
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deventer, Appartementen

plot 7 - 25 appartementen

Bouwnummers: 7.1 t/m 7.25



Deze technische omschrijving behoort bij de 25 appartementen met de bouwnummers 7.1 t/m 7.25. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen. Indien de technische omschrijving en de overige stukken niet met elkaar overeenkomen is de technische omschrijving maatgevend.

Inleiding

Voor dit woongebouw wordt door Lithos het Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Inhoudsopgave

PAG

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	5
1.1	Administratieve bepalingen	5
1.2	Nadere bepalingen	5
1.3	Grondwerk	6
1.4	Riolering	6
1.5	Terreinverhardingen	6
1.6	Betonwerk	6
1.7	Metselwerk	7
1.8	Systeembvloeren	8
1.9	Timmerwerken	8
1.10	Metaalconstructiewerk	8
1.11	Kozijnen, ramen en deuren	8
1.12	Betonnen trappen, bordessen en banden	10
1.13	Dakbedekkingen	10
1.14	Hemelwaterafvoeren	10
1.15	Beglazing	11
1.16	Kunststeen	11
1.17	Stukadoorswerk	11
1.18	Tegelwerk	12
1.19	Vloerafwerkingen	12
1.20	Metaalwerk	13
1.21	Plafond- en wandsystemen	14
1.22	Afbouw-timmerwerk	14
1.23	Schilderwerk	14
1.24	Keukeninrichting (zie ook keukendocumentatie)	15
1.25	Binnenriolering	15
1.26	Waterinstallatie	16
1.27	Sanitair (zie ook sanitair documentatie)	16
1.28	Verwarmingsinstallatie	17
1.29	Mechanische balansventilatie installatie	18
1.30	Elektrische installatie	18
1.31	Lift	20
1.32	BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW (BENG)	20
1.33	Parkeren	21

2 RUIMTE AFWERKSTAAT

2.1	Hal	22
2.2	Toilet	22
2.3	Woonkamer	22
2.4	Keuken	23
2.5	Slaapkamers	23
2.6	Badkamer	23
2.7	Technische berging / techniek	23
2.8	Berging bouwnummers 7.22-7.23	24
2.9	Trapkast bouwnummers 7.22-7.23	24
2.10	Gemeenschappelijke ruimten	24

KLEUR- en MATERIAALSTAAT	27
---------------------------------	-----------

1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Administratieve bepalingen

Vorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Van toepassing zijnde voorschriften

Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Deventer en brandweer.

1.2 Nadere bepalingen

Oplevering

De oplevering van de appartementen zal plaatsvinden binnen een termijn, nader in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemd.

Aansluitingen nutsbedrijven

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. De eenmalige kosten hiervan zijn in de aanneemsom inbegrepen en de bovengenoemde aansluitingen vinden voor oplevering plaats.

De kosten voor elektra en water zijn tot aan de oplevering voor Lithos bouw & ontwikkeling.

De appartementen worden niet aangesloten op het openbare gasnet.

U heeft vrije keuze in de leverancier van elektra. Wij verzoeken u echter te zijner tijd nauwkeurig onze instructies op te volgen bij het aangaan van de contracten met de leverancier van uw keuze, zodat u bij oplevering ook daadwerkelijk elektra in het appartement heeft.

Peil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane vloer van de entreehal van het appartementencomplex aangehouden. Dit peil zal worden bepaald of uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de bouw worden de nodige bouwwegen, opslagloodsen en schaftlokalen geplaatst. De aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor reclameborden op de bouwplaats te plaatsen.

1.3 Grondwerk

Graafwerkzaamheden

Het terrein onder het complex wordt ontgraven tot de onderkant van de fundering. Voor de aanleg van de fundering, parkeergarage, riolering en leidingen worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullings- en ophogingwerkzaamheden

De funderingen alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond.

1.4 Riolering

De riolering bestaat uit een zogenaamd gescheiden stelsel volgens de eisen van de gemeente. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd.

De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststofbuizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften.

Ter plaatse van de erfgrans worden een of meerdere ontstoppingsstukken geplaatst. Onder de appartementen wordt geen drainage aangebracht.

1.5 Terreinverhardingen

De buitengevel grenst rechtstreeks aan het openbaargebied. Gemeente Deventer verzorgt de inrichting en draagt zorg voor het aanvullen en ophogen hiervan. Het inrichtingsplan valt niet onder de verantwoording voor Lithos bouw en ontwikkeling.

