Het Sluiskwartier | Deventer

BOUWEN VOORBIJ MORGEN

# Technische omschrijving





## PLOT 6

**Het Sluiskwartier**

Deventer

**7 oktober 2026**

**PROJECTGEGEVENS** ..... **3**
PROJECTGEGEVENS ..... 3
**WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING** ..... **4**
OVER LITHOS EN PHB DEVENTER ..... 4
UW WOONADVISEUR ..... 4
BELANGRIJKE TOELICHTING BIJ RENOVATIEPROJECTEN ..... 4
WAT BETEKENT EEN RENOVATIEPROJECT ..... 4
KENMERKEN VAN EEN RENOVATIEPROJECT ..... 4
WAAROM DEZE TOELICHTING BELANGRIJK IS ..... 5
DE KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST ..... 5
OPSCHORTINGSDATUM ..... 5
DE KOOPPRIJS ..... 6
DE EIGENDOMSOVERDRACHT ..... 7
DE BETALING ..... 7
**WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN UW WONING** ..... **8**
KOPERSKEUZE (MEER- EN MINDERWERK) ..... 8
UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE ..... 8
PROGNOSE, VOOROPLEVERING EN OPLEVERING ..... 8
ENERGIE ..... 9
SLEUTELOVERHANDIGING ..... 9
SERVICE EN GARANTIE ..... 9
ONDERHOUD ..... 10
**GEEN MISVERSTANDEN** ..... **11**
WIJZIGINGEN EN VOORBEHOUD ..... 11
ARTIST IMPRESSIONS ..... 11
MAATVOERING EN INRICHTING ..... 11
OVERIGE ZAKEN MAAR NIET MINDER BELANGRIJK ..... 13
**TECHNISCHE OMSCHRIJVING** ..... **14**
ALGEMEEN ..... 14
BBL (BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING) ..... 14
TOEPASSING BBL BIJ DIT RENOVATIEPROJECT ..... 14
KRIJTSTREEP METHODE: ..... 15
ISOLATIEWAARDEN ..... 15
**RONDOM HET GEBOUW** ..... **15**
SLOOPWERK ..... 15
PEIL ..... 15
GRONDWERK ..... 15
BUITENRIOLERING ..... 16
BESTRATING / TERREININRICHTING EN BEPLANTING ..... 16
**CONSTRUCTIE** ..... **17**
ALGEMEEN ..... 17
FUNDERING ..... 17
KELDER ..... 17
BEGANE GRONDVLOER ..... 17
VERDIEPINGSVLOEREN ..... 17
CONSTRUCTIEVE WANDEN ..... 17
**WONING BUITEN** ..... **18**
BUITENGEVELS ..... 18

HOOFDDAKEN ..... 18
STAAL- EN METAALWERKEN ..... 18
BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN ..... 18
BUITENKOZIJNEN EN DEUREN ..... 18
BEGLAZING ..... 19

**AFBOUW BINNEN ..... 20**

AFBOUW WANDEN EN KOLOMMEN AAN DE BINNENZIJDE ..... 20
DEKVLOER ..... 21
BINNENKOZIJNEN EN BINNENDEUREN ..... 23
TRAPPEN EN BINNENAFTIMMERING ..... 23
SCHILDERWERK ..... 23
HANG- EN SLUITWERK ..... 24
STRUCTUURSPUITWERK ..... 24
VENSTERBANKEN ..... 24
KEUKEN ..... 24
AFWERKING TOILET EN BADKAMER ..... 25
TEGELS ..... 25

**INSTALLATIES WONING ..... 27**

TECHNISCHE RUIMTE/VERLAAGD PLAFOND/LEIDINGSCHACHTEN ..... 27
DRINKWATER ..... 27
AFVOEREN RIOLERING ..... 27
VERWARMINGSINSTALLATIE ..... 28
MECHANISCHE VENTILATIE (WTW) ..... 28
ELEKTRISCHE INSTALLATIE ..... 29
ROOKMELDERS ..... 30
MEDIA EN COMMUNICATIE AANSLUITING ..... 30
BUITENVERLICHTING ..... 30

## PROJECTGEGEVENS

### Projectgegevens

1 ***Plaats van het project***
Plaats: Deventer, Gemeente Deventer

2 ***Project***
Het project bestaat uit de renovatie van 1 woning met 3 woonlagen, Sluiskwartier, plot 6 Deventer.

3 ***Ontwikkeling:*** Lithos Projecten B.V.
Spaceshuttle 38
3824 ML Amersfoort

4 ***Architect:*** I'm Architecten
Mr. H.F. de Boerlaan 30a
7417 DA Deventer

5 ***Realisatie:*** PHB Deventer B.V.
Duurstedeweg 4
Deventer

6 ***Inlichtingen en Verkoop:*** MIQA Makelt, www.miqa.nl
REBO Vastgoed, www.rebogroep.nl

7 ***Internet:*** www.lithos.nl en www.phbdeventer.nl

8 ***Digitale omgeving:*** https://mijnwoning.phbdeventer.nl

# WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING

## Over Lithos en PHB Deventer

Lithos en PHB Deventer werken nauw samen bij de ontwikkeling en realisatie van dit project. Lithos treedt op als ontwikkelaar en PHB Deventer treedt op als bouwer.
Op www.lithos.nl enwww.phbbouw.nl kunt u nader met ons kennis maken. Aan de hand van onze gerealiseerde projecten krijgt u een beeld van onze werkzaamheden

## Uw woonadviseur

Gedurende het bouwproces zijn de woonadviseurs van PHB Deventer uw persoonlijk aanspreekpunt aangaande onderwerpen die betrekking hebben op de realisatie van uw woning. Zij zullen u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld een nieuwsbrief, een kopersinformatiemoment of kijkmiddagen op de bouwplaats. De woonadviseur is geen binnenhuisarchitect. Voor dit project zijn een aantal voorgedefinieerde opties opgenomen in de koperkeuzelijst. Deze kunt u bespreken met uw woonadviseur.
Nadat de ontwerpen en de verkoop definitief zijn, wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek met één van de woonadviseurs om eventuele vragen te behandelen. Daarnaast is er de mogelijkheid in de showrooms keuzes te maken voor onder andere de keuken, het tegelwerk en het sanitair. Keuzes welke via een showroom lopen zullen na het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst plaatsvinden.

## Belangrijke toelichting bij renovatieprojecten

Bij een transformatieproject, werken we met deels bestaande structuren en producten. Hierdoor is het soms niet mogelijk om aan alle meer- en minderwerk wensen volledig tegemoet te komen. Wij doen ons uiterste best om uw wensen te realiseren, maar bepaalde restricties zijn onvermijdelijk.
Daarom is het van groot belang dat alle keuzes en aanpassingen altijd in goed overleg plaatsvinden met uw woonadviseur. Samen bekijken we wat haalbaar is binnen de mogelijkheden. Zo zorgen we voor een eindresultaat dat zo goed mogelijk aansluit bij uw woonwensen.

