

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deventer, Stadswoningen

Plot 3

Bouwnummers: 3.1 en 3.2



Deze technische omschrijving behoort bij de 2 woningen met de bouwnummers 3.1 en 3.2. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Indien de technische omschrijving en de overige stukken niet met elkaar overeenkomen is de technische omschrijving maatgevend.

Inleiding

Voor deze woningen wordt door Lithos het certificaat van Woningborg aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

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

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 Terreininrichting	7
1.7 Betonwerk	7
1.8 Metselwerk	7
1.9 Systeenvloeren	8
1.10 Houten (dak) constructies	8
1.11 Metaalconstructiewerk.....	9
1.12 Kozijnen, ramen en deuren	9
1.13 Trappen	10
1.14 Dakbedekkingen	10
1.15 Beglazing	10
1.16 Kunststeen.....	10
1.17 Stukadoorswerk.....	11
1.18 Tegelwerk.....	11
1.19 Vloerafwerkingen	12
1.20 Metaal- en kunststofwerk	12
1.21 Plafond- en wandsystemen.....	13
1.22 Afbouwtimmerwerk.....	13
1.23 Schilderwerk.....	13
1.24 Keukeninrichting (zie ook keukendocumentatie)	14
1.25 Binnenriolering	14
1.26 Waterinstallatie.....	15
1.27 Sanitair (zie ook sanitair documentatie)	15
1.28 Verwarmingsinstallatie	15
1.29 Mechanische ventilatie installatie	16
1.30 Elektrische installatie	17
1.31 BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW (BENG)	18
1.33 Parkeren	19

2. RUIMTE AFWERKSTAAT20

2.1	Gemeenschappelijke entree	20
2.2	Hal	20
2.3	Toilet.....	20
2.4	Berging.....	20
2.5	Keuken / eetkamer	21
2.6	Werkruimte	21
2.7	Trapkast.....	21
2.8	Technische berging	21
2.9	Woonkamer.....	22
2.10	Overloop.....	22
2.11	Slaapkamer 1 ^e verdieping.....	22
2.12	Badkamer	22
2.13	Slaapkamer 2 ^e verdieping.....	22
2.14	Onbenoemde ruimte 2 ^e verdieping (alleen woning 3.1).....	23
2.15	Houten berging in tuin.....	23

3. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....24

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.

1.2 Nadere bepalingen

Oplevering

De oplevering van de woningen vindt plaats binnen de termijn zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst.

Aansluitingen nutsbedrijven

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektra-, riolerings- en stadsverwarmingsnet. De eenmalige kosten hiervan zijn in de aanneemsom begrepen. Teneinde de verwarmingsinstallaties, gedurende circa twee weken proef te stoken, vinden de bovengenoemde aansluitingen voor oplevering plaats. De kosten voor stoken zijn tot aan de oplevering voor Lithos.

De woningen 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 de woning heeft.

Peil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden. Dit peil wordt 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

Diversen

Levering van onder andere (straat)zand, teelaarde en werkzaamheden zoals (diep) ompitten, draineren en dergelijke ten behoeve van tuinaanleg en bestratingen anders dan hierna omschreven, zijn niet in de koopsom begrepen.

Graafwerkzaamheden

Het terrein onder de woningen en de aangebouwde berging wordt ontgraven tot de onderkant van de funderingsconstructie. Voor de aanleg van de fundering, riolering, en leidingen, worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullings- en ophogingwerkzaamheden

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

1.4 Riolering

De riolering bestaat uit een stelsel voor huishoudelijk water conform de eisen van de gemeente. Het regenwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het hemelwater van de achterdakvlakken wordt op eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld.

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 conform de voorschriften. Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het hemelwater van de vrijstaande houten bergingen wordt tevens geïnfiltreerd op eigen terrein.

1.5 Terreinverhardingen

De voorgevel 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.

1.6 Terreininrichting

Tussen de kavels onderling wordt een tuinmuur aangebracht. Aan de achterzijde wordt de tuin ontsloten doormiddel van een stalen loop-poort het een en ander conform de verkoop tekening. De hoeken van de bouwkavels worden door de aannemer aangegeven door middel van piketten.