Er zijn twee aparte inpandige fietsenstallingen, waarin fietsen kunnen worden gestald.

De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een terras welke bestaat uit een bestrating van betontegels 30 x 30 cm.

1.6 Betonwerk

Alle gewapende betonconstructies zullen worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

De fundering van de appartement en garage wordt uitgevoerd met een raster van gewapend betonnen funderingsbalken respectievelijk stroken, daar waar nodig op betonnen palen.

1.7 Metselwerk

De gevels (wildverband en stapelverband) worden vanaf de fundering gemetseld in een gebakken steen volgens monster ter keuze architect/aannemer.

In het buitenmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht voor de ventilatie en/of afwatering. Tevens worden de benodigde dilatatievoegen in het gevelmetselwerk aangebracht.

De schoonmetselwerkmuren worden volgens de zogenaamde “doorstrijkmethode” gemetseld. Dit houdt in dat het metselwerk tijdens het metselen gelijk wordt afgewerkt en dat er naderhand geen voegwerk wordt toegepast. De kleur van de doorstrijkmortel wordt door de aannemer bepaald in overleg met de architect.

Tussen de binnen- en de buitenspouwbladen van bovengenoemde gevels wordt een luchtspouw aangebracht waarin een isolatie komt. De totale isolatiewaarde van de gemetselde gevel bedraagt tenminste $R_c=4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijmde, massieve kalkzandsteenelementen.

De woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd in gelijmde, massieve kalkzandsteenelementen, dan wel in metalstudwanden, één en ander conform de verkooptekeningen.

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden bestaande uit gipsblokken van 70 mm dik. De badkamerwanden worden deels in 100 mm dikte uitgevoerd. De scheidingswanden tussen de slaapkamers onderling worden uitgevoerd met een isolatie-index voor luchtgeluid van tenminste -20 dB.

De niet-dragende binnenwanden in de externe bergingen van de bouwnummer 7.22 en 7.23 in de parkeergarage worden uitgevoerd in gelijmde schoonwerk vellingblokken.

1.8 Systeenvloeren

De begane grondvloer (parkeergarage) wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van ten minste $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De geïsoleerde kanaalplaatvloer van de parkeergarage wordt voorzien van een monolithisch afgewerkte druklaag, samengesteld uit beton en wapening, één en ander in afstemming met de constructeur. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers etc. Alle leidingdoorvoeringen e.d. in de begane grondvloer worden tocht dicht afgewerkt. Het is niet toegestaan zonder toestemming van de fabrikant/leverancier van de prefab vloeren in de vloeren te boren, hakken e.d.

1.9 Timmerwerken

Op een aantal posities boven de kozijnen op de verdiepingen worden er gevelpanelen met multiplex in de kleur van het kozijn toegepast. Overige (aftimmer)werken worden in het werk bepaald.

1.10 Metaalconstructiewerk

Waar dat volgens de constructietekeningen en berekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

Boven de kozijnen in de buitengevels komt waar nodig een stalen gevellatei of geveldrager in kleur.

1.11 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. De voordeuren van de appartementen zijn dichte multiplex deuren met een deurspion.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen in de gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen worden uitgevoerd in hardhout en indien nodig brandwerend uitgevoerd.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn metalen kozijnen geschikt voor opdekdeuren. Deze kozijnen zijn wit en voorzien van bovenlichten met enkel glas. Het bovenlicht in de meterkast en de trapkast wordt uitgevoerd met een dicht paneel in de kleur van de deur.

De meterkastdeur wordt uitgevoerd met ventilatieroosters conform de voorschriften van de nutsbedrijven.

De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand onderkant deur tot bovenkant dekvloer bedraagt circa 28 mm. Onder de binnendeuren die grenzen aan tegelvloeren van toilet en badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht (zie 1.17). Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De binnendeurkozijnen van de individuele bergingen van de bouwnummer 7.22 en 7.23 in de parkeerkelder worden uitgevoerd als houten kozijnen geschikt voor stompe deuren. Deze kozijnen zijn indien nodig voorzien van een houten bovenlicht. Deze bergingsdeurkozijnen zijn voorzien van stompe deuren.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, in lichtmetalen uitvoering. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen die gelden voor weerstandsklasse 2. Dit houdt onder meer in dat het hang- en sluitwerk inbraakwerend is. Daartoe worden de scharnieren van buitendeuren en ramen voorzien van dievenpinnen en de deursloten voorzien van gelijksluitende cilinders.