## Wat betekent een renovatieproject

Bij een renovatieproject wordt een bestaand gebouw verbouwd en aangepast. Hierbij blijft een belangrijk deel van de bestaande constructie behouden en wordt het gebouw aangepast aan de geldende eisen voor wonen, comfort en veiligheid.
Zo ontstaat een eigentijdse woning met het karakter van het bestaande gebouw. Dit is anders dan bij nieuwbouw, waarbij alles volledig nieuw wordt gebouwd.

## Kenmerken van een renovatieproject

- Bestaande bouw als uitgangspunt
  Bij een renovatie blijven delen van het bestaande gebouw behouden. We werken met bestaande constructies, vloeren en wanden.
- Technische uitdagingen
  Tijdens de uitvoering kunnen onverwachte situaties aan het licht komen, zoals afwijkingen in maatvoering, verborgen constructies of bestaande installaties. Waar nodig zoeken wij naar passende oplossingen die zo veel als mogelijk aansluiten bij de kwaliteit en uitstraling van het project en binnen de geldende regelgeving.
- Beperkingen in maatwerk
  Hoewel wij ons inspannen om individuele wensen zoveel mogelijk te realiseren, kunnen de bestaande bouwkundige en technische omstandigheden beperkingen met zich meebrengen. Hierdoor zijn niet alle wijzigingen mogelijk.

- Aanpassingen tijdens de uitvoering
  Door de aard van een renovatie kan het noodzakelijk zijn om bepaalde technische oplossingen of uitgangspunten tijdens het bouwproces aan te passen. Dit gebeurt zorgvuldig en met behoud van de beoogde kwaliteit.
- Afwijkingen
  Afmetingen, details of afwerkingen kunnen in beperkte mate afwijken van de verkooptekeningen of technische omschrijving. Dit is een normaal gevolg van het werken aan een bestaand gebouw.
- Karakter van bestaande bouw
  Een renovatieproject combineert bestaand karakter met zoveel mogelijk hedendaags wooncomfort. Hierdoor kunnen bepaalde onderdelen anders zijn dan bij een volledig nieuw gebouw. Juist deze combinatie geeft het project zijn unieke uitstraling.

### *Waarom deze toelichting belangrijk is*

Wij vinden het belangrijk dat u begrijpt wat een renovatieproject inhoudt. Door te werken met een bestaand gebouw kunnen zich situaties voordoen die vooraf niet altijd volledig zichtbaar zijn. Met deze toelichting willen wij helderheid bieden over de mogelijkheden en onmogelijkheden die daarbij horen. Ons doel blijft om een kwalitatief hoogwaardige woning te realiseren die voldoet aan de eisen van deze tijd, met respect voor het karakter van het bestaande gebouw.

### *De koop*

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om een belangrijke investering gaat, vinden wij het van groot belang om u duidelijk te informeren over de procedures, voorwaarden en uitgangspunten die gelden bij de aankoop van uw woning.
Wij adviseren u de technische omschrijving aandachtig door te nemen. Hierin leggen wij uit wat u van de woning mag verwachten, welke werkzaamheden onderdeel uitmaken van de transfomatie en welke onderdelen eventueel buiten de koop vallen. Ook informeren wij u over de betalingsregeling en de verdere gang van zaken rondom de realisatie van uw woning.
Omdat het een renovatieproject betreft, worden bestaande en nieuwe onderdelen gecombineerd. Hierdoor kunnen bepaalde situaties afwijken van wat gebruikelijk is bij een volledig nieuwbouw-project. Uiteraard streven wij ernaar u hierover zo volledig mogelijk te informeren.

### *De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst*

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst voor de grond met Lithos en een aannemingsovereenkomst voor het realiseren van de woning met PHB Deventer. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl Lithos en PHB Deventer zich als verkoper en bouwer verplichten tot levering van de grond en de bouw van de woning. Nadat beide overeenkomsten zijn getekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens van Lithos en PHB Deventer retour. De notaris ontvangt een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

### *Opschortingsdatum*

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen (zoals bijvoorbeeld een voorverkooppercentage en het verkrijgen van de benodigde vergunningen) die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bindend en kan er een afspraak voor de overdracht van de grond gaan

plaats vinden bij de notaris. Zijn deze voorwaarden nog niet vervuld en is de gestelde periode verlopen, dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

### *De koopprijs*

De koopprijs van een (nieuw)woning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.).
Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijgingen;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra, data en riolering;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- sanitair en tegelwerk.

Niet in de 'vrij op naam' prijs is opgenomen:

- kosten voor eventueel meer-/minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon- en kabelaansluiting;
- de afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- kosten van het verlengen of het vervallen van de hypotheekofferte;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling').

## *De eigendomsoverdracht*

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw grondgebonden woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond, met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de grond wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven.
Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- rente welke vanaf datum dat de grond rentedragend is;
  en eventueel;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

## *De betaling*

In de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als koopsom en aanneemsom. Na de ondertekening van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wacht u af tot Lithos en/of PHB u een factuur stuurt waarop wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen:

- indien u uit eigen middelen wilt betalen, dan betaalt u de factuur zelf;
- financieert u de woningdoor middel van een hypotheek, en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Dit verzoek tot betaling zal worden gedaan middels het plaatsen van deze factuur in het digitale dossier, waar u toegang toe krijgt na de koop van de woning. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt, zodra de levering heeft plaatsgevonden. Vanaf de leveringsdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop, eventueel in mindering te brengen, de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN UW WONING

### Koperskeuze (meer- en minderwerk)

Bij dit project hoort een koperskeuzelijst waarmee het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van de woningnader kan worden bepaald, tegen de in deze lijst vermelde prijzen.

Uw woning wordt standaard afgewerkt met wand- en vloertegels en sanitair, zoals in de materiaalspecificatie van deze technische omschrijving is weergegeven. Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer(s) en de toiletten aan te passen, binnen de gestelde eisen en mogelijkheden van het bouwbesluit. Posities van sanitaire voorzieningen kunnen niet verplaatst worden. Ook voor het showroomtraject wordt een sluitingsdatum bepaald, waarbinnen u uw keuzes middels een getekende offerte kenbaar kunt maken.

Heeft u andere individuele wensen, dan kunt u deze tijdens dit gesprek voorleggen. De woonadviseur geeft aan wat wel en wat niet mogelijk is. U ontvangt voor die wensen een offerte. Hierbij maakt PHB zich het voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften, de stand van de bouw en de opzet van het bouwplan. Bij renovatieprojecten is het honoreren van meer en minderwerk bovendien vaak lastig vanwege reeds bestaande onderdelen. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers en aanpassen van de woning, anders dan goedgekeurd door de woonadviseur behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

### Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van de woning is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst. Deze genoemde werkbare werkdagen zijn gerekend vanaf aanvang bouw. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het hierboven genoemde aantal werkbare werkdagen. Er kan per € 1.000,00 gekozen meerwerk, 1 werkdag extra worden gerekend.

De bouwtijd is onder andere afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken.

