ALGEMEEN

Over deze technische omschrijving

Deze technische omschrijving (met bijlagen) beschrijft de technische staat van het appartement c.q. het project met algemene ruimtes en bijbehorende terrein en geeft u samen met de tekeningen een indruk van het uitrustingsniveau van uw woning.

De aangegeven materialen en maatvoeringen zijn indicatief, in werkelijkheid zijn (geringe) afwijkingen mogelijk vanwege de gekozen bouwwijze, keuzes vanuit opdrachtgever en/of vanwege voorschriften van overheidswege of nutsbedrijven.

Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. Hierin zijn de eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen worden getoetst door de gemeentelijke instantie om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het gehuurde voldoet aan het bouwbesluit, zoals dit van kracht is ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) voor het project.

Het Bouwbesluit kent voor diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Om onduidelijkheden te voorkomen is gekozen de terminologie van het Bouwbesluit niet in deze technische omschrijving te hanteren. Voor de volledigheid hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- Hal:	verkeersruimte
- Toilet:	toiletruimte
- Woon-/eetkamer:	verblijfsruimte
- Badkamer:	badruimte
- Slaapkamer(s):	verblijfsruimte
- Berging:	bergruimte

De appartementen zijn deels via functiewijziging (verbouw en transformatie) en deels via uitbreiding (nieuwbouw) tot stand gekomen. Tenzij voor een specifiek onderdeel in deze technische omschrijving een hogere eis is beschreven, geldt voor alle appartementen dat ze minimaal voldoen aan de volgende bouwbesluit-eisen voor de functie wonen:

- Voor enkele nieuw aan te brengen of te vervangen onderdelen is het nieuwbouwniveau gerealiseerd. Dit betreft o.a. de nieuwe hekwerken, de nieuwe vluchttrap, de mate van inbraakwerendheid van de nieuwe kozijnen, de constructieve veiligheid van de appartementen die worden aangebouwd, nieuw aan te brengen installaties.
- Met het oog op de veiligheid van de bewoners is de vluchtveiligheid op het nieuwbouwniveau gebracht (vluchten in twee richtingen vanuit de appartementen). Voor wat betreft de brandwerendheid tussen de appartementen is 60 min. aangehouden. Tenzij dit niet anders kan vanwege de bestaande situatie, dan geldt een ondergrens van het rechtens verkregen niveau (30 minuten).
- Voor de geluidswering tussen de appartementen is niveau nieuwbouw aangehouden.
- Voor de ventilatievoorzieningen (mechanisch afvoer) geldt ook het nieuwbouwniveau: toepassing van alle nieuwe ventilatieroosters in de gevels , en de nieuwe mechanisch luchtafvoer van de keuken, de badkamer en de toiletruimte.
- Sommige appartementen beschikken niet over een individuele buitenruimte, daarmee wordt op dit punt voldaan aan het rechtens verkregen niveau, danwel wordt de collectieve buitenruimte toegekend aan deze appartementen;
- Qua thermische isolatie is waar mogelijk bij de nieuw aangebouwde woningen aangesloten bij het nieuwbouwniveau. Voor de isolatie van bestaande constructieonderdelen is ervoor gekozen om te voldoen aan het rechtens verkregen niveau. Het totale pakket aan maatregelen leidt tenminste tot een energielabel A.

PKVW-certificaat Beveiligde Woning

Het project beschikt over het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Via het PKVW-certificaat Beveiligde Woning voldoet het complex én ieder appartement afzonderlijk aan een aantal specifieke eisen op het gebied van veiligheid en inbraakpreventie.

Energie-index en Energielabel (EI)

Iedere vastgoed eigenaar behoort een inspectie uit te laten voeren waaruit de Energie-Index tot stand komt. Deze index meet zeer uitgebreid hoe energiezuinig een woning is. Omdat de Energie-Index bepaald wordt a.d.h.v. de toegepaste materialen en de werkelijke situatie, wordt dit document opgesteld uiterlijk 4 maanden na de bouwkundige oplevering van het project. Ieder appartement beschikt ten minste over Energielabel A, of beter.

