

71 koopwoningen Wisselspoor (veld 10) Utrecht

Technische omschrijving



Een ontwikkeling van

Synchroon B.V.
Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht

Realisatie

Van Wijnen Rosmalen
Heikampweg 6
5249 JX Rosmalen

Ontwerp

Arons en Gelauff
Gedempt Hamerkanaal 92
1021 KR Amsterdam

Inhoudsopgave

1. Peil van het gebouw.....	4
2. Maatvoering en materiaalkeuze.....	4
3. Grondwerken	4
4. Rioleringswerken	4
6. Funderingen.....	5
8. Vloeren.....	5
9. Daken.....	5
10. Vloer-, wand- en plafonduafwerking	5
11. Nestkastjes	6
12. Staalconstructies en metaalwerken	6
13. Kozijnen, ramen, deuren en inspectie / serviceluien	6
14. Hang- en sluitwerk	7
15. Trappen en traphekken.....	7
16. Dakbedekkingen, lichtstraat, dakgoten en hemelwaterafvoeren	8
17. Sanitair, tegels en kunststeen.....	8
18. Binnenriolering	8
19. Aftimmerwerken	9
20. Schilderwerk	9
21. Keukeninrichting	9
22. Verwarmings- en koelingsinstallatie	9
23. Waterinstallatie	10
24. Ventilatie	10
25. Elektra	10
Ruimte afwerkstaat algemene ruimten	12
Ruimte afwerkstaat appartementen	12
Kleur- en materiaalstaat algemene ruimten	13
Kleur- en materiaalstaat woningen	13
Toelichting	15

Omschrijving bouwdelen