1.7 Betonwerk

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

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

Daar waar nodig worden sparingen voor riool en nutsvoorzieningen opgenomen.

1.8 Metselwerk

De achtergevels en tuilmuren van de woningen worden in wildverband gemetseld en vanaf circa 15 cm onder maaiveld uitgevoerd in een gebakken gevelsteen volgens monster ter keuze architect/aannemer. De kleur van de voegmortel wordt door de aannemer vastgesteld in overleg met de architect. In het buitenmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht voor de ventilatie en/of afwatering. Tevens worden de benodigde dilatatievoegen in het gevelmetselwerk aangebracht.

Tussen de binnen- en de buitenspouwbladen van zij en achter gevels wordt een spouw aangebracht waarin een isolatie van minerale wol komt. De totale isolatiewaarde van de (dichte) gevel bedraagt tenminste $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Onder de buitenkozijnen in de achtergevels (met uitzondering van de kozijnen tot peil) wordt een aluminium waterslag aangebracht.

De voorgevel van het gebouw blijft behouden en wordt hersteld in de oorspronkelijke stijl. Voor informatie over de gekozen kleuren en materialen verwijzen wij u naar de kleur- en materiaalstaat. Aan de binnenzijde van de voorgevel wordt een nieuwe wand geplaatst met isolatie, zodat de woning beter geïsoleerd is. Deze isolatie heeft een hoge isolatiewaarde ($R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$)

Daar waar nodig worden waterkeringen aangebracht. Langs de kozijnstijlen en onderdorpels van de gevelkozijnen komt DPC-folie. In de spouw boven de kozijnen worden vinylslabben aangebracht.

De dragende binnenwanden en de woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd in gelijmde kalkzandsteen elementen.

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

1.9 Systeemvloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen systeemvloer, isolatiewaarde (R_c) tenminste $3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De verdiepings- en zoldervloer wordt uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer.

Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

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.

1.10 Houten (dak) constructies

De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap met een isolatiewaarde (R_c) van tenminste $6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Op de dak elementen worden de nodige panlatten aangebracht. De binnenzijden van de daken blijven onafgewerkt.

Dak overstekken, dakranden, luifels etc. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast verlijmd multiplex e.d. In de houten bergingen wordt een houten ruimte aangebracht, waarachter het buitendeel van de warmtepomp zal worden opgesteld. Aan de buitenzijde wordt een metalen rooster aangebracht voor lucht toevoer en afvoer. Dit rooster en dus luchtstroom moet in de praktijk vrij blijven om de aanvoer en afvoer van lucht mogelijk te houden.

Eventuele bestrating en tuinaanleg dient ca. 10 cm lager dan de gevelbeschieting van de berging aangebracht te worden in verband met het in standhouden van de benodigde ventilatie en het

voorkomen van schade aan de onderste delen. Afmetingen van houten balken e.d. zijn conform nadere constructieberekeningen en goedkeuring bouw- en woningtoezicht.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van bouw- en woningtoezicht de houten draagconstructie zoals spanten, gordingen, balken, sporen, knieschotten etc. te wijzigen en/of te onderbreken.

1.11 Metaalconstructiewerk

Waar dat conform de constructieberekeningen 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 met metselwerk komt een stalen gevellatei, in kleur gepoedercoat.

1.12 Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. De draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai-kiepramen.

De binnendeurkozijnen 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 binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte witte deuren in opdekuitvoering.

De afstand onderkant deur tot bovenkant cementdekvloer bedraagt circa 28 mm. Onder de binnendeuren die grenzen aan tegelvloeren van toilet en badkamer worden kunststeen (donkergrijze) dorpels aangebracht. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

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

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht; in licht metalen uitvoering.

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen van de woning 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.

Alle naar buiten draaiende deuren van de woning worden voorzien van een windhaak.

De binnendeuren worden opgehangen aan minimaal drie 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. Het deurbeslag bestaat uit aluminium krukken en langschilden.