### Prognose, vooroplevering en oplevering

Tijdens de bouw zullen wij u periodiek op de hoogte houden van de voortgang van het werk. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven.
Hierbij geldt: hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.
Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, circa 2 weken, krijgt u de gelegenheid de woningte inspecteren middels een vooroplevering. Bij de vooroplevering worden de eventuele gebreken genoteerd waarbij wij ernaar streven om dit zoveel mogelijk voor oplevering te herstellen.
De vooroplevering heeft tot doel om bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen.
Bij de oplevering adviseren wij om zelf een onafhankelijke deskundige partij mee te nemen (bijv. van Vereniging Eigen Huis). De woningwordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woningbehorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

### *Energie*

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering zijn bij de vrij op naam prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering niet voor rekening van de koper. PHB zal de huisaansluitingen coördineren en een leveringscontract voor energie afsluiten. Met de oplevering, worden de opgenomen meterstanden genoteerd en zal dit contract worden opgezegd. Het is aan u als koper, om tijdig een energiecontract aan te gaan bij een naar eigen wens te kiezen energieleverancier. De woningkan worden voorzien van een zogenaamde “slimme meter”. Dit is een keuze van de netbeheerder in het plan. PHB heeft hierin geen zeggenschap. Als er een “slimme meter” wordt toegepast kan deze meter de meterstanden op afstand uitlezen. PHB zal geen medewerking verlenen, bij een verzoek, om een ander type meter te plaatsen waarbij een dergelijke uitleesfunctie niet aanwezig is.

### *Sleuteloverhandiging*

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties zijn gestort op de rekening van PHB, worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over de woning, hetgeen betekent dat u de woningen toebehoren vanaf die dag zelf dient te verzekeren (check of de opstal is geregeld middels de VVE). Na de oplevering worden de opleverpunten hersteld. Na het oplossen van de punten kunt u de opleverlijst voor afgehandeld ondertekenen. Schades welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

### *Service en garantie*

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Degene die al eens een huis heeft gekocht kan daar vast wel over meepraten. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders enz. kunnen één en ander onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces. Daarom leveren wij u na het definitief stellen van de ontwerpen goede, duidelijk geordende informatie. Eveneens ontvangt u:

- Alle informatie welke vanuit PHB wordt verzonden, wordt ook bijgehouden op een digitaal platform. U kunt nu al middels een openbare inlog, de meest recente stukken inzien. Na het ondertekenen van de overeenkomsten ontvangt u een uitnodiging voor een persoonlijke inlog. Middels deze persoonlijke inlog kunt u ten alle tijden bij alle stukken, tot sluitingsdata de opties selecteren en bevestigen, opdrachtbevestigingen digitaal ondertekenen en via dit platform de communicatie met de woonadviseur onderhouden. Eenvoudig alles in één overzicht.

### *Onderhoud*

Om  uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden aan uw woning absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden kan  het noodzakelijk zijn dat u hiervoor vakmensen inschakelt (voor eigen rekening). Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken zodat u periodiek onderhoud kunt aantonen. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

## GEEN MISVERSTANDEN

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken aan over (de bouw van) uw woning.

Wij streven er uiteraard naar, om alle informatie correct en juist op te nemen in deze technische omschrijving. Aangezien het hier gaat om een renovatie van een bestaand gebouw, is deze fase extra dynamisch.Tijdens het opstellen van dit document kunnen betere of gewijzigde uitgangspunten ontstaan, mede door de specifieke uitdagingen die een renovatie met zich meebrengt. Ook wordt er steeds meer input gegeven door de diverse partners die mee werken aan de bouw van dit complex. Mogelijk dat door deze input, uitganspunten gewijzigd moeten worden.

Dit kan resulteren in verschillen tussen deze voorlopige technische omschrijving, en de uiteindelijke contracttekeningen.
Bij verschillen tussen voorlopige verkoopinformatie en de contractstukken zijn de in de koop- en aannemingsovereenkomst aangewezen contractstukken en de daarin opgenomen rangorde bepalend.

### Wijzigingen en voorbehoud

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt PHB zich het recht voor, op of aan de opstallen architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.
- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woningmogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch bij de ontwikkelaar noch bij PHB enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht van de betreffende gemeente alsmede de nutsbedrijven.

### Artist impressions

De getoonde perspectieftekeningen geven een impressie. Het is met recht een ‘artist impression’, waarin de ’artist’ zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg, inrichting van de openbare ruimte en binneninrichting is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze presentaties kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

### Maatvoering en inrichting

De in de verkooptekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op! Wij adviseren u, bij het inrichten van uw woning, de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen

daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de betreffende gemeente. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen.

### *Overige zaken maar niet minder belangrijk*

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen, wandcontactdozen, thermostaat en overige installaties. Wij hebben getracht om de installatiepunten zo goed als mogelijk op de tekeningen te verwerken.
Het kan voorkomen dat tijdens het engineeringsproces (wat veelal na de koop wordt ingestart) de op voorhand opgegeven posities niet mogelijk zijn. De locatie is zodoende ook indicatief.

Aangezien dit project betrekking heeft op een renovatie van een bestaand gebouw, kunnen tijdens de verdere uitwerking, uitvoering of na aanvullende onderzoeken omstandigheden aan het licht komen die op voorhand redelijkerwijs niet konden worden voorzien. Denk hierbij aan constructieve, bouwkundige, installatietechnische of overige technische beperkingen van het bestaande gebouw.

Indien dergelijke onvoorziene omstandigheden zich voordoen, behoudt de aannemer zich het recht voor om technisch noodzakelijke aanpassingen door te voeren.

Voorbeelden hiervan kunnen o.a. zijn het aanbrengen van een extra installatieschacht, wijzigingen in leidingtracés, verlaagd plafond, beperkte aanpassingen in maatvoering of andere technische voorzieningen die noodzakelijk blijken voor een goede en veilige realisatie van het project.

Aan de verstrekte stukken kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van dergelijke technisch noodzakelijke wijzigingen die voortvloeien uit onvoorziene omstandigheden in de bestaande situatie.

Dit geldt eveneens voor de aantallen van de ventilatevoorzieningen. Mocht blijken, dat er extra voorzieningen benodigd zijn om aan de gestelde eisen te voldoen, zullen wij deze toevoegen aan de woning.

Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren geeft een groot risico op schade en wordt sterk afgeraden.

In de gevels zijn geen voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van eventuele zonneschermen, screens of andere zonwering. Over het algemeen kunnen zogenaamde “knikarm”-zonneschermen een bijzonder hoge gevelbelasting veroorzaken. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade en/of scheurvorming optreden. Op scheurvorming in de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen door derden van zonneschermen en dergelijke wordt geen garantie gegeven. Het aanbrengen van screens is ook niet in alle situaties mogelijk, bijvoorbeeld door Franse balkonhekken. Het eventueel aanbrengen van zonweringen en dergelijke zal moeten worden afgestemd met de architect, de gemeente.
Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper.

Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Daarnaast moeten wij ervoor zorgen, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit en de nutsbedrijven.

# Technische omschrijving

## Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet.
Er is geen gasaansluiting aanwezig. De aansluitkosten voor: water, elektra en riolering zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen. De media & communicatie (data) leidingen worden aangelegd tot in de meterkast. De dataleiding is naar verwachting een glasvezelaansluiting. De definitieve inrichting van de meterkast is aan de netbeheerders en valt daarmee buiten onze invloedsfeer.