Duurzaam hout

In het project wordt uitsluitend duurzaam (geproduceerd) hout toegepast. Al het aangeschafte nieuwe duurzame hout is gecertificeerd en goedgekeurd met een certificeringssysteem dat geaccepteerd is door het Timber Procurement Assessment Committee (TPAC), met Chain of Custody (CoC)-certificaat. (bijlage) De aannemer verstrekt na oplevering een projectgebonden FSC-dossier, met verklaring en specificatie van de toegepaste materialen.

Tekeningen

Iedere woning heeft een eigen plattegrondtekening, waarop o.a. de positie en afmetingen van de (Franse) balkons/loggia's, terrassen, gevelramen, deuren, badkamerindeling, sanitair, leidingschachten, etc. zijn weergegeven. Deze tekening is een illustratie van het appartement er kunnen geen rechten aan ontleent worden en maakt geen onderdeel uit van de huurovereenkomst.

Toiletafmeting

Separate toiletten worden uitgevoerd als wandcloset met inpandig spoelreservoir met tableau. De totaalmaat van de toiletten op de tekeningen is inclusief het ingebouwde spoelreservoir.

Aansluiting met buurpanden

De aansluitingen van het project met buurpanden voldoen aan wettelijke voorschriften, de praktische uitvoering wordt in het werk definitief bepaald.

Schoonmaak en oplevering

Het appartement en gemeenschappelijke delen worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair en de tegelwerken worden 'zeemschoon' opgeleverd. De keukens en de achterwanden worden 'zeemschoon' opgeleverd. De voordeur, binnendeuren en ramen worden 'zeemschoon' opgeleverd. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan mogelijk op een later tijdstip dan de oplevering van het individuele appartement plaatsvinden.

Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens specifieke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten, e.d.). Een afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming aan, maar niet te hoog te zetten. Dit beperkt ook de verkleuring van het spuitwerk door uittredend bouwvocht. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan later geringe schade ontstaan.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen verkrijgbaar.

Nutsaansluitingen

Meters van gas, water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen netbeheerder. Vanaf de dag van oplevering is de huurder vrij een energieleverancier te kiezen, binnen de wettelijke normen, gas, water en elektra. In het complex wordt gas geleverd, t.b.v. verwarming.

Let op:
Iedere huurder dient vanaf datum oplevering zelf zorg te dragen voor een energieleveringscontract naar keuze voor gas en elektra, en bij Brabant Water een waterleveringscontract.

Levering van elektriciteit en opwekking van warmte voor de algemene ruimten geschiedt mede op basis van energie die het complex zelf duurzaam opwekt, middels zonnepanelen en lucht/water-warmtepompen.

Ieder appartement is (standaard) voorzien van een individuele Ziggo/KPN aansluiting in de meterkast. Iedere huurder dient vanaf datum oplevering zelf zorg te dragen voor een media-abonnement naar keuze.

GRONDWERKEN

01. Peil van het gebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

02. Grondwerk

De nodige grondwerken – ontgravingen en aanvullingen – te verrichten voor funderingen, vloeren, kabels, leidingen en bestratingen.

03. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom begrepen. Het complex wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente volgens een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen: hemelwater en afvalwater worden gescheiden aangesloten op het gemeenteriool. Alle riioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige beluchting en ontstoppingsstukken.

04. Bestrating

De bestrating van de algemene buitenruimtes rondom het complex (toegangswegen, oprit en parkeerterrein) bestaat uit klinkerbestrating in nader te bepalen type en kleurstelling, met (in afwijkende kleur) aanduiding van parkeervakken en beëindigingsobstakels. De bestrating van de terrassen rondom het complex bestaat uit stoeptegels in nader te bepalen type en kleurstelling.

TERREIN- EN GEBOUWINRICHTING ALGEMEEN

05. Parkeerterrein, parkeerplaats en erfafscheiding

Op het achterterrein zijn parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeervoorziening is privaat gebied, en toegankelijk via de steeg met inrit aan de Markt. Deze steeg is voorzien van een hekwerk (poort), het parkeerterrein is voorzien van slagboom met afstandsbediening. In de servicekosten is een maandelijkse bijdrage voor het gebruik van het parkeerterrein inbegrepen.

De erfafscheiding op de perceelsgrens met naburige percelen is voorzien.

Overige terreininrichting, zoals groenvoorziening, verlichting, etc. volgens opgave architect.