Deurdrangers worden, indien nodig, geplaatst op de gemeenschappelijke deuren in de verkeersruimten.

De woningtoegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een vrijloopdeurdranger, omdat deze deuren zich in een brandscheiding bevinden. Een vrijloopdeurdranger is een deurdranger die pas in werking treedt nadat er een signaal is ontvangen van de brandmeldinstallatie (of melding van vrijloopdranger) in het appartement.

De binnendeuren worden opgehangen aan minimaal 3 stuks paumelles. De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot.

De entreedeur van het appartementengebouw, de voordeur, loopdeur in de speedgate en balkondeur van het appartement en de deur van de individuele berging in de parkeerkelder worden voorzien van een cilinderslot die te openen is met dezelfde sleutel.

De toegang van de parkeerkelder wordt gerealiseerd door middel van een elektrische speedgate met loopdeur, voorzien van stoplichten, detectielus en één handzender per parkeerplaats. De handzenders worden verstrekt aan de bouwnummers: 7.1, 7.9, 7.10, 7.13, 7.17, 7.18, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24 en 7.25.

1.12 Betonnen trappen, bordessen en banden

De balkons van de appartementen (m.u.v. van de balkons op de begane grond), de bordessen en trappen van het hoofdtrappenhuis (naast de lift) in de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd in grijs naturel prefab betonelementen, een en ander conform de tekeningen. De bovenzijden van deze elementen worden uitgevoerd in (antislip) motief en met schrobranden.

De balkons van de appartementen worden uitgerekend met de wettelijk voorgeschreven belasting van 250 kg/m².

Deze belasting geldt als totaal voor belasting van mensen en overige voorwerpen zoals bloembakken en zonweringen.

Geadviseerd wordt geen zware bloembakken op de balkons te plaatsen.

Tevens mag er niet in de balkons worden geboord.

De prefab banden in de gevels worden uitgevoerd in grijs naturel prefab betonelementen, één en ander conform de tekeningen en vorm ter keuze van aannemer / architect.

1.13 Dakbedekkingen

Het hoofddak wordt voorzien van een afschotisolatie met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c=8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$, waarover een bitumineuze dakbedekking komt. De dakranden worden voorzien van een daktrim. Voor de kleur en afwerking wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat Nabij de dakrand worden enkele noodoverlopen/spuwers geplaatst.

Het dak wordt waar nodig voorzien van een ballastlaag bestaande uit grof grind of mechanisch bevestigd aan de betonnen dakvloer.

Ten behoeve van het onderhoud aan de technische installaties en dak worden enkele staptegels op het dak aangelegd. Voor onderhoudswerkzaamheden aan het dak, wordt het dak voorzien van een veiligheidssysteem.

1.14 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit kunststof buizen en aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoer van het hoofddak loopt in de schachten binnendoor door middel van een volvuelsysteem.

De hemelwaterafvoeren van de balkons lopen via de balkons naar de riolering en blijven in het zicht.

1.15 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de appartementen worden bezet met isolerende HR++ beglazing (isolatiewaardes volgens de BENG-berekening).

De ramen die uitkijken op de tuin van plot 6 worden uitgevoerd in melkglas.

De op de gevel aangegeven paneelvullingen ter plaatse van vloerovergangen of voor achterliggende constructies worden voorzien van een dicht nader te bepalen paneelvulling.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden bezet met enkel glas.

1.16 Kunststeen

Op de steenachtige borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden kunststenen vensterbanken dik 20 mm aangebracht.

Onder de binnendeurkozijnen van het toilet, badkamer en technische berging / techniek worden kunststenen dorpels aangebracht.

1.17 Stukadoorswerk

Appartementen

Spuitswerk in structuur in de kleur wit wordt aangebracht op:

- de onderzijde van de betonnen plafonds met uitzondering van de meterkast (V-naden blijven in het zicht)
- wanden vanaf circa 1.20 m vanaf de vloer boven het wandtegelswerk in de toiletruimte.

