPGAVE

A ALGEMEEN

1. Algemene projectgegevens
2. Ruimtebenamingen

B TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Peil van de woning
2. Vloeren
 - 2.1 Vloer stallinggarage
 - 2.2 Begane grondvloer
 - 2.3 Verdiepingsvloeren
 - 2.4 Galerij
 - 2.5 Loggia's
3. Wanden
 - 3.1 Buitenwanden
 - 3.2 Woningscheidende wanden
 - 3.3 Binnenwanden
 - 3.4 Kelderwanden
 - 3.5 Loggia's
4. Prefab beton
5. Staalconstructie
6. Daken
7. Kozijnen en hang- en sluitwerk
 - 7.1 Buitenkozijnen, ramen en -deuren
 - 7.2 Binnenkozijnen en -deuren
 - 7.3 Hang- en sluitwerk
8. Metselwerk
9. Trappen, leuningen en bulastrades
10. Dakbedekkingen
11. Beglazing
12. Natuur- en kunststeen
13. Vloer-, wand- en plafondafwerking
 - 13.1 Vloerafwerking
 - 13.2 Wandafwerking
 - 13.3 Plafondafwerking
14. Tegelwerk
 - 14.1 Wandtegelwerk
 - 14.2 Vloertegelwerk
15. Aftimmerwerk
16. Keukeninrichting
17. Schilderwerk
18. Binnenriolering
19. Hemelwaterafvoer
20. Water-/gasinstallatie
 - 20.1 Waterleidingen
 - 20.2 Gasleidingen
21. Sanitair
22. Verwarmingsinstallatie
23. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen
24. Elektrische installatie
25. Telecommunicatievoorzieningen, beltableau en postkasten
26. Schoonmaak en oplevering
27. Stallinggarage
28. Lift

C AFWERKSTAAT

D KLEURENSTAAT

E SANITAIRLIJST

A. ALGEMEEN

1. Algemene Projectgegevens

Het project is gelegen op de hoek van de Burgemeester Wijnenstraat en de Markt te Asten en bestaat uit 24 koop- en huurappartementen in diverse afmetingen en op de begane grond commerciële ruimte(n). Onder het appartementengebouw is een stallinggarage gerealiseerd met daarin parkeerplaatsen voor de appartementen. Tevens is er op het achterliggende openbare parkeerterrein parkeermogelijkheid. Elk appartement wordt voorzien van een eigen parkeerplaats en een privé berging in de stallingsgarage. De entree van de stallinggarage is te bereiken via een inrit gelegen aan de Burgemeester Wijnenstraat.

2. Ruimtebenamingen

In het bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken vastgelegd, zo wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten en dergelijke.

Benaming hier gehanteerd

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Hal
Berging, kast
Toilet
Badkamer
Meterkast, opstelruimte cv en mv

Benaming volgens bouwbesluit

Verblijfsruimte (vbr)
Onbenoemd
Bergruimte (br)
Toiletruimte
Badruimte
Technische ruimte

De grootte van een verblijfsruimte wordt bepaald door de aanwezige daglichttoetreding. Mogelijkerwijs kan een deel van de verblijfsruimte niet worden aangemerkt als verblijfsruimte maar als onbenoemde ruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd.

B. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01. Peil van de woning

Het peil $P=0$, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur, van de gemeenschappelijke entree hal. De juiste maat ten opzichte NAP wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Asten.

02. Vloeren

2.1 Vloer stallinggarage:

De vloer van de stallinggarage alsmede de hellingbaan wordt uitgevoerd als een betonnen vloer op een zandpakket, conform opgave constructeur. Deze vloer fungeert tevens als fundering. De keldervloer en de hellingbaan worden geveegd afgewerkt. De hellingbaan wordt voorzien van een rijstrookverwarmingssysteem.

2.2 Begane grondvloer:

De begane grondvloer van de commerciële ruimte die boven de stallinggarage is gesitueerd wordt uitgevoerd als zogenaamde prefab betonnen plaatvloer. Tevens wordt boven op de vloer een isolatielaag en een dekvloer aangebracht, een en ander wordt uitgevoerd conform EPN-berekening en regelgeving.

2.3 Verdiepingsvloeren

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als een zogenaamde prefab betonnen plaatvloer. De verdiepingsvloeren worden voorzien van een isolatielaag en een dekvloer (zg. zwevende dekvloer), een en ander conform EPN-berekening en regelgeving.

2.4 Galerij

De galerij op de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een doorgestorte betonnen plaatvloer voorzien van isolatie, dakbedekking en betontegels op tegeldragers e.e.a. conform EPN-berekening en regelgeving. De galerijen van de tweede en derde verdieping worden uitgevoerd als een prefab betonplaat. De plaat is voorzien van een antislipprofieling.

2.5 Loggia's

De loggia's worden uitgevoerd als een doorgestorte betonnen plaatvloer waarbij de bovenzijde wordt voorzien van isolatie, dakbedekking en betontegels op tegeldragers of een prefab balkonplaat e.e.a. conform EPN-berekening, regelgeving en tekening. De onderzijde van de loggia's worden voorzien van houtwolcementplaten (m.u.v. daar waar prefab balkonplaten worden toegepast).

3 Wanden

3.1 Buitenwanden:

De buitenwanden worden uitgevoerd in metselwerk, kleur conform opgave architect (zie kleurenstaat). De buitenwand op de derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw wordt uitgevoerd in een wandafwerking middels leien, kleur conform opgave architect (zie kleurenstaat). De buitenwanden onder de dakgoten wordt plaatselijk uitgevoerd in stucwerk.

3.2 Woningscheidende wanden:

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als kalkzandsteen wanden, een en ander conform opgave constructeur en regelgeving.

3.3 Binnenwanden:

De als zodanig op tekening aangegeven dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton, dikte conform opgave constructeur. De als zodanig op tekening aangegeven separatiewanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswand.

3.4 Kelderwanden:

De wanden in de stallinggarage zullen worden uitgevoerd in (prefab)beton of kalkzandsteen. De kolommen in de parkeergarage zullen worden uitgevoerd in beton. De wanden van de bergingen en technische ruimtes worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken dubbelzijdig schoonwerk.

3.5 *Loggia wanden:*

De wanden van de loggia's worden, daar waar van toepassing, afgewerkt met een beplating/stucwerk of metselwerk.

4. *Prefab beton*

Daar waar nodig zal prefab beton worden toegepast (betontrappen, bordessen, galerij, balkons, latei, etc). Betontrappen en bordessen worden voorzien van een antislipprofiel.

5. *Staalconstructie*

De staalconstructies en stalen lateien c.q. metselwerkondersteuning worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur. Onderdelen die in het zicht en/of met buitenlucht in aanraking komen worden thermisch verzinkt en/ of in kleur gemoffeld.

6. *Daken*

Platte daken worden uitgevoerd in beton en voorzien van isolatie en een dakbedekking.

De hellende daken worden voorzien van dakpannen. Tevens zal op het platte dak een permanent veiligheidssysteem worden aangebracht ten behoeve van het kunnen uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan technische installaties e.d.

7. *Kozijnen en hang- en sluitwerk*

7.1 *Buitenkozijnen, ramen en –deuren:*

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout. De draaiende delen worden voorzien van tochtprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een vlakmodel.

7.2 *Binnenkozijnen en –deuren:*

De binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte stalen kozijnen met bovenlicht welke worden voorzien van fabrieksmatig gelakte opdek deuren in dichte uitvoering.

De deuren en kozijnen in de kelder zullen worden uitgevoerd als houten kozijnen met stompe deuren.

7.3 *Hang- en sluitwerk:*

Het hang- en sluitwerk aan de buitendeuren en –ramen wordt uitgevoerd in weerstandsklasse voor inbraakwerendheid 2. .

Alle algemene deuren zullen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

De entreedeur van de woningen wordt voorzien van zogenaamd voordeurgarnituur en veiligheidsbeslag.

De binnendeuren worden voorzien van sloten, deurkrukken en rozetten.

▪ Woonkamer	loopslot
▪ Slaapkamer(s)	loopslot
▪ Berging / CV-ruimte	loopslot
▪ Badkamer	vrij- en bezetslot
▪ Doucheruimte	vrij- en bezetslot
▪ Toiletruimte	vrij- en bezetslot
▪ Meterkast/technische ruimte	kastslot

8. *Metselwerk*

Het gebouw zal gedeeltelijk worden uitgevoerd in metselwerk, al dan niet geschilderd, en stucwerk conform afwerkstaat.

9. *Trappen, leuning en balustrades*

De stalen noodtrappen die in aanraking komen met de buitenlucht zullen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal. De trappen in de diverse trappenhuizen worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen / bordessen met treden voorzien van een antislip profiel. De betontrappen /bordessen zullen worden voorzien van schrobranden.

Het traphek aan schalmgatzijde van de trap van de hoofdingang wordt uitgevoerd als een stalen spijlenhekwerk in kleur gemoffeld. De videafscheidingen zullen in hetzelfde systeem worden uitgevoerd. De trapleuning aan muurzijde is een afgeleide van het traphek.

De balustrades van de galerij worden uitgevoerd als stalen spijlenhekwerk, poedercoaten in kleur.

10. *Dakbedekkingen*

De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De randen worden afgewerkt met een daklijst en/of prefab betonnen elementen. Er zullen voldoende overstortvoorzieningen worden aangebracht conform opgave constructeur.

11. *Beglazing*

De beglazing wordt conform EPN-berekening en regelgeving aangebracht.

12. *Natuur- en kunststeen*

Onder de raamkozijnen, daar waar aan de binnenzijde een gemetselde borstwering aanwezig is, worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht van kunststeen. De dorpels naar toilet en badkamer worden uitgevoerd in natuursteen. Gebouwplinten worden uitgevoerd in een steenachtige materiaal of stucwerk.

13. *Vloer-, wand- en plafondafwerking*

13.1 *Vloerafwerking:*

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een zogenaamde “zwevende” dekvloer. De sanitaire ruimten worden voorzien van een tegelvloer.

13.2 *Wandafwerking:*

De wanden van de woningen en algemene ruimten worden afgewerkt volgens de afwerkstaat.

13.3 *Plafondafwerking:*

Het plafond van de parkeergarage is onafgewerkt (beton). De plafonds t.p.v. de hellingbaan en de onderdoorgang worden voorzien van houtwolcementplaat. De plafonds in de woningen en algemene ruimten worden voorzien van spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht.

14. *Tegelwerk*

14.1 *Wandtegelwerk:*

De als zodanig in de afwerkstaat aangegeven wanden in de appartementen worden betegeld met wandtegels inclusief decorstrips.

Tegels: Keraselect glans Pergamon 20x25.

In de badkamer wordt een bijbehorende sierstrip (marmerstrip 3,2 x 29,5 mm) aangebracht.

14.2 *Vloertegelwerk:*

De vloeren van de hoofdentree en trappenhal worden voorzien van tegelwerk.

De als zodanig in de afwerkstaat aangegeven vloeren in de appartementen worden voorzien van vloertegels (Keraselect Elba (R11) kleur antraciet). De voegen van de vloeren zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. De vloer ter plaatse van de douchehoek wordt uitgevoerd als tegelwerk op afschot met doucheput.

15. *Aftimmerwerk*

Diverse overige kleine timmerwerken worden uitgevoerd, welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking. Er worden vloerplinten geleverd en gemonteerd. De boeidelen, dakgoten en -overstekken zullen worden afgewerkt met multipaint, vezelcementplaat en/of onderhoudsarme beplating.

16. *Keukeninrichting*

De keukens t.b.v. de huurappartementen worden uitgevoerd met een 3-tal onder- en bovenkasten. De middelste onderkast is voorzien van de spoelbak. In de linker en rechteronderkast is een lade opgenomen. De keuken wordt exclusief apparatuur uitgevoerd. De basis installatievoorzieningen / aansluitingen zijn wel voorzien.

De kleur van de keukenkastjes is Jasmijn wit, de grepen zijn uitgevoerd in de kleur nikkel. Het blad is donkergrijs /zwart.

17. *Schilderwerk*

Het binnen- en buitenschilderwerk, daar waar van toepassing, zal worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem (zie o.a. kleurenstaat). In technische ruimten, berging, garage en meterkast worden geen onderdelen geschilderd.

Op de vloer van de stallingsgarage wordt de belijning en nummering van de parkeervakken aangebracht.

18. *Binnenriolering*

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Alle rioleringsleidingen en hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof en zijn voorzien van KOMO-keur. De rioleringsleidingen worden voorzien van alle noodzakelijke onderdelen zoals onder andere onstoppings- en ontluuchtingsvoorzieningen.

19. *Hemelwaterafvoer*

De hemelwaterafvoeren in het gebouw worden uitgevoerd in kunststof.

20. *Water- / gasinstallatie*

20.1 *waterleidingen*

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter, geplaatst in de meterkast van de woningen; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf.

De volgende tappunten worden in de woning aangesloten, respectievelijk afgedopt aangebracht:

- keuken
 - mengkraan
 - vaatwasmachine aansluiting - afgedopt
- toilet
 - toiletcombinatie
 - fonteintje
- badkamer
 - douche
 - wastafel
 - toiletcombinatie
- berging
 - vulpunt CV
 - aansluitpunt wasmachine

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel en voldoet aan de gestelde eisen.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- keuken
 - mengkraan
- badkamer
 - wastafel
 - douche

20.2 *gasleidingen*

Er wordt een gasleiding gelegd naar de volgende punten:

- keuken
 - fornuis
- CV
 - combitoestel

21. *Sanitair*

Het te leveren sanitair, uitvoering conform de sanitairlijst (bijlage E), wordt aangebracht conform tekening.

22. *Verwarmingsinstallatie*

De centrale verwarming wordt uitgevoerd als radiatorenverwarming conform opgave en berekening installateur. Per verblijfsruimte is de temperatuur regelbaar. In de volgende ruimtes zal verwarming worden aangelegd, de exacte positie en afmetingen van de radiatoren is conform opgave van de installateur:

- woonkamer/ keuken
- badkamer
- slaapkamers

De woning wordt voorzien van een hoogrendement combiketel, conform EPN berekening.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- verblijfsruimte 20 °C
- verkeersruimte 15 °C
- toiletruimte 15 °C onverwarmd
- bad-/doucheruimte 22 °C
- in pandige berging in woning 15 °C onverwarmd

23. *Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen*

De ventilatie geschiedt volgens het principe mechanische af- en toevoer met Warmte Terug Winning (WTW). De luchtafvoer in de keuken (2 stuks), woonkamer, het toilet, badkamer, doucheruimte en berging(en) vindt plaats middels afzuigventielen. De luchttoevoer in de badkamer, doucheruimte, toilet en meterkast vindt plaats via de onderzijde van de deur. De luchtcirculatie in de meterkast vindt plaats via een ventilatierooster (kleur als deur) in de deur. In de verblijfsruimte (woonkamer/ keuken/ slaapkamers) zullen luchttoevoerroosters worden geplaatst, welke het appartement voorzien van frisse lucht.

24. *Elektrische installatie*

De elektrische installatie wordt volgens het gemodificeerd centraaldozen systeem geïnstalleerd conform NEN 1010 (richtblad). De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen dient conform de regelgeving uit de NEN 1010 te worden aangebracht.

De installatie wordt uitgevoerd met schakelmateriaal in de kleur wit. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw. In de parkeerkelder/bergingen wordt e.e.a. uitgevoerd als opbouw. De wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Rookmelders worden conform tekening geplaatst. Voor exacte plaats en de hoeveelheid wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars enz. per ruimte zie tekeningen.

De schakelaars en wandcontactdozen worden aangebracht op de volgende hoogten boven de vloer:

▪ Schakelaars	1050 mm
▪ Wandcontactdozen in woon-, eet- en slaapkamers	300 mm
▪ Wandcontactdozen in de keuken	150 mm + werkblad
▪ Overige ruimten	1050 mm/ 300 mm
▪ Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars	1050 mm
▪ Dozen KPN en CAI	300 mm

25. *Telecommunicatievoorzieningen, beltableau en postkasten*

De appartementen zijn voorzien van bedrade en onbedrade leidingen met een inbouwdoos voor telefoon en Centraal Antenne Systeem (CAI) in de ruimten als aangegeven op de tekening. De aanvraag voor telefoon en CAI-signaal dient door de huurder zelf te geschieden. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de huurder.

De appartementen zullen worden voorzien van een videofooninstallatie met een zwart-wit beeldscherm.

26. *Schoonmaak en oplevering*

De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woningen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

27. *Stallinggarage*

Onder het appartementengebouw wordt een stallinggarage gerealiseerd met daarin parkeerplaatsen voor de appartementen. De stallinggarage zal worden afgesloten door een automatisch te openen rolpoort. De stallingsgarage zal worden uitgevoerd conform regelgeving en in overleg met de plaatselijke brandweer.

28. *Lift*

Voor het verticaal transport van personen zal een liftinstallatie worden geplaatst.

C. AFWERKSTAAT

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Appartementen:

<i>Ruimtebenaming</i>	<i>Vloer</i>	<i>Wand</i>	<i>Plafond</i>
Meterkast	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt	Beton
Hal	Zwevende dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer	Zwevende dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Zwevende dekvloer	Wandtegels tussen aanrechtblad en bovenkasten overige behangklaar	Spuitwerk
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels tot 1,2m daar boven spuitwerk	Spuitwerk
Slaapkamers	Zwevende dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot aan plafond	Spuitwerk
Berging inpandig	Zwevende dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

Algemene ruimte:

<i>Ruimtebenaming</i>	<i>Vloer</i>	<i>Wand</i>	<i>Plafond</i>
Stallinggarage	Monoliet betonvloer	Schoonwerk beton	Niet nader afgewerkt
Hal bergingen	Monoliet betonvloer	Kalkzandsteen vellingblokken	Niet nader afgewerkt
Kast, beheerruimte	Monoliet betonvloer	Beton	Beton
Algemene trappenhal	Monoliet betonvloer en / of vloertegels	Spuitwerk	Spuitwerk
Entree	Schoonloopmat/ vloertegels	Spuitwerk	Spuitwerk
Containerruimte	Betontegels	Beplating	Balklaag in het zicht

D. KLEURENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Baksteen bovenbouw Leien Gevelstuc	Rood, bruin of wit geschilderd Antraciet Grijs/ wit
Plint gebouw	Steenachtig stucwerk	Naturel/Antraciet Naturel/ grijs
Voegwerk (kantje terug)	Voegmortel (rode steen) -Voegmortel (overige)	- Rood als metselwerk - Grijs (voegroosters in kleur)
Kozijnen	Hout (hardhout)	Wit
Ramen	Hout	Lichtgrijs
Deuren	Hout	Donkerblauw
Balkonhekken	Staal, poedercoaten	Donkerblauw
Boeidelen, dakgoten en -overstekken	multipaint	wit
	Onderhoudsarm plaatmat.	lichtgrijs
Dakbedekking (plattendak)		Antraciet
Dakbedekking (hellenddak)	Dakpannen	Grijs/oranje

E. SANITAIRLIJST

Aantal en locatie sanitair conform tekening

Closetcombinatie:

- Wandcloset keramisch, merk Sphinx 300, type 22 diepspoel, kleur wit
- Closetzitting met deksel, merk Sphinx 300 comfort, kleur wit
- Inbouwreservoir Geberit met frontbediening Geberit Samba

Fonteincombinatie:

- Fonteinbakje, merk Sphinx 300, kleur wit
- Koudwater toiletkraan, merk Grohe type Costa
- Plugbekersifon, kleur chroom

Wastafelcombinatie:

- Wastafel merk Sphinx 300, kleur wit
- Wastafelkraan, merk Grohe type Costa
- Plugbekersifon, kleur chroom
- Spiegel afm. 600 x 400 cm
- Planchet kunststof

Douchecombinatie:

- Aquaberg ABS vloerput – RVS rooster 150*150
- Douchemengkraan, merk Grohe type Grohtherm 1000
- Glijstangcombinatie Grohe Tempesta Duo 600 mm
- Zeephouder draadmodel

Overige:

Keukeninrichting:

- Op het aanrechtblad wordt een keukenmengkraan voorzien. De gootsteen wordt aangesloten.

Aansluitpunt vaatwasautomaat:

- Aansluitpunt koudwater
- Afvoerpunt riolering

Aansluitpunt wasautomaat:

- koudwatertapkraan met beluchter, voorzien van een terugslagklep
- wasautomaat afvoerset

Vulpunt cv-installatie:

- Koudwatertapkraan met beluchter, voorzien van een terugslagklep