06. Inrichting openbaar gebied

Eventuele herinrichting van openbaar gebied buiten de erfgrens van het complex wordt ontworpen en uitgevoerd door de gemeente.

07. Bergingen algemeen

Voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en de opslag van (collectieve) afvalcontainers is een gezamenlijke berging aanwezig.

CONSTRUCTIE EN GEBOUWSCHIL

08. Fundering

Aan de hand van de resultaten van uitgevoerde sonderingen en het funderingsadvies wordt de keuze van het funderingssysteem bepaald, één en ander volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

09. Gevels en wanden

Voor de diverse buitengevels en wanden worden de volgende materialen toegepast:
- Gevels ‘optopping’ samengestelde geïsoleerde HSB wandelementen, aan de buitenzijde (deels) voorzien van geïsoleerd gevel-stucwerksysteem exacte kleur en type volgens keuze architect;
- Gevelbekleding ‘optopping’: Modiwood Natural Oil, of gelijkwaardig, kleur en type volgens keuze architect, op posities waar geen stucwerk is voorzien;
- Gevelsteen bestaand metselwerk: rode baksteen, kleur en type volgens keuze architect op enkele specifiek plaatsen voorzien van zgn. keimwerk, kleur volgens opgave architect;
- Woningscheidende en dragende binnenwanden: massieve kalkzandsteenelementen voorzien van geïsoleerde ms voorzetwanden, e.e.a. volgens opgave constructeur en architect (voorbouw), danwel samengestelde geïsoleerde HSB wanden (achterbouw), danwel bestaande betonwanden (achterbouw);
- Niet-dragende binnenwanden: geïsoleerde metal-stud wanden, dikte 70mm of gelijkwaardig, op enkele specifieke plaatsen gemetseld massieve kalkzandsteen 100mm.
- Voorzetwanden binnenzijde gehele uitwendige scheidingsconstructie, behoudens buitengevels nieuwe ‘optopping’: geïsoleerde metal-stud dikte 70 mm.

In de woningscheidende binnenwanden, de binnenspouwbladen, de gevelbekleding en de dragende en niet-dragende binnenwanden van het woongebouw worden, op nader te bepalen plaatsen, dilataties aangebracht. Het is zeer waarschijnlijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven/worden en dat er ter plaatse van de aansluiting tussen wand en plafond (krimp)scheuren ontstaan.

10. Vloeren

De begane grondvloer, en verdiepingsvloeren van het woongebouw zijn uitgevoerd in betonnen plaatelementen, en/of samengestelde constructieve houten liggers, volgens opgave fabrikant en constructeur. De begane grondvloer ter plaatse van de achterbouw (stallingsgarage, bergingen, en ateliers) is voorzien van nieuwe betonvloer De isolatiewaarde van de begane grondvloer van het woongebouw is afhankelijk van de uitgangspunten in het Energielabel. De eerste verdiepingsvloer is aan de onderzijde voorzien van een geïsoleerd verlaagd plafond met houtwolcement afwerking en een Rc waarde van 2,5 m^2K/W.

11. Daken

11.1 Platte daken
De geïsoleerde platdakconstructies van het woongebouw zijn uitgevoerd in prefab plaatelementen, volgens opgave fabrikant en constructeur en voorzien van isolatie. Alle beloopbare delen van de collectieve daktuin, en de individuele dakterrassen zijn voorzien van betonnen Dreen NXT daktegels afm. 600x600x40 mm, kleur grijs op maat gezaagd en waar nodig randen voorzien van grind.

De isolatiewaarde van de dakvloer van het woongebouw is afhankelijk van de uitgangspunten in het Energielabel. De eindafwerking van platte daken bestaat uit een kunststof dakbedekking voorzien van grind, en de dakranden worden voorzien van aluminium dakrandprofielen, kleur donkergrijs, kleur en type volgens keuze architect.

Op het platte dak bevinden zich tevens installaties, o.a. warmtepomp en zonnepanelen.

12. Corridor, Galerijen en Balkons

12.1 Corridor
De corridors worden uitgevoerd in beton, volgens opgave fabrikant en constructeur, en daar waar nodig voorzien van een metalen lamellenhekwerk voorzien van poedercoating, kleur en type volgens keuze architect.