Voor zover niet anders omschreven worden 'behangklaar' afgewerkt de wanden van:

- de woonkamer / keuken
- de hal-entree
- de slaapkamers
- de berging
- onbenoemde ruimtes.

Gemeenschappelijke ruimten

De wanden en plafonds van de entree, gangen en trappenhuis worden op alle verdiepingen voorzien van spuitswerk in structuur, m.u.v. prefab trappen en bordessen deze blijven onafgewerkt. De wanden en plafonds van de overige algemene ruimten blijven onafgewerkt.

Daar waar nodig kunnen er in verband met bouwfysische en akoestische eisen aanvullende voorzieningen en afwerkingen worden uitgevoerd aan zowel plafond als wand.

1.18 Tegelwerk

Vloertegels appartementen

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer.

De keuze bestaat uit keramische tegels volgens monsters in de afmeting ca. 30 x 30 cm.

De vloertegels in de badkamer en het toilet worden grijs afgevoegd.

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels (standaard 15 x 15 cm) onder afschot aangebracht. De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.

Wandtegels appartementen

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet, tot circa 120 cm boven de vloer
- de badkamer, tot het plafond.

De keuze bestaat uit de keramische tegels volgens monsters (standaard 20 x 40 cm).

De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en wit afgevoegd. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een sanitairkit.

Bij de door ons geselecteerde showroom Huysinc kunt u uw tegelwerk geheel naar eigen wens aanpassen.

Het is niet mogelijk om voor oplevering tegelwerk te laten aanbrengen gekozen bij een andere dan de door ons geselecteerde showroom. Het is niet mogelijk om het tegelwerk te laten vervallen.

Diversen

Indien op de systeembloeren door of namens de verkrijger na oplevering een tegelvloer of dergelijke wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op (krimp)scheuren te verkleinen.

1.19 Vloerafwerkingen

Daar waar geen tegelvloeren worden aangebracht, worden de vloeren in de appartementen afgewerkt met een dekvloer. Het type dekvloer (zwevend of verkleefd) wordt vastgesteld op advies van de bouwfysisch adviseur en op basis van de geldende akoestische eisen. De gemiddelde dikte van de dekvloer bedraagt circa 70 mm.

De dekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking welke geschikt is voor zowel vloerverwarming als vloerkoeling. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten van egaliseren e.d. voor rekening van de verkrijger.

In de dekvloeren lopen diverse vloerverwarmingsleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren e.d.

Op de begane grond in de entreehal komt een tegelvloer met achter de entreedeur een coral of gelijkwaardige schoonloopmat. Rond deze tegelvloer wordt tevens een tegelplint aangebracht. De gangen tussen de appartementen worden voorzien van tapijt. De kleur en afmeting van de materialen wordt door de aannemer bepaald in overleg met de architect

De geïsoleerde kanaalplaatvloer van de parkeergarage wordt voorzien van een monolithisch afgewerkte druklaag, samengesteld uit beton en wapening, één en ander in afstemming met de constructeur. De vloeren van de overige algemene ruimten worden niet nader afgewerkt.

1.20 Metaalwerk

In het project worden diverse metaalwerken gebruikt, zoals:

- aluminium waterslagen op kleur onder de buitenkozijnen
- spouwankers, circa vier stuks per m²
- kozijnankers
- tochtstrippen voor alle draaibare delen in de buitenkozijnen.

Huisnummering

Naast de toegangsdeuren van de woningen worden kunststof huisnummerbordjes aangebracht.

Hekwerken

De balkonhekken en traphekken in de gemeenschappelijke ruimte (trappenhuis) worden uitgevoerd als metalen hekwerken met een spijlen- of lamellenvulling conform verkooptekeningen ontwerp architect.

Dakkappen

Op het dak worden dakkappen geplaatst als uitmonding van diverse kanalen.

Postkasten

Ter plaatse van de entreedeur worden postkasten gemonteerd voorzien van naamsvermelding en huisnummer en een digitaal bellentableau met videofoon.

1.21 Plafond- en wandsystemen

Ten behoeve van akoestiek worden er in de entree, hal en trappenhuis eilanden gemaakt van hele houtwolcementplaten type Heraklith o.g. Ten behoeve van thermische isolatie worden er tegen de plafonds van de gemeenschappelijke/algemene ruimten, die zich onder een appartement bevinden, waar nodig geïsoleerde houtwolcementplaten type Heraklith o.g. (kleur wit) aangebracht.