Om de verwarmingsinstallatie gedurende de weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen testen, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats.
Voor de levering van water, elektriciteit, media & communicatie (data) dient u tijdig zelf een contract te sluiten met de betreffende nutsbedrijven. Bij oplevering worden de aansluitingen door PHB afgemeld bij de (NUTS)leverancier. U dient zelf tijdig zorg te dragen voor de aanmelding bij een leverancier naar keuze. De benodigde gegevens worden hiervoor door PHB aangereikt. Groenvoorzieningen en inrichting van de tuin, het openbare gebied is indicatief aangegeven en maakt geen deel uit van deze overeenkomst.

## BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)

Om begripsverwarring te voorkomen worden binnen het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) vaste benamingen gebruikt voor ruimten binnen een woning. Begrippen als woonkamer, slaapkamer of hal worden daarbij niet altijd letterlijk gehanteerd. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van onderstaande benamingen:

- Verkeersruimte (VKR): hal, entree;
- Verblijfsruimte (VBR): woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
- Bergruimte (BRI): berging;
- Toiletruimte (TR): toilet;
- Badruimte (BDR): badkamer, douche;
- Technische ruimte (TECHNR): meterkast en installatieruimte;
- Onbenoemde ruimte (BRI): zolder, trapkast (ruimte die niet voldoet aan de eisen voor een verblijfsruimte).

Een ‘onbenoemde ruimte’ betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen.
Indien u deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen er extra voorzieningen noodzakelijk zijn.

## Toepassing BBL bij dit renovatieproject

Dit project betreft een renovatie. Bij de verbouwing worden bestaande constructies en bouwdelen zoveel mogelijk behouden en waar nodig aangepast voor het nieuwe gebruik als woning.
Voor renovatie- en verbouwprojecten gelden op grond van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving deels andere wettelijke eisen dan voor volledig nieuw te bouwen woningen.
De woning binnen dit project voldoen aan de voor deze renovatie geldende wettelijke voorschriften en beoordelingskaders.
Als gevolg van de bestaande bouwkundige structuur kunnen bepaalde afmetingen, hoogtes, detailleringen, constructieve onderdelen en technische voorzieningen afwijken van hetgeen gebruikelijk is bij nieuwbouw. Deze afwijkingen zijn passend binnen het karakter van het bestaande gebouw en de hiervoor geldende regelgeving.

Bij een renovatieproject kunnen daarnaast kleine afwijkingen voorkomen in maatvoering, vlakheid, haaksheid en bestaande bouwkundige details. Dergelijke afwijkingen zijn inherent aan het werken met een historisch gebouw en vormen geen tekortkoming van het gerealiseerde werk.

### *Krijtstreep methode:*

Voor dit project is mogelijk gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dakoverstek de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg- en met goedkeuring van de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Als dit van toepassing is kunt u dit zien op de contracttekening.

### *Isolatiewaarden*

De isolatiewaarden worden uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(=warmte) verliezen. De Rc-waarde wordt uitgedrukt in $m^2 \cdot K/W$. Hoe hoger de waarde, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Omdat het hier gaat om een verbouwing van een bestaand gebouw, kan de beschikbare ruimte in sommige situaties beperkt zijn. Hierdoor is het niet altijd mogelijk om een isolatiepakket toe te passen dat gelijkwaardig is aan nieuwbouweisen. Uiteraard streven wij naar een zo hoog mogelijke isolatiewaarde binnen de technische en bouwkundige mogelijkheden van deze renovatie.

## ***Rondom het gebouw***

Omdat dit een renovatieproject is, werken we met een bestaande situatie. Dat betekent dat bestaande hoogtes, aansluitingen en bouwkundige onderdelen zoveel mogelijk worden benut en waar nodig worden aangepast. Het terrein wordt ingericht volgens de situatietekening en de nader uitgewerkte inrichtingsplannen.

### *Sloopwerk*

De start van de bouw is de start van het deels slopen van het bestaande gebouw. Mochten er zich tijdens de sloop onvoorziene omstandigheden voordoen die niet bij het de inspectie van het gebouw voorafgaand aan de sloop zichtbaar of redelijkerwijs te verwachten waren, en die extra tijd kosten dan heeft PHB recht op bouwtijdverlenging.

### *Peil*

Het peil (P), van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer t.p.v. de entreehal. Als er wordt gesproken over vloerpeil wordt hier bedoeld de bovenkant van de dekvloer in de woning. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vloerafwerking. De netto verdiepingshoogte van de verdiepingen is weergegeven op de contracttekening.

### *Grondwerk*

Voor het (deels) op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht. Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestrating (met uitzondering van de bestrating zoals genoemd in hoofdstuk bestrating/terreininrichting) zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

Er geldt een gesloten grondbalans. Dit houdt in dat de uitkomende grond teruggebracht wordt binnen het bouwplan.

De openbare bestrating maakt geen deel uit van deze aannemingsovereenkomst en maakt als zodanig ook geen deel uit van de oplevering.

### *Buitenriolering*

De buitenriolering wordt ondergronds uitgevoerd in kunststofleidingen met een zogenaamd gescheiden stelsel voor schoon (hemelwater) en vuil water. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Het regenwater wordt aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente of dit wordt geloosd op het openbaar water of op een grindkoffer.

Het schoonwater (hemelwater) wat op daken valt, wordt middels goten en hemelwaterafvoeren afgevoerd, daar waar nodig zijn nood overstorten geplaatst. Deze zijn constructief noodzakelijk en zullen op nader te bepalen plaatsen aangebracht worden. In het geval van een verstopte afvoer zullen deze openingen als nood het hemelwater afvoeren van het dak.

### *Bestrating / terreininrichting en beplanting*

De buitengevel grenst rechtstreeks aan het openbaargebied. Het inrichtingsplan valt niet onder de verantwoording voor PHB Bouw.

Er is een inpandige fietsenberging.

## Constructie

### Algemeen
De vloeren, (dragende en stabiliteits-) wanden en alle hulpconstructies worden overeenkomstig de specificaties van de constructeur en desbetreffende leveranciers uitgevoerd.

### Fundering
Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur (in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente) het funderingssysteem vastgesteld. Het betreft echter een renovatie. De bestaande fundering blijft van toepassing en wordt volgens berekening daar waar nodig verzwaard/aangepast.

### Kelder
Er is een bestaande (ongeïsoleerde) kelder aanwezig onder het pand. Wij kunnen niet garanderen of de kelder waterdicht is, dit is niet nader onderzocht. Er worden geen werkzaamheden aan de kelder verricht. Het bestaande kelderdek blijft gehandhaafd. Ter plaatse van het kelderdek is de begane grond vloer ongeïsoleerd.

### Begane grondvloer
De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer (er is geen kruipruimte aanwezig). Ter plaatse van het bestaande kelderdek is de begane grond vloer ongeïsoleerd.

### Verdiepingsvloeren
De verdiepingsvloeren zijn houten vloeren, daar waar nodig verzwaard/aangepast.
op een aantal plekken komt er een metal stud plafond onder. De afwerking van de plafonds staan in de kleur- materialen staat.

### Constructieve wanden
De bestaande constructieve wanden blijven van toepassing en zal daar waar nodig aangepast worden.

## Woning buiten

### Buitengevels

De dichte buitengevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde constructie.