12.2 Galerijen
De galerijen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in metaal met galerijdekdelen Ficor Pyro30, kleur en type volgens keuze architect en daar waar nodig voorzien van een metalen lamellenhekwerk voorzien van poedercoating, kleur en type volgens keuze architect.

12.3 Balkons en Loggia's
In de gevels van het complex, ter plaatse van de privé buitenruimtes en frans balkons, zijn voorzien metalen lamellenhekwerk voorzien van poedercoating, kleur en type volgens keuze architect.

13. Kozijnen, ramen en deuren en metaalwerken

13.1 Kozijnen, ramen en deuren
- Alle buitenkozijnen, ramen en deuren, worden uitgevoerd in kunststof, kuststof, kleur volgens keuze architect. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen en de entreekozijnen van de appartementen worden voorzien van tochtprofielen. Behoudens de kozijnen in de voorgevel (Marktzijde) van appartementen 13 en 26, deze zijn uitgevoerd in hout.
- Alle individuele appartementsvoordeuren worden uitgevoerd in hout, kleur volgens keuze architect.
- Alle binnen- en buitendeuren en ramen te voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk.
- Het slot van de buitendeuren (algemene deuren complex en alle appartementsvoordeuren) beschikt over een anti-flipper functie en is SKG gecertificeerd met minimaal 2 sterren.
- Al het hang- en sluitwerk in de buitenschil en de entreekozijnen van de appartementen te voorzien van veiligheids- cilindersloten volgens PKVW. Met sleutelcertificaat en een GHS-sleutelplan met hoofdsleutel (loper) voor het gehele complex.
- De bad- en de toiletruimte te voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast van een kastslot en alle overige deuren van loopsloten.

13.2 Metaalwerken
De door de constructeur voorgeschreven staalconstructies (kolommen, balken en lateien) worden zoveel mogelijk weggewerkt. De binnen, in het zicht blijvende onderdelen, worden dekkend en indien noodzakelijk brandwerend geschilderd.

13.3 Postkasten en bellentableau
Nabij de centrale hoofd-entreedeur van het complex aan Markt is het postkasten en deurbel / videofoon intercom tableau met nachtlicht voorzien.

INRICHTING

14. Trappen en (af-)timmerwerk

14.1 Trappen
De centrale hoofdtrap is uitgevoerd in prefab beton, volgens opgave fabrikant en constructeur. Deze trap is voorzien van een metalen leuning en aan de vrije zijden voorzien van een metalen lamellenhekwerk, voorzien van poedercoating, kleur en type volgens keuze architect.

Alle overige trappen aan de buitenzijde zijn uitgevoerd in metaal, voorzien van metalen leuning en aan de vrije zijden voorzien van een lamellenhekwerk voorzien van poedercoating, in kleur en type volgens keuze architect.

De appartementen met indexnummer 13 en 26, beschikken ieder over tweewoonlagen welke zijn verbonden via een eigen binnentrap. Deze eigen binnentrap is uitgevoerd is vurenhout, gegrond en afgelakt in de kleur wit.

14.2 Goten en hemelwaterafvoeren
De hemelwaterafvoeren van PVC, worden aangesloten op het rioolstelsel en voorzien van een stankafsluiting.

15. Plafond-, wand en vloerafwerkingen

15.1 Algemeen
De aansluitingen tussen plafond-, vloer, wandconstructies onderling, alsmede aansluitingen hiervan met kozijnen (binnen en buiten) en vensterbanken, sluiten onderling naadloos aan op elkaar en voldoen aan de richtlijnen zoals voorgeschreven in het akoestisch onderzoek.

Voor alle aansluitingen van voorzetwanden en plafonds onderling c.q. op elkaar en op de bouwkundige constructie, geldt dat deze worden voorzien van een blijvend flexibele kit. Alle kleine ruimtes die hierdoor kunnen ontstaan worden opgevuld met een foamlaag.

De inwendige hoeken van natte ruimtes, alsmede naden, hoeken en kieren rondom de (bouwkundige) leidingdoorvoeren in natte ruimtes te voorzien van waterdichte vezelversterkte kimpasta.

15.2 Plafondafwerking
Alle plafonds in de appartementen te voorzien van verlaagd metal-stud systeemplafond, voorzien van structuur spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast en berging waar de plafond-/ dakconstructie ‘in het zicht’ blijft. De V-naden aan de onderzijde van de vloerelementen blijven in het zicht.