De scheidingswand tussen appartement en gang is opgebouwd uit een geïsoleerde metalstud wand of gelijmd massieve kalkzandsteen wand conform wet- en regelgeving.

1.22 Afbouwtimmerwerk

Verwijsborden

Verwijsborden worden aangebracht in de gemeenschappelijke verkeersruimten.

Huisnummering

Naast de inpandige voordeuren van de appartementen en op de deuren van de individuele bergingen en ter plaatse van de parkeerplekken in de parkeerkelder worden huisnummerbordjes aangebracht.

Plinten

In de appartementen worden standaard geen plinten aangebracht.

In de algemene ruimten waar vloerbedekking wordt aangebracht worden hardhouten, fabrieksmatig afgelakte, plinten aangebracht.

Meterkast

De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

1.23 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het uit te voeren buitenschilderwerk zal, indien mogelijk, voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, wordt het uitgevoerd binnen een termijn van 12 maanden daarna, een en ander afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

Buitenschilderwerk

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren, buitenbetimmeringen e.d., welke in de fabriek reeds zijn behandeld, worden op de bouwplaats bijgewerkt, geschuurd en eenmaal dekkend geschilderd.

Binnenschilderwerk

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden behandeld als onder buitenschilderwerk staat omschreven.

Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, zoals bijvoorbeeld binnendeurkozijnen en deuren, worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

1.24 Keukeninrichting (zie ook keukendocumentatie)

Het leveren en monteren van de keuken is niet opgenomen en is niet in de koopsom inbegrepen. U ontvangt van ons een keukenwaardecheque ter waarde van € 11.500,-, die u kunt besteden bij de showroom Huysinc. De installatieaansluitingen en elektravoorzieningen ten behoeve van de keukenopstelling worden volgens de verkooptekening aangebracht.

Indien door de koper wordt gekozen voor een keuken via showroom Huysinc, wordt de keuken rechtstreeks door en voor rekening van de koper geleverd en gemonteerd na oplevering van het appartement. De levering en montage van de keuken maken geen onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst en vallen derhalve buiten de garantie- en onderhoudsverplichtingen van de verkoper/aannemer.

1.25 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in gerecycled (indien verkrijgbaar en toepasbaar) pvc-buizen, compleet met alle benodigde hulpstukken.

De standleidingen worden tot boven het dak doorgetrokken en worden bovendaks ontluicht door middel van de gecombineerde dakkap.

De volgende installatieonderdelen in het appartement worden, met de nodige stankafsluiters, aangesloten op het riool:

- closetcombinatie (zwevend)
- fontein toilet
- keukengootsteen / vaatwasser
- wastafel
- douchecombinatie
- sifon warmtepomp / WTW (condenswater)
- wasmachineaansluiting.

1.26 Waterinstallatie

Koudwaterleiding

Er wordt een koudwaterleidinginstallatie gelegd vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie en fontein in toilet
- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer
- plaats van de wasautomaat
- warmtepomp in de technische berging.

Warmwaterleiding

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleidinginstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer.

1.27 Sanitair (zie ook sanitair documentatie)

Het op tekening aangegeven sanitair wordt geleverd en aangesloten. Het sanitair is compleet met de nodige kranen. De sanitairartikelen worden geleverd in de kleur wit.

Bij de door ons geselecteerde showroom Huysinc kunt u uw sanitair geheel naar eigen wens aanpassen.

Het is niet mogelijk om voor oplevering sanitair te laten aanbrengen gekozen bij een andere dan de door ons geselecteerde sanitair leverancier/showroom. In de showroom heeft u de mogelijkheid het standaard tegelwerk en/of het standaard sanitair, indien dit niet aan uw wensen voldoet, tegen een eventuele meerprijs te wijzigen en naar eigen keuze aan te passen.

Het is niet mogelijk om het sanitair te laten vervallen.

1.28 Verwarmingsinstallatie

Algemeen

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur en een windsnelheid overeenkomstig de ISSO publicatie 51:

- woonkamer / keuken 22 °C
- hal 18 °C
- slaapkamer 20 °C
- badkamer 22 °C
- toilet 18 °C.

Het toilet, berging en technische berging / techniek worden niet verwarmd.