Het binnenspouwblad bestaat uit geïsoleerde metal-stud voorzetwanden. Afwerking zie afbouw binnenwanden.

De gevels bestaan uit bestaand metsel- en stucwerk. De gevels worden plaatselijk hersteld. Eén en ander wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen, kleur- en materiaalstaat en verdere technische uitwerking.

De bestaande gevels worden waar nodig gereinigd en plaatselijk hersteld. Hierbij kan sprake zijn van plaatselijk herstel van metselwerk, voegwerk, stucwerk en raamdorpelstenen. Herstelwerk zal zichtbaar blijven in de gevels. Bij de voor-, en achtergevel kunnen sporen van bestaande klimplanten zichtbaar blijven.
Aan de voorzijde blijft schoon bestaand metselwerk en plinten in zicht.

### Hoofddaken

De woning is voorzien van een zadeldak met een sporenkapconstructie, over de houten sporen wordt een geïsoleerde dakplaat aangebracht.

De onderzijde van de dakplaten bestaat uit wit gemelamineerde spaanplaat. De naden tussen de platen worden voorzien van kunststof afdeklatten. Deze afwerking blijft in het zicht. De bestaande sporen, spanten en het hijswiel blijven eveneens in het zicht, worden niet nader afgewerkt en blijven in hun bestaande staat. Hierop kunnen “littekens’’ van oude aansluitingen zichtbaar zijn
De ruimte achter een eventueel knieschot is niet toegankelijk.

De verse luchttoevoer voor de WTW ventilatie, afvoer van lucht en de rioolontluchting van de woningmonden mogelijk uit in het hellende dak of in de gevel. Ook kan het voorkomen dat installaties naar het andere dakvlak moeten worden gebracht. Hiervoor kunnen mogelijk leidingen in het zicht blijven. Tijdens het uitwerken van de installatie kunnen deze positie mogelijk nog wijzigen e.e.a. volgens opgave installateur.

### Staal- en metaalwerken

Voor de opvang van bouwdelen wegens constructieve eisen kunnen stalen elementen gebruikt worden. Al het staal dat in aanraking komt met buitenlucht en in de spouw is opgenomen, wordt thermisch verzinkt.
In het zicht blijvend staal buiten wordt in kleur geleverd. Het in het zicht blijvend staal binnen wordt afgewerkt. Het staalwerk betreft onder meer lateien voor de opvang van de wanden, het opgaande metselwerk en vloeren en verder al het klein ijzerwerk benodigd voor een goede uitvoering van het werk.

### Buitenkozijnen, ramen en deuren

### Buitenkozijnen en deuren

De buitenkozijnen  worden uitgevoerd in hout, voorzien van de nodige deuren en ramen. Het streven is om zoveel mogelijk van de bestaande kozijnen/ramen en deuren te handhaven en daar waar nodig te herstellen en/of te vervangen. Alle kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van een dekkend laksysteem.

De entreedeur (uitvoering volgens contracttekening) wordt voorzien van hang-, en sluitwerk. Er komt een losse brievenbus nabij de entree.
De verdere uitvoering van het hang- en sluitwerk van de deuren vindt plaats conform het sluitplan en de verdere technische uitwerking.
Zie voor de kleurstelling en materialisatie de kleur-, en materiaalstaat

### *Beglazing*

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van isolerende beglazing. De beglazing moet voldoen aan de veiligheidseisen. Daar waar dit van toepassing is worden de binnen-, en/of buitenruiten dikker of gelaagd uitgevoerd. Hierdoor kan er tintverschil optreden in de beglazing. Dit is geen reden tot afkeur.

## Afbouw binnen

### Afbouw wanden en kolommen aan de binnenzijde

De nieuwe niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als metal-stud. Bij de opbouw van deze wanden wordt gewerkt met een metalen frame waarbij aan beide zijden een gipsplaat bevestigd wordt en daar waar nodig wordt de wand opgevuld met isolatie. Dit is een holle wand. Om hier kleine voorwerpen tot ca 10/15 kilo aan op te hangen is een hollewandplug vaak afdoende. Bij zwaardere voorwerpen dient er achterhout geplaatst te worden, denk bijv. aan een volle boekenplank, een keukenkastje, een vrijhangende televisie, een zware klok etc. Achterhout is optioneel nader te bepalen tegen een meerprijs in overleg met uw woonconsulent.

De wanden en in het zicht blijvende kolommen worden behangklaar opgeleverd en niet voorzien van plinten.

De bestaande wanden, en de nieuwe metal-stud- en de HSB-wanden worden opgeleverd overeenkomstig afwerkingsklasse C / kwaliteitsniveau Q2 van de TBA-richtlijn voor gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden.

**Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatsystemen**

| Kwaliteitsniveau | Q1 | Q2 |
|---|---|---|
| Afwerkingsniveau. | Afgevoegd oppervlak. | Glad oppervlak voor normale visuele eisen. |
| Visuele eisen van het oppervlak. | Geen eisen. | Normale eisen. |
| Bewerkingseisen van oppervlak en voegen. | Voegen en schroefgaten gevuld met een geschikte voegenvuller. | Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen. |
| Toepassingsgebied. | Uitsluitend geschikt voor functionele toepassing, zoals voor stabiliteit, brandwerendheid of geluidsisolatie. Tegelwerk op gipsvezelplaat. Stucwerk. | Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit) pleisters met korrelgrootte van 1 t/m 3 mm. |

Hierbij worden de voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht, zodat een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak ontstaat.
U dient er rekening mee te houden dat vóór het aanbrengen van wandafwerking nog voorbereidende werkzaamheden noodzakelijk kunnen zijn. Hierbij kunt u denken aan het verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaatjes, het stofvrij maken van de ondergrond en het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden.
Een behangklare wand is, na deze voorbereidende werkzaamheden, geschikt voor zwaar vinylbehang of een middelgrof gestructureerde afwerking, zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit)pleisters

met een korrelgrootte van 1 tot en met 3 mm. Laat u vooraf goed informeren door uw wandafwerker over de eventueel benodigde voorbehandeling en de geschiktheid van de ondergrond voor de door u gekozen wandafwerking.
De onderzijde van de wand bevat oneffenheden die eventueel met een plint afgewerkt kunnen worden (de zogenoemde plintzone).

De wanden van de techniekruimte worden ter plaatse van de opstelling van de verschillende techniek onderdelen niet afgewerkt. Deze situatie kan zich voordoen als de techniek onderdelen eerder geplaatst worden dan dat de wanden kunnen worden afgewerkt. In de mogelijk aanwezige trapkast worden de wanden niet nader afgewerkt.

### *Voorzetwanden*

Ter plaatse van de buitengevels worden (on)geïsoleerde metal-stud voorzetwanden geplaats. Deze wanden worden behangklaar (zie vorige alinea) afgewerkt en niet voorzien van plinten.

De exacte positie en afmetingen van deze voorzetwanden kunnen tijdens de verdere technische uitwerking nog wijzigen.