15.3 Wandafwerking
Alle wanden die deel uitmaken van de buitenschil van het woongebouw, zijn aanvullend voorzien van geïsoleerde metal-stud voorzetwanden.

Alle binnenwanden in de appartementen van verblijfsruimtes en verkeersruimte, worden afgewerkt op kwaliteitsniveau Q2* incl. afmessen gehele wand, conform NOA gestandaardiseerde “Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskartonen gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds.”
Alle niet betegelde binnenwanden boven het tegelwerk in de toiletruimte van de appartementen worden afgewerkt met structuur spuitwerk.

15.4 Vloerafwerking
Alle ruimten in de appartementen, met uitzondering van de te betegelen vloergedeelten, worden voorzien van een zwevende cementdekvloer. De zwevende dekvloeren flexibel worden vrijgehouden van de wanden, zoals voorgeschreven in het akoestisch onderzoek.
15.5 Vloertegels:
In het toilet en in de badkamer worden vloertegels aangebracht, vloertegels 200x200mm, kleur antraciet met donkere voegkleur.

15.6 Wandtegels:
In de badkamer worden rondom wandtegels aangebracht tot onderkant plafond, liggend niet-strokend aangebracht met lichtgrijze voegkleur, wandtegels 200x250mm, kleur wit.
In de douchehoek is de wand waartegen de douchekraan gemonteerd wordt, voorzien van een wandtegel in een afwijkende accentkleur met lichtgrijze voegkleur. Kleur en formaat accenttegel nader te bepalen.

15.7 Vensterbanken:
Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde van het appartement vensterbanken aangebracht, type en kleur volgens keuze architect.

15.8 Raamdorpels:
Aan de buitenzijde van het woongebouw worden onder de raamkozijnen aluminium waterslagen aangebracht, kleur en type volgens keuze architect.

16. Keukeninrichting

In elk appartement is een complete en instapklare keuken voorzien, volgens illustraties. Deze keuken beschikt, naast diverse lades en kasten, o.a. over een RVS spoelbak met RVS eenhendelmengkraan, RVS recirculatie afzuigkap met vervangbare koolstoffilters en een inductie kookplaat. Daarnaast beschikt de keuken over een inbouw vaatwasser en is er een voorziening getroffen voor een koelkast en oven (aparte groep).

17. Beglazing en schilderwerk

17.1 Beglazing:
Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en deuren van het woongebouw e.e.a. conform energielabel.

17.2 Buitenschilderwerk:
Het buitenschilderwerk van het woongebouw, voor zover uitgevoerd in hout en van toepassing, wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect.

17.3 Binnenschilderwerk appartementen:
Alle wanden worden afgewerkt op kwaliteitsniveau Q2* incl. afmessen gehele wand, “behangklaar” genaamd, dit houdt in dat huurder de wanden individueel afwerkt naar gelang individuele smaak en keuze voor behang of schilderwerk, conform de handleiding ”Schilderen - Behangen gipswanden, dd. 01-01-‘22”.

Alle voorkomende schilderwerken op hout (met uitzondering van de fabrieksmatig afgelakte houtwerken) worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect.

18. Wandafwerking

18.1 Wandafwerking appartementen:
Alle wanden worden afgewerkt op kwaliteitsniveau Q2* incl. afmessen gehele wand, met uitzondering van de betegelde wanden, de meterkasten en de bergingen.

18.1 Wandafwerking algemene ruimtes binnen:
De wanden in de algemene verkeersruimtes (centrale hallen en gangen) zijn voorzien van glasvliesbehang en latexverf, kleur te bepalen door architect. Specifiek met benaming zoals op tekening:
- Centrale hal = algemene verkeersruimte tussen/ nabij lift en trappenhuis, achter zij entreedeur;
- Centrale hal = 1e verdieping algemene verkeersruimte tussen/ nabij lift en trappenhuis;
- Centrale hal = 2e verdieping algemene verkeersruimte tussen/nabij lift en trappenhuis;
- Centrale hal = 3e verdieping algemene verkeersruimte tussen/ nabij lift en trappenhuis;

De wanden in het algemene (bestaande) trappenhuis, uitgevoerd in onafgewerkt schoonmetselwerk (bestaand).