Warmtetoestel

De woning is voorzien van een elektrische lucht-water warmtepomp ten behoeve van verwarming (met koelfunctie) en warm tapwater.

Verwarming

De woning wordt uitgevoerd met vloerverwarming, zal geplaatst worden in de benoemde verwarmingsruimtes.

De woonkamer, keuken, slaapkamers en badkamer worden voorzien van een ruimteregelaar voor de temperatuurregeling uitgevoerd in een master-slave regeling. In de badkamer wordt daar waar dat technisch mogelijk is vloerverwarming aangebracht en aanvullend een elektrische radiator geplaatst.

Voor een aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen. Vloerbedekking met een foam- of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Koeling

De installatie biedt ook de mogelijkheid tot koelen. De ruimtetemperatuur kan hiermee enkele graden verlaagd worden. Het is niet mogelijk om gelijktijdig te verwarmen en te koelen.

De warmtepompinstallatie moet handmatig in koelbedrijf worden gezet.

Let op: de koelfunctie is geen airconditioningsysteem, maar een vorm van beperkte koeling.

1.29 Mechanische balansventilatie installatie

De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De ventilatie wordt vraaggestuurd geregeld op basis van CO₂-metingen in de woonkamer. De verblijfsruimtes (woonkamer en slaapkamers) worden voorzien van verse-lucht-toevoerroosters in het plafond. De lucht wordt vervolgens via de afvoerroosters in het plafond van de keuken, toilet, badkamer en technische berging afgezogen door gelijkstroomventilator (WTW) die in de technische berging wordt geplaatst. De afzuigkap (recirculatie) van de keuken mag niet aangesloten worden op het WTW-systeem.

De inlaatopeningen van de ventilatiekanalen worden voorzien van niet afsluitbare, instelbare ventilatieroosters. De ventilatieunit wordt aangesloten op de ventilatiekanalen en de dakdoorvoer.

Het bedieningspaneel van de mechanische ventilatie wordt in de woonkamer geplaatst en reageert op basis van de CO₂-meting in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer.

In de badkamer wordt een separate (draadloze) bediening aangebracht.

Dak doorvoeren

De toe- en afvoer van de mechanische balansventilatie worden gerealiseerd door middel van een (gecombineerde) dakkap.

1.30 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010. Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische berging/techniek en externe berging in de parkeerkelder die in het zicht gemonteerd worden.

Fabricaat schakelaars en wandcontactdozen (inbouw) wordt door de aannemer vastgesteld, kleur wit. In de meterkast, technische berging/techniek en externe berging in de parkeerkelder wordt opbouw materiaal toegepast.

De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen, enzovoorts zijn op tekening aangegeven.

Ten behoeve van de wasmachine wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Ten behoeve van de thermostaat van de verwarmingsinstallatie wordt een bedrade leiding aangebracht van de warmtepomp naar de plaats van de kamerthermostaat in de woonkamer en de regelingen in de slaapkamers.

Ten behoeve van de keuken worden de installatiepunten conform de 0-tekening van de keuken aangebracht.

De elektra-installaties in de individuele externe bergingen in de parkeerkelder worden aangesloten op de eigen installatie van de appartementen.

In de gemeenschappelijke ruimten zullen armaturen worden aangebracht overeenkomstig de voorschriften en volgens nader te bepalen model(len) door de aannemer.

De gemeenschappelijke CVZ-meterkast is ten behoeve van de installatie van de gemeenschappelijke/algemene ruimten zoals verlichting, algemene wandcontactdozen, voeding lift, voeding hydrofoor, voeding mechanische ventilatie externe bergingen parkeerkelder e.d.

Geleverd en aangebracht wordt een zwakstroom belinstallatie met videofoon bestaande uit:

- beldrukker nabij de voordeur van het appartement
- trafo in de meterkast
- schel in de hal van het appartement
- videofooninstallatie in de hal van het appartement
- beltableau, spreek- en luisterinrichting en camera op het beltableau nabij de hoofdentree deur op de begane grond
- elektrische sluitplaat voor de ontgrendeling van de hoofdentreedeur.

In de hal-entree van het appartement wordt een rookmelder aangebracht.

De rookmelder is voorzien van een back-up batterij.

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van datacommunicatie (telefoon, televisie, internet) wordt een loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar een afgedopte inbouwdoos in de woonkamer en slaapkamers.

De aansluitkosten voor telefoon/televisie/internet zijn niet in de koopsom begrepen.

In de parkeergarage worden loze voorzieningen aangebracht naar de algemene meterkast voor een eventueel later aan te leggen laadpaal.

PV-panelen

De appartementen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zonder toepassing van PV-panelen. De energieprestatie wordt behaald door een combinatie van een hoogwaardige thermische schil en energiezuinige installaties.

1.31 Lift

Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie (1000 kg lift) of 13 personen, met op iedere stopplaats een oproepknop en bedieningstableau in de lift. De hele installatie wordt uitgevoerd volgens de meest recente veiligheidsvoorschriften en wordt voorzien van een spiegel en een leuning.

1.32 BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW (BENG)

Met ingang van 1 januari 2021 moeten de woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw. BENG wordt op drie indicatoren bepaald, Deze zijn globaal te omschrijven als:

BENG 1 = Energiebehoefte: een eis voor een optimale kwaliteit van de buitenkant van een gebouw (gebouwschil), om de energiebehoefte te beperken.

BENG 2 = Primair fossiel energiegebruik: de resterende energiebehoefte van een woning moet zo efficiënt mogelijk worden opgewekt.

BENG 3 = Aandeel hernieuwbare energie: de energievraag van de woning moet zoveel mogelijk bestaan uit hernieuwbare energie (afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem).

De eerste eis waaraan nieuwbouw moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

De energie die nodig is om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

De BENG is niet hetzelfde als het energielabel. Deze wordt op een andere manier bepaald.

Uw woning heeft een (voorlopig) energielabel A+++. Het definitieve energielabel wordt vastgesteld bij de oplevering van de woning en kan afwijken van het aan u verstrekte voorlopige energielabel door gewijzigde rekensystematiek en/of eventuele gekozen kopersopties. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het voorlopige energielabel.

1.33 Parkeren

Binnen het gebouw worden 12 inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar en worden toegewezen aan de bouwnummers: 7.1, 7.9, 7.10, 7.13, 7.17, 7.18, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24 en 7.25.

De overige appartementen beschikken niet over een eigen parkeerplaats. Voor deze woningen vindt het parkeren plaats aan de erfzijde op openbare parkeerplaatsen. Het gebruik van deze parkeerplaatsen is vergunningsplichtig en valt onder het geldende parkeerbeleid van de gemeente Deventer. Het verkrijgen van een parkeervergunning en de daaraan verbonden voorwaarden vallen buiten de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Er zijn twee inpandige, niet openbare, fietsenstallingen voorzien.

2. RUIMTE AFWERKSTAAT

2.1 Hal

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - dekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - meterkast volgens afmeting en voorschriften van de nutsbedrijven |
| | - rookmelder |
| | - videofoon. |

2.2 Toilet

- | | |
|-------------------------|---|
| Vloer | - vloertegels volgens monster (niet strokend gelegd). |
| Wanden | - wandtegels volgens monster tot circa 120 cm
boven de vloer |
| | - boven wandtegels spuitwerk in structuur. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Sanitair | - conform sanitairdocumentatie. |
| Overige voorzieningen | - mechanische ruimteventilatie. |

2.3 Woonkamer

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - dekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - bediening WTW-ventilatie met CO ₂ -sensor |
| | - thermostaat |
| | - videofoon |
| | - luchttoevoerventiel(en). |

2.4 Keuken

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Vloer | - | dekvloer. |
| Wanden | - | behangklaar. |
| Plafond | - | sputwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - | conform keukendocumentatietekening en verkooptekening. |
| Overige voorzieningen | - | afgedopt aansluitpunt voor spoelbak en vaatwasser met warm- en koudwater en afvoer |
| | - | keukeninrichting conform keukendocumentatie |
| | - | luchtafvoerventiel(en) |
| | - | keukeninrichting conform O-keukendocumentatie (keuken niet inbegrepen). |

2.5 Slaapkamers

- | | | |
|-------------------------|---|--------------------------|
| Vloer | - | dekvloer. |
| Wanden | - | behangklaar. |
| Plafonds | - | sputwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - | conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - | thermostaat |
| | - | luchttoevoerventiel(en). |