### *Dekvloer*

De woning wordt deels voorzien van een cementdekvloer met een dikte van +/- 6 cm en op de verdiepingsvloeren en op het kelderdek wordt een droogdekvloersysteem toegepast. Een droogdekvloer systeem bestaat uit gipsvezelplaten met daaronder een isolatielaag.
Het kan voorkomen dat de vloer in de badkamer verhoogd word om leidingwerk goed af te dekken en er een lichte opstap van toepassing is.
De afwerkvloer voldoet bij oplevering, conform de regelgeving, aan de vlakheidseis voor textiele, dampopen bekleding. De druksterkte van de afwerkvloer is Cw12. Voor het aanbrengen van andere en/of hardere vloerafwerkingen kan het zijn dat u in overleg met uw leverancier eerst een egaliserende laag dient aan te brengen. Bij dampdichte vloerafwerkingen (zoals bijvoorbeeld gietvloeren) dient u zich te laten adviseren door uw leverancier. Er zullen aanvullende maatregelen getroffen moeten worden door uw vloerleverancier. Let u erop dat dit op de juiste wijze gebeurt en dat dit uitgevoerd wordt conform de afspraken binnen de VvE. Zo moet bijvoorbeeld de vloerbedekking rondom los gehouden worden van de wanden en de (zelf aangebrachte) plinten. Hierover leest u ook meer in de splitsingsakte van het project. Het kan zijn dat er aanvullende eisen gesteld worden in bijvoorbeeld de splitsingsakte, reglementen VVE etc. Zorg dat u zich hiervan op de hoogte stelt.

Ter plaatse van de aansluiting houtskeletbouw wand en/of een peilkozijn met de vloer is het mogelijk dat er een houten regel/strook aanwezig is, welke nagenoeg met gelijke hoogte van de dekvloer is aangebracht. Daar waar leidingen ten behoeve van technische onderdelen uit de vloer komen, zal de afwerking ruwer zijn en kan het zijn dat de constructieve ondervloer niet volledig is afgedekt.
In verband met de aanwezige vloerverwarming zult u rekening moeten houden met de keuze van de afwerking van de vloer. De vloer is geschikt om een bedekking op aan te brengen met een maximale warmteweerstand van 0,09 $m^2$ K/W.

Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming, wordt veelal aangegeven middels een symbool op de vloerbedekking. Laat u goed adviseren door uw vloerenleverancier.

*Voorbeeld symbool voor vloerbedekking geschikt voor verwarming via de vloer.*

Conform de regelgeving is ter plaatse van de voordeur, het hoogteverschil tussen de afgewerkte vloer en de bovenkant van de onderdorpel maximaal 2cm. Hiermee dient rekening gehouden te worden met het uitzoeken van uw vloerafwerking. Indien u een dikkere vloerafwerking (bijvoorbeeld massief parket of natuursteen) wilt aanbrengen achter de naar binnendraaiende voordeur kan dit problemen opleveren met het openen van deze deur. Een extra grote inloopmat waar de voordeur overheen draait van ca. 95 cm kan een oplossing bij voordeuren zijn. Bij overige deuren en ramen moet de vloerafwerking afgestemd zijn op de werkelijk aanwezige hoogte. Laat uw leverancier dit altijd controleren.

## *Binnenkozijnen en binnendeuren*

Bestaande binnendeurkozijnen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd. De stalen binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Dit houdt in dat de binnenwand doorloopt boven het kozijn. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een laklaag. Afhankelijk van type meterkast is het mogelijk dat boven het kozijn van de meterkast, een paneel aanwezig is. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren. De binnendeur van de meterkast is voorzien van een rooster onder-, en bovenin de deur. Dit om te voldoen aan de eisen die gesteld zijn aan een meterkast.

De bestaande houten schuifdeuren tussen woonkamer en keuken worden hersteld en werkend gemaakt.

In verband met de geluidsproductie van de installaties en/of situaties waarbij er een open verbinding is tussen woonkamer en verblijfsruimten, kan het voorkomen dat er extra geluidseisen gesteld worden aan de kozijnen incl. deuren. Om aan deze eisen te voldoen kan het zijn dat er bijv. een 3-zijdige kierafdichting nodig is , een geluidsisolerende kern in de deur, een valdorpel, stofdorpel en/of een geluid reducerend rooster nodig is. Deze maatregelen worden vastgesteld door de leverancier van de kozijnen/deur en het projectteam van PHB. De reeds bekende geluidswerende voorzieningen zijn verwerkt op de contacttekening.

Tevens kan het voorkomen dat er geluid reducerende roosters in de deuren geplaatst worden om tot een juiste balans van het ventilatiesysteem te komen.

De kozijnen waar de toiletdeur en badkamerdeur in worden opgenomen, worden voorzien van kunststenen dorpels. Deze worden zo aangebracht zodat een vrije ruimte tussen de deur en de dorpel overblijft om voldoende luchtstroom naar de afzuigpunten van de mechanische ventilatie in deze ruimten te waarborgen.

Onder alle overige binnendeuren is een vrije ruimte van circa 28mm aanwezig ten behoeve van de ventilatie van de ruimtes. Een blijvende vrije ruimte van ca. 15mm is noodzakelijk voor de ventilatie. Het uitgangspunt is dat de vloerafwerking die door u wordt aangebracht maximaal 13mm dik is.

## *Trappen en binnenaftimmering*

De trap van de kelder naar de 1e verdieping en de trap van de 1e naar de 2e verdieping worden uitgevoerd als een open trap. De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (voorzien van stootborden). Alle trappen worden uitgevoerd met vurenhouten bomen en treden.

Er worden houten muurleuningen aangebracht van rond +/- 40 mm (gelamineerd en gevingerlast). De traphekken worden deels uitgevoerd als spijlen hekwerk met een verzwaarde onder regel of als dichte plaat t.p.v. de bevestiging van een leuning.

De vliering is bereikbaar middels een vlizotrap.

De benodigde aftimmeringen rondom kozijnen en de trapgaten worden aangebracht. In de meterkast komt een houten meterbord volgens voorschrift van de nutsbedrijven.

## *Schilderwerk*

Het in het werk aangebracht aftimmerhout ter plaatse van de buitenkozijnen, is afgelakt. Er zit mogelijk een verschil in tint en glans tussen het aflakken van het aftimmerhout en de kozijnen.

De trap (trapbomen, spillen, spiegelstukken en traphekken) worden voorzien van een dekkend verfsysteem. De leuning is fabrieksmatig blank gelakt. De traptreden en eventuele stootborden worden niet geschilderd (voorzien van grondverf). Eventuele beschadigingen zullen ook niet gerepareerd worden. De traptreden kunt u naar eigen invulling na oplevering afwerken (bekleden behoort tevens tot de mogelijkheden). Eveneens zullen de aanwezige lepe hoeken worden afgetimmerd en eenmalig voorzien van een dekkende verf. Indien er een dichte trap van toepassing is dan wordt de onderzijde van de dichte trap niet afgewerkt en geschilderd.

### *Hang- en sluitwerk*

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op de deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen van de woning die bereikbaar is voor inbraak wordt uitgevoerd in weerstandsklasse II.