1.13 Trappen

De op tekening aangegeven verdiepingstrappen worden uitgevoerd als vurenhouten trap, geheel compleet met leuning, balusters, hekwerken en voorzien van de nodige aftimmering. De trappen naar de eerste en tweede verdieping zijn in dichte uitvoering.

1.14 Dakbedekkingen

De platte daken worden geïsoleerd met een gemiddelde isolatiewaarde (R_c) van tenminste $6.3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ en vervolgens voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden voorzien van een daktrim. Voor de kleur en afwerking wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat

De afvoeren van de platte daken zijn samengesteld uit kunststofbuizen en aangesloten op de riolering.

1.15 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de woning worden bezet met blank isolerend HR++ glas.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden bezet met enkel glas, met uitzondering van de meterkast en de trapkast.

1.16 Kunststeen

Op de kalkzandsteen-borstweringen (binnen) onder de buitenraamkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht, breed ca. 200 mm en dik 20 mm, in een lichte kleurstelling.

De borstwering van het buitenraamkozijn van de badkamer wordt betegeld met wandtegels.

Bij de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht.

1.17 Stukadoorswerk

Spuitswerk in structuur in de kleur wit wordt aangebracht op:

- De onderzijde van de betonnen verdiepingsvloeren met uitzondering van de meterkast, de V-naden blijven in het zicht
- Wanden vanaf circa 1.20 m vanaf de vloer boven het wandtegелwerk in de toiletruimte.

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

- De woonkamer
- De werkruimte
- De leefkeuken
- De entree
- De hal
- De slaapkamers
- De overloop.

De wanden van de trapkast, techniekkast en meterkast blijven onbehandeld.

1.18 Tegelwerk

Vloertegels

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer. De keuze bestaat uit keramische tegels conform 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 onder afschot aangebracht. Om een goede afwatering te waarborgen worden hier tegels van ca 15 x 15 cm toegepast. De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.

Wandtegels

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- Het toilet, tot circa 1.20 m boven de vloer
- De badkamer, tot het plafond.

De keuze bestaat uit de keramische tegels van ca. 20 x 40 cm conform monsters. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en 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 systeemvloeren 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 afgewerkt met een cementdekvloer. De gemiddelde dikte van de cementdekvloer van de verdiepings- en de zoldervloer bedraagt circa 60 mm.

De gemiddelde dikte van de cementdekvloer van de begane grondvloer bedraagt circa 70 mm.

De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten voor egaliseren e.d. voor rekening van de verkrijger.

In de dekvloeren lopen diverse water-, CV-, vloerverwarmings- en elektraleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren e.d.

1.20 Metaal- en kunststofwerk

In het project worden diverse metaalwerken gebruikt, zoals:

- Spouwankers, circa vier stuks per m²
- Aluminium waterslagen op kleur onder de buitenkozijnen
- Kozijnankers
- Tochtstrippen voor alle draaibare delen in de buitenkozijnen.

Huisnummering

Naast de toegangsdeur van de woningen worden kunststof huisnummerbordjes aangebracht.

1.21 Plafond- en wandsystemen

De horizontale plafonds bestaan voornamelijk uit de onderzijde van de betonvloer van de bovenliggende verdieping. De hellende plafonds bestaan uit de onafgewerkte onderzijde van de dakplaten. De hellende plafonds in de slaapkamer op de 2^e verdieping worden voorzien van gipsplaten en behangklaar afgewerkt.

De knieschotten onder de dakconstructie worden samengesteld uit een houten regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht.

1.22 Afbouwtimmerwerk

Er worden standaard geen plinten aangebracht.

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

De trapgaten worden ter plaatse van de vloer afgetimmerd door middel van een beplating.

1.23 Schilderwerk

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

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., die in de fabriek reeds zijn behandeld, worden op de bouwplaats bijgewerkt, geschuurd en éénmalig dekkend geschilderd met een dekkende verf.

Binnen schilderwerk

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

De vurenhouten verdiepingstrappen met toebehoren worden dekkend geschilderd met uitzondering van de treden, de stootborden en de onderkant van de trap.

De trappen en hekwerk zijn in de fabriek reeds éénmalig voorbehandeld. De aftimmering in de lepe hoeken van de trappen worden dekkend geschilderd. De leuningën worden afgelakt.

In het zicht komende leidingen worden niet geschilderd.

Alle materialen die fabrieksmatig worden behandeld, zoals bijvoorbeeld de binnendeurkozijnen en binnendeuren, enzovoorts, 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 ontvang van ons een keukenwaardecheque ter waarde van € 11.500, - die u kunt besteden bij de projectshowroom Huysinc. De installatieaansluitingen en elektravoorzieningen t.b.v. de keukenopstelling worden volgens de verkooptekening aangebracht.

Indien door de koper wordt gekozen voor een keuken via de projectshowroom Huysinc, wordt de keuken rechtstreeks door en voor rekening van de koper geleverd en gemonteerd na oplevering van de woning. 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 een dakdoorvoer.

De binnenrioleringen op zolder zijn allen opbouwleidingen die over de vloer lopen naar de nodige aansluitpunten.

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

- Closetcombinaties
- Fontein toilet
- Keukengootsteen/ vaatwasser
- Wastafel
- Douhecombinatie
- Sifon warmtepomp/ WTW (condenswater)
- Wasmachineaansluiting.

1.26 Waterinstallatie

Koud-waterleiding

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

- Closetcombinatie en fontein in het toilet
- Afgedopt aansluitpunt in de keuken
- Wastafel en de douchecombinatie in de badkamer
- Plaats van de wasmachine
- Warmtepomp in de technische berging

Warmwaterleiding

Vanaf de aansluitset in de meterkast wordt een warmwaterleiding 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 sanitairleverancier/showroom. In de showroom heeft u de mogelijkheid het standaard tegelwerk en/of het standaard sanitair, als 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 en conform de garantienormen van Woningborg:

- woonkamer 22 °C
- keuken 22 °C
- hal 18 °C
- slaapkamer 20 °C
- badkamer 22 °C

Het toilet, berging, onbenoemde ruimte en de overloop worden niet verwarmd.

Warmtetoestel

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

Verwarming

De woning wordt uitgevoerd met vloerverwarming.

De woonkamer (leefruimte), werkruimte, keuken, slaapkamers en badkamer worden voorzien van een ruimteregelaar voor de temperatuurregeling, uitgevoerd in een master-slave regeling. In de badkamer wordt daar waar 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/vloerkoeling.

Spijkeren, boren en/of schroeven 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 ventilatie 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. Op de 1^e verdieping bevinden zich leidingen naar de WTW-ventilatieunit die zowel als opbouw zijn gesitueerd of over de vloer kunnen lopen (zie verkooptekening).

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

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

1.30 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform 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, op de zolder en in de berging die in het zicht gemonteerd worden.

Fabricaat schakelaars en wandcontactdozen (inbouw) worden door de aannemer vastgesteld, kleur wit.

In de meterkast en in de berging wordt opbouwmateriaal toegepast.

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

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

Voor de keuken worden de installatiepunten conform 0-tekening van de keuken aangebracht.

De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie bestaande uit een bel drukker nabij de voordeur, een trafo in de meterkast en een schel die in de hal geplaatst wordt.

In de hal, op de overloop van de eerste verdieping en op zolder wordt een rookmelder aangebracht. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allen aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van datacommunicatie (telefoon, televisie, internet) wordt een loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar een inbouwdoos in de woonkamer en naar een inbouwdoos in de slaapkamers. De aansluitkosten voor telefoon/televisie/internet zijn niet in de koopsom begrepen.

PV-panelen

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

1.31 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 woningen 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

De woningen 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 vergunningplichtig 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.