2.6 Badkamer

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| Vloer | - | vloertegels volgens monster (niet strokend gelegd). |
| Wanden | - | wandtegels volgens monster tot plafond. |
| Plafond | - | sputwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - | conform verkooptekening. |
| Sanitair | - | conform sanitairdocumentatie. |
| Overige voorzieningen | - | luchtafvoerventiel |
| | - | elektrische handdoekradiator. |

2.7 Technische berging

- | | | |
|-------------------------|---|--------------------------------------|
| Vloer | - | dekvloer. |
| Wanden | - | onafgewerkt. |
| Plafond | - | sputwerk in structuur waar mogelijk. |
| Elektrische installatie | - | conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - | WTW-ventilator |
| | - | warmtepomp inclusief boiler |
| | - | vloerverwarmingsverdeler |
| | - | aansluitpunt wasmachine koudwater |
| | - | luchtafvoerventiel. |

2.8 Berging bnr 7.22-7.23

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Vloer | - | dekvloer. |
| Wanden | - | behang klaar. |
| Plafond | - | sputwerk in structuur . |
| Elektrische installatie | - | lichtpunt op schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos. |

2.9 Trapkast bnr 7.22-7.23

- | | | |
|-------------------------|---|---------------------------------|
| Vloer | - | dekvloer. |
| Wanden | - | onafgewerkt. |
| Plafond | - | is onderkant trap, onafgewerkt. |
| Elektrische installatie | - | conform tekening |

2.10 Gemeenschappelijke ruimten

Parkeergarage, bergingen, technische kasten

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Vloer | - | beton monolithisch afgewerkt. |
| Wanden | - | onafgewerkt. |
| Plafond | - | geïsoleerde houtwolcementplaten. |
| Elektrische installatie | - | verlichtingsarmaturen |
| | - | elektrische installatie conform wetgeving. |
| Overige voorzieningen | - | stopplaats liftinstallatie in lifthal |
| | - | huisnummerbordjes/verwijsborden |
| | - | voorzieningen NUTS, CVZ e.d. |

Hydrofoor / werkkast

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Vloer | - | beton. |
| Wanden | - | onafgewerkt. |
| Plafond | - | geïsoleerde houtwolcementplaten. |
| Elektrische installatie | - | verlichtingsarmatuur |
| | - | elektrische installatie conform wetgeving. |
| Overige voorzieningen | - | uitstortgootsteen met close-up boiler. |

Entreehal

- Vloer - tegels conform monster.
- Wanden - spuitwerk in structuur.
- Plafond - spuitwerk in structuur
- akoestisch plafondeiland (wit).
- Elektrische installatie - verlichtingsarmaturen
- elektrische installatie conform wetgeving.
- Overige voorzieningen - stopplaats liftinstallatie
- huisnummerbordjes/verwijsborden
- postkasten.

Gang begane grond

- Vloer - tegels conform monster.
- Wanden - spuitwerk in structuur.
- Plafond - spuitwerk in structuur
- akoestisch plafondeiland (wit).
- Elektrische installatie - verlichtingsarmaturen
- elektrische installatie conform wetgeving.
- Overige voorzieningen - stopplaats liftinstallatie
- huisnummerbordjes/verwijsborden.

Gang verdiepingen

- Vloer - vloerbedekking projecttapijt.
- Wanden - spuitwerk in structuur.
- Plafond - spuitwerk in structuur
- akoestisch plafondeiland (wit).
- Elektrische installatie - verlichtingsarmaturen
- elektrische installatie conform wetgeving.
- Overige voorzieningen - stopplaats liftinstallatie
- huisnummerbordjes/verwijsborden.

Fietsenberging

- Vloer - dekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur
- akoestisch plafondeiland (wit).
- Elektrische installatie - verlichtingsarmaturen
- elektrische installatie conform wetgeving.
- Overige voorzieningen - fietsenrek dubbellaags.

Trappenhuis

- | | |
|-------------------------|---|
| Vloer | - bordessen en trappen schoon beton. |
| | - vloerbedekking projecttapijt. |
| Wanden | - spuitwerk in structuur. |
| Plafond | - onafgewerkt |
| | - akoestisch plafondeiland. |
| Trappen | - prefab betonelementen met antislip structuur |
| | - hekwerken en leuning in kleur. |
| Bordessen | - prefab betonelementen met antislip structuur. |
| Elektrische installatie | - verlichtingsarmaturen. |