19. Sanitair

Standaard is het appartement uitgerust met de volgende sanitaire voorzieningen:

- Toilet: Toiletcombinatie (wandcloset) met kunststof zitting incl. deksel, merk Geberit Econ;
  Fonteincombinatie, merk Geberit Econ, met verchroomde plugbekersifon en Grohe Costa-L toiletkraan chroom;
- Badkamer: Verdiept betegelde douchehoek van 900x900mm, met Aquaberg RVS vloerput;
  Grohe New Tempesta glijstangset, chroom;
  Grohe Grohterm 1000 New thermostatisch douchemengkraan, chroom;
  Wastafelcombinatie, merk Geberit Econ 600x455mm, met verchroomde plugbekersifon en Grohe Costa-L wastafelkraan chroom;
  Spiegel rechthoekig 400x570mm met gehard glazen planchet.
- Overige: een tapkraan ten behoeve van de hybride lucht/water- warmtepomp in de berging;
  een tapkraan ten behoeve van de wasmachine** in de berging of badkamer;
  een tapkraan ten behoeve van de vaatwasser in de spoelkast van de keuken.

INSTALLATIES

20. Ventilatievoorzieningen

Het mechanisch ventilatiesysteem fabricaat DUCO box Silent bestaat uit een ventilatie-unit en diverse afzuigpunten o.a. in keuken, toilet, badkamer en DUCO RF bediening met batterij. De exacte positie van de ventilatie-unit in de berging van het appartementen, wordt tijdens de uitvoeringsfase door de installateur bepaald. De mechanische ventilatie produceert in meer of mindere mate geluid.

21. Rioleringsinstallatie

Het rioolstelsel wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. De riolering in de woning wordt weggewerkt in de constructievloer, uitgevoerd in kunststof. Het gehele afvoerstelsel wordt samengesteld met alle benodigde hulpstukken zoals buizen, bochten, verlopen, ontstoppingstukken, sifons en expansiestukken. Het leidingverloop en diameters worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

22. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van electra- en waterinstallatie zijn inbegrepen. De gebruikskosten hiervan zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

22.1 Waterinstallatie appartement:
De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter geplaatst in de meterkast en uitgevoerd volgens plaatselijke voorschriften.

In het appartement worden de volgende tappunten voorzien en aangesloten:
- de eenhendelmengkraan in de keuken;
- een tapkraan ten behoeve van de vaaswasser in de keuken;
- een tapkraan ten behoeve van de wasmachine** in de berging c.q. in de badkamer;
- een tapkraan ten behoeve van de hybride lucht/water- warmtepomp in de berging;
- de closetcombinatie in het toilet c.q. in de badkamer;
- de kraan van het fonteincombinatie in het toilet;
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer;
- de mengkraan van de wastafel in de badkamer.

De warmwaterleidingen worden in het appartement aangesloten op de volgende tappunten:
- de eenhendelmengkraan in de keuken;
- de mengkraan van de wastafel in de badkamer;
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer

22.2 Warm tapwater appartement
Ten behoeve van warm tapwater is een hybride lucht/water-warmtepomp voorzien. Type en afmetingen nader te bepalen door installateur.

22.3 W-installatie gemeenschappelijke c.q. algemene ruimtes
De water installatie wordt aangelegd via een algemene meterkast/installatieruimte conform indelingstekening. Vanuit deze meter worden van aansluitpunten voorzien:
- de buitenkraan t.b.v. de tuin (3stuks, één op begane grond en twee op daktuin);

23. Electrische installatie

23.1 Algemeen
De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn voorzien. De kosten van het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. In het appartement wordt de elektrische installatie overeenkomstig NEN1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar diverse aansluitpunten. De installatie wordt uitgevoerd als centraal-doossysteem met kunststof inbouwschakelaars en inbouwwandcontactdozen (met uitzondering van de meterkast waar opbouw wordt toegepast).

23.2 Wandcontactdozen en schakelmateriaal
De hoogte van het schakelmateriaal bedraagt circa 1050mm + vloer en de hoogte van de wandcontactdozen bedraagt circa 300mm + vloer, horizontaal geïnstalleerd. De hoogte van het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de keuken bedraagt circa 1200mm + vloer, horizontaal geïnstalleerd.