2. RUIMTE AFWERKSTAAT

2.1 Gemeenschappelijke entree

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - cementdekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - 1 meterkast per woning conform afmeting en voorschriften van de nutsbedrijven. |

2.2 Hal

- | | |
|-------------------------|---|
| Vloer | - cementdekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - 1 dichte trap naar eerste verdieping. |

2.3 Toilet

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - vloertegels conform monster (niet strokend gelegd). |
| Wanden | - wandtegels conform monster tot circa 1.20 m boven de vloer
- boven wandtegels spuitwerk in structuur. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Sanitair | - conform sanitairdocumentatie. |
| Overige voorzieningen | - mechanische ruimteventilatie. |

2.4 Berging

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Vloer | - cementdekvloer. |
| Wanden | - onafgewerkt. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |

2.5 Keuken / eetkamer

- | | |
|-------------------------|---|
| Vloer | - cementdekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform keukendocumentatietekening. |
| Overige voorzieningen | - 1 afgedopt aansluitpunt voor spoelbak met warm- en koudwater en afvoer |
| | - luchtafvoerventiel(en). |
| | - keukeninrichting conform O-keukendocumentatie (keuken niet inbegrepen). |

2.6 Werkruimte

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| Vloer | - cementdekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - thermostaat. |
| | - luchttoevoerventiel(en). |

2.7 Trapkast

- | | |
|-------------------------|---|
| Vloer | - cementdekvloer. |
| Wanden | - onafgewerkt. |
| Plafond | - is onderkant trap, onafgewerkt. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - opstelplaats binnen-unit warmtepomp. |
| | - verdeler vloerverwarmingsinstallatie. |

2.8 Technische berging

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Vloer | - cementdekvloer. |
| Wanden | - onafgewerkt. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - WTW-ventilator. |
| | - verdeler vloerverwarming. |
| | - Opstelplaats warmtepomp |

2.9 Woonkamer

- Vloer - cementdekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - thermostaat.
- bediening van de WTW-ventilatie met CO₂-sensor.
- luchttoevoerventiel(en).

2.10 Overloop

- Vloer - cementdekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - 1 dichte trap naar de zolder.

2.11 Slaapkamer 1^e verdieping

- Vloer - cementdekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafonds - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening
- Overige voorzieningen - thermostaat.
- luchttoevoerventiel(en).

2.12 Badkamer

- Vloer - vloertegels conform monster (niet strokend gelegd).
- Wanden - wandtegels tot aan het plafond.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Sanitair - conform sanitairdocumentatie.
- Overige voorzieningen - luchtafvoerventiel
- bediening van de WTW-ventilatie los geleverd (draadloos).

2.13 Slaapkamer 2^e verdieping

- Vloer - cementdekvloer.
- Onderzijde schuine kap /
plafond - behangklaar.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - thermostaat.
- luchttoevoerventiel(en).
- verdeler vloerverwarming (alleen woning 3.2).

2.14 Onbenoemde ruimte 2^e verdieping (alleen woning 3.1)

- Vloer - cementdekvloer.
- Onderzijde schuine kap /
plafond - onafgewerkt.
- Elektrische installatie - conform tekening
 - ventilatiekanalen.
 - verdeler vloerverwarming.

2.15 Houten berging in tuin

- Vloer - beton
- Wanden - onafgewerkte houten stijl- en regelwerk.
- Plafond/dak - onafgewerkte houten balken en dakplaten.
- Elektrische installatie - conform tekening (opbouw).
- Overige voorzieningen - opstelplaats buitendeel warmtepomp.

3. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

plot 3		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
buitenwerk voorgevel:		
gevel	stucwerk, hersteld	wit
trasraam (onderzijde gevel)	stucwerk, hersteld	grijs
omlijsting om kozijnen	hout	grijswit
kozijnen	hout	wit
draaiende delen	hout	staalblauw
daklijst	hout	wit
buitenwerk achtergevel:		
gevel	metselwerk	volgens monster, bruinrood
kozijnen	hout	wit
draaiende delen	hout	bruingrijs
hekwerk	staal	wit
daklijst	hout	wit
dak:		
dakpannen	keramische pan als bestaand	rood
kozijn dakkapel	hout	wit
draaiende delen	hout	grijs
dak dakkapel	zink	naturel