- De kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met systeem gebonden hang- en sluitwerk;
- De entree van de woning deur van de woning is bereikbaar door middel van dubbele deuren en wordt met een loopdeur (actieve deur) uitgevoerd, de passieve deur wordt door middel van een espagnoletsluiting vergrendeld. De achterdeur en de eerdere genoemde deuren van de woning worden gelijksluitend (met gelijksluitende cilinders) uitgevoerd;
- De binnendeuren, m.u.v. de meterkastdeur, worden voorzien van een standaard langschild, kruk/kruk garnituur en loopslot;
- Toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van een standaard langschild en kruk/kruk garnituur en vrij- en bezetslot;
- De meterkastdeuren wordt voorzien van een standaard langschild kastslot

### *Structuurspuitwerk*

De vlakke plafonds in de woning m.u.v. de kelder worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur. Het plafond in de kelder en de meterkast worden niet afgewerkt. Het spuitwerk op de plafonds wordt aangebracht nadat de installatie in de technische ruimte is aangebracht. Het kan dan ook voorkomen dat het horizontaal plafond in de technische ruimte niet volledig is voorzien van spuitwerk in verband met de reeds aanwezige installaties. De wanden in het toilet boven de tegels worden eveneens voorzien van structuurspuitwerk. Het vervallen van dit spuitwerk behoort niet tot de mogelijkheden. Dit in verband met de nadelige invloed op de bouwfysische waarde van de woning.

### *Vensterbanken*

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, vensterbanken aangebracht in een lichte kleur. T.p.v. de badkamer zal hier tegelwerk worden toegepast.

### *Keuken*

De woning wordt zonder keukeninrichting geleverd. Er is een keukencheque van toepassing, hiermee kunt u een keuken uitzoeken bij projectleverancier Huysinc te Waardenburg.
Keukencheque ter waarde van € 11.500,-

Bij een andere keukenleverancier is de keukencheque niet van toepassing . In de beoogde keukenzone zijn aansluitmogelijkheden voorzien op de plaatsen zoals op de contracttekening aangegeven.

Het is mogelijk om de standaard posities van de aansluitingen via PHB Deventer aan te laten passen.

U dient daarvoor een correct leesbare en gemaatvoerde technische keukentekening te overhandigen aan PHB. Een eigen handmatig geschetst document wordt niet in behandeling genomen. PHB zal beoordelen of dit technisch mogelijk is, passend in het proces en wat dan de eventuele consequenties zijn. Voor het in behandeling nemen van de keukentekening, wordt naast de eventuele extra kosten voor de aanpassingen (denkende aan loodgieterswerk, eventueel aanpassen vloerverwarming en elektra) een coördinatie vergoeding gerekend van € 450,- inclusief B.T.W. Deze kosten worden apart geoffreerd middels de complete keuzelijst (elektra volgt middels een opgave van de elektricien).

De keukeninrichting kan na oplevering in directe opdracht van de koper door de keukenleverancier geleverd en gemonteerd worden. Let op! De totale offerte en de facturatie hiervan, kunt u rechtstreeks met de (project)keukenleverancier afhandelen. U gaat rechtstreeks een overeenkomst aan met de keukenleverancier. De eventuele aanpassingskosten installatie en coördinatievergoeding wordt vervolgens in de complete keuzelijst van PHB in rekening gebracht.

Voor de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten opgenomen:

- enkele wandcontactdoos t.b.v. de recirculatiekap (met eigen verlichting)
- enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast
- enkele wandcontactdoos t.b.v. de vaatwasser (op aparte groep)
- enkele wandcontactdoos t.b.v. de combimagnetron (op aparte groep)
- enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (Perilex op een aparte groep)
- dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik boven aanrechtblad (2 stuks)
- een loze leiding t.b.v. boiler (geschikt voor een aparte groep, de meterkast is hier niet op voorbereid)

## *Afwerking toilet en badkamer*

De woning is voorzien van een complete badkamer en toiletruimte. De waarde van deze afwerking (sanitair, tegels en installatiewerk) is opgenomen in de aanneemsom. Onderstaand geeft aan wat er geplaatst wordt. In de verkoopdocumentatie is dit nader toegelicht.

*Separaat toilet (begane grond en 1e verdieping :*

- 1 Vrij hangend toiletcombinatie
- 1 fonteincombinatie

*Badkamer zonder toilet (1e verdieping) :*

- 2 Wastafelcombinatie met spiegel
- 1 douchecombinatie
- 1 elektrische radiator

*Badkamer met toilet:*

- 1 Vrij hangend toiletcombinatie
- 1 Wastafelcombinatie met spiegel
- 1 douchecombinatie
- 1 elektrische radiator

U kunt desgewenst een aangepaste badkamer uitzoeken bij de projectshowroom. Als u ervoor kiest om geen keuze te maken bij de projectshowroom dan wordt het standaard sanitair en tegelwerk aangebracht. Het is niet mogelijk om voor een casco badkamer/toilet te kiezen.

## *Tegels*

In de badkamer zijn de vloeren afgewerkt met vloertegels en zijn de wanden afgewerkt met wandtegelwerk tot onderkant plafond. In het toilet is de vloer voorzien van vloertegels en zijn de wanden tot +/- 1,2 meter boven de vloer betegeld. Exacte hoogte wordt bepaald op basis van hele tegels. Boven het wandtegelwerk wordt spuitwerk aangebracht. Er wordt geen tegelwerk aangebracht in de keuken.

Waar nodig worden in de uitwendige hoeken hoekprofielen toegepast. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de gevelkozijnen (daar waar dat van toepassing is) in de badkamer betegeld met wandtegels. In de badkamer wordt geen vensterbank geplaatst, dit wordt met tegelwerk afgewerkt.

- Vloertegels, afmeting 30x30cm in de kleur grijs met grijze voeg (voegen niet strokend met wandtegels), de douchehoek wordt voorzien van vloertegels, afm. 15x15cm, op afschot. De douchevloer wordt in de hoeken ca 10 mm hoger gelegd zodat er altijd een licht afschot naar de douchehoek ontstaat.
- Wandtegels, afmeting 20x40cm kleur wit (glans) met zilvergrijs gevoegd staand verwerkt (voegen niet strokend met vloertegels).
- Waar technisch noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht.

## Installaties woning

### Technische ruimte/verlaagd plafond/leidingschachten

De woning is voorzien van diverse installatie onderdelen welke nodig zijn om uw woning juist te kunnen gebruiken. In deze ruimte zullen een hoop leidingen samen komen die als opbouw worden uitgevoerd. Deze ruimte is niet te verkleinen en in deze ruimte zijn verder geen aanpassingen mogelijk. De getekende installatie onderdelen zijn indicatief weergegeven. Deze posities kunnen afwijken t.g.v. noodzakelijke installatie aanpassingen.

### Drinkwater

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- een aansluitpunt t.p.v. de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkranen op de wastafel(s) in de badkamer;
- de douchemengkraan;

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbakken van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- een tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- de warmtepomp installatie t.b.v. de warmwater voorziening;
- aftakking koudwaterleiding t.b.v. een vaatwasser.