23.3 E-installatie gemeenschappelijke c.q. algemene ruimtes
De elektrische installatie wordt aangelegd via een algemene meterkast/installatieruimte. Vanuit deze meter worden van elektra voorzien:
- Elektrische deurdrangers
- Buitenverlichting t.b.v. de binnentuin, daktuin, het parkeerterrein, de fietsen- en containerberging;
- Verlichting in alle gemeenschappelijk ruimtes, de corridors, de galerij, de hal;
- Deurbellen/ Videofoon intercom tableau;
- CAI en stroomaansluiting (2x) t.p.v. centrale entree en centrale achterdeur;

23.4 Net-gekoppelde zonnepanelen (PV installatie)
Ten behoeve van opwekking van elektriciteit t.b.v. de centrale voorzieningen van het complex alsmede de commerciële ruimtes en de oplaadpalen t.b.v. elektrische voertuigen, zijn op het dak zonnepanelen voorzien. De energie die via deze zonnepanelen wordt opgewekt en direct gebruikt voor complexgebonden gebruik en installaties.

24. Verwarmingsinstallatie

De minimale temperaturen voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit, welke temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij een minimum buitentemperatuur van -10 °C en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken waarin verwarming is geïnstalleerd.

De verwarming van elk appartement word gerealiseerd middels een hybride lucht/water-warmtepomp-installatie gecombineerd met een compacte hoogrendementsketel. Welke deels op het dak (buiten) is geplaatst en deels in de berging (in het appartement).

Alle verblijfsruimtes beschikken over vloerverwarming als hoofdverwarming, in de badkamer is een elektrische handdoekradiator voorzien.

25. Overige installaties en algemene beschrijving

24.1 Videofoon (zicht, spreek en luisterverbinding)
De appartementen, worden voorzien van een videofoon met nachtlicht. Positie van videofoon nader te bepalen. Bij iedere voordeur een deurbel (niet verbonden met intercom).

24.2 Rookmelders
In elk appartement worden rookmelders aangebracht en aangesloten op het lichtnet. Het aantal en de plaats van de rookmelders in overeenstemming met de geldende voorschriften.

24.3 Bevestiging installaties
Ter beperking van geluidhinder van installaties, worden alle installaties en leidingen duurzaam, stevig en trillingvrij bevestigd. Dat houdt o.a. in dat onderdelen en leidingen solide worden gebeugeld, en de onderdelen ruimte hebben om te krimpen en uit te zetten. Bouwkundige doorvoeringen t.b.v. installaties en leidingen worden, akoestisch, brandwerend en esthetisch afgedicht.

24.4 Centrale Antenne Installatie (Ziggo en KPN)
De aansluiting op de Centrale Antenne Installatie (CAI = Ziggo) is voorzien in de individuele meterkast van elk appartement, evenals glasvezel van KPN. Elk appartement is in de woonkamer voorzien van een bedraad aansluitpunt voor CAI en een aansluitpunt voor UTP.
De slaapkamer is voorzien van een bedraad CAI aansluitpunt, indien dit de enige slaapkamer van het appartement is, wordt hier tevens een bedraad aansluitpunt voor UTP voorzien. Indien het appartement over meerdere slaapkamers beschikt is in die slaapkamer(s) een bedraad UTP aansluitpunt voorzien.

26. Liftinstallatie

Het complex beschikt over één (nieuwe) personenlift welke voldoet aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit. Deze lift heeft een spiegel, een leuning en een inklapbaar zitje.
Aan de binnenzijde is zichtbaar of deze omhoog of omlaag gaat en op welke verdieping de lift zich bevindt.
Aan de buitenzijde is zichtbaar of deze omhoog of omlaag gaat en op welke verdieping de lift zich bevindt.
Aan de binnen,- en buitenzijde is hoorbaar als de lift is gearriveerd.
Aan de binnen,- en buitenzijde een sticker van de leverancier met het storingsnummer.
Kleuren liftwanden, kleur en positie spiegel en leuning nader te bepalen.

** Link naar afwerking kwaliteitsniveau Q2, NOA gestandaardiseerde **Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskartonen gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds.***

*** Afhankelijk van de appartementsindeling zijn de voorzieningen voor het aansluiten van de wasmachine en droger in de badkamer of berging gesitueerd.*