### Afvoeren riolering

Bij de volgende punten wordt een afvoer naar het rioolstelsel aangebracht volgens contracttekening:

- de spoelbak van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- 1 (afgedopt) afvoerpunt in de keuken t.b.v. gootsteen;
- 1 afvoerpunt t.b.v. wastafel badkamer;
- 1 afvoer douche badkamer;
- 1 afvoer t.b.v. aansluiting wasmachine;
- 1 afvoer t.b.v. de overloop van de warmtepomp installatie.
- 1 afvoer t.b.v. de condens afvoer van de WTW-unit

### *Verwarmingsinstallatie*

De woning wordt verwarmd door middel van een warmtepomp. Dit is waarschijnlijk een lucht/water warmtepomp. Een lucht-water warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht en gebruikt deze om water te verwarmen voor de vloerverwarming en het warme tapwater in de woning. Zelfs als het buiten koud is, bevat de lucht nog voldoende energie om warmte uit te halen.

Het warme tapwater vanuit de bijgeleverde boiler wordt vanuit een boilervat voorzien. Deze boiler heeft een capaciteit van 190 liter (op 55 graden).

Temperatuurregeling vindt plaats door middel van een zogenaamd na-regeling. Er is een thermostaat aanwezig in de woonkamer, waarmee de volledig installatie wordt aangestuurd.
De verschillende verblijfsruimtes zijn ook voorzien van een naregelthermostaat.
Deze thermostaat kan ten opzichte van de hoofdthermostaat in de woonkamer de temperatuur in die desbetreffende ruimte alleen verlagen. Dit wordt ook wel een master/slave bediening genoemd, waarbij de woonkamer leidend blijft. De badkamer is niet voorzien van een thermostaat.

Alle verblijfsruimten worden voorzien van vloerverwarming m.u.v. de verkeersruimten (daar liggen enkel transportleidingen) en m.u.v. de technische ruimte. Daarnaast wordt in de badkamer een elektrische radiator gemonteerd als bijverwarming. De posities van de vloerverwarmingsverdelers zijn op de contracttekening weergegeven (deze kunnen echter qua positie door de installateur aangepast worden). Als de vloerverwarmingsverdeler zich niet in een verkeersruimte, onbenoemde (kast)ruimte of technische ruimte bevindt, zal deze middels een afdekkap aan het zicht worden onttrokken.

Indien er in een ruimte een warmte afgiftesysteem wordt geïnstalleerd, kunnen onderstaande ca. temperaturen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en indien de vloeren zijn voorzien van de juiste vloerbedekking:
• hal: 18°C
• woonkamer: 20°C
• keuken: 20°C
• slaapkamers: 20°C
• badkamer: 22°C
• verkeersruimten: 18°C
• toiletruimte: 18°C
• onbenoemde ruimte: 18°C
• buitenberging: onverwarmd

### *Mechanische ventilatie (WTW)*

De woning wordt voorzien van een WTW (Warmte Terug Winning) balansventilatie systeem.
Dit systeem zorgt voor een continue toevoer van frisse buitenlucht en een gelijktijdige afvoer van (vervuilde) binnenlucht. Deze balansventilatiesystemen hebben een warmte terugwin functie (WTW). Deze functie zorgt ervoor dat de relatief koude instromende buitenlucht wordt opgewarmd door de uitstromende binnenlucht. Doordat er warmte wordt uitgewisseld tussen de koude instromende lucht en de warme uitstromende lucht, wordt de warmte van de uitstromende lucht hergebruikt. Door de warmteterugwinning gaat er minder energie verloren.
De keuken, het toilet, de badkamer, kelder, berging(en) en de opstelplaats voor de wasmachine(indien niet in berging) worden voorzien van een- of meerdere afzuigventiel(en). De verblijfsruimten worden voorzien van inblaasventielen.

Op de contracttekeningen zijn de afzuigpunten indicatief aangegeven. Het is mogelijk, dat na engineering van de installaties in relatie tot de vloeren, de positie van en/of het aantal ventielen (binnen de opgenomen ruimte) aangepast moeten worden.

Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigventielen en inblaasventielen ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden. In de keuken heeft u 2 afzuigventielen. Op dit systeem mag geen afzuigkap worden aangesloten. U dient een recirculatie kap toe te passen. In verband met de luchtdichtheidseisen, is het niet toegestaan, om een afzuigkap direct naar buiten aan te sluiten. Er wordt dan ook geen medewerking verleend, bij het voorbereiden op een dergelijk afzuigsysteem.

De mechanische ventilatie wordt voorzien van twee CO2 sensoren (woonkamer en hoofdslaapkamer). Voor de keukenzone wordt een draadloze afstandsbediening geleverd, waarbij de ventilatie op verschillende standen kan worden gesteld. De badkamer wordt voorzien van een vochtsensor.

### *Elektrische installatie*

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.
Er wordt een groepenkast geplaatst voorzien van de benodigde eindgroepen en beveiligingen in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en stopcontacten volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en stopcontacten (wandcontactdozen) staat aangegeven op de contracttekeningen.
De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw schakelmateriaal in een lichte kleur toegepast met uitzondering van de meterkast, berging en technische ruimte. Hier wordt opbouwmateriaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Wanneer een schakelaar op het baluster/traphek getekend staat, wordt het als opbouw (leidingverloop in zicht) uitgevoerd. Zie hiervoor de contracttekening.

De volgende hoogten worden aangehouden (hartmaten):

- schakelaars worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- schakelaars in combinatie met een enkele wandcontactdoos zijn half opbouw en worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- wandcontactdozen worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;
- leidingen voor media & communicatie worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- thermostaat van de warmtepomp wordt op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- de 3 standen schakelaar voor de mechanische ventilatie unit wordt in de keuken op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht; Deze schakelaar wordt mee geleverd met de ventilatie unit en is zodoende niet te wijzigen als meer/minder werk. Tevens kan dit niet onder hetzelfde raam als bijv. schakelaars of wandcontactdozen verwerkt worden.
- wandlichtpunten worden op circa 180 cm boven de vloer aangebracht
- Buitenlichtpunten worden op ca 200 cm +Peil aangebracht.

Standaard wordt de woning voorzien van een 2-tal enkele wandcontactdozen op een aparte groep t.b.v. een wasmachine en een wasdroger. Zie hiervoor de contracttekening. De aansluitkosten op het elektriciteitsnet zijn in de V.O.N. prijs opgenomen. De woning wordt aan het elektranet gekoppeld met een 3-fasen aansluiting.

### *Rookmelders*
Volgens de geldende voorschriften worden er rookmelders aangebracht. De plaats van de op de tekening aangegeven rookmelders is indicatief. De definitieve plaats kan enigszins afwijken. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd.

### *Media en communicatie aansluiting*
De woning is voorzien van de nodige aansluitpunten voor media & communicatie. Conform de contracttekening is er 1 bedrade DATA (cat. 5) aansluiting in de woonkamer  en in het kantoor opgenomen. E.e.a. conform de contracttekening.
De bedrade aansluitpunten zijn niet voorzien van signaal. Dit dient de eindgebruiker zelf te organiseren middels een overeenkomst met een provider.

### *Buitenverlichting*
De woning is conform contracttekening voorzien van 2 aansluitpunten voor buitenverlichting, exclusief armatuur.

Bij tegenstrijdigheden met de verkoopbrochure is deze technische omschrijving en vervolgens de verkooptekening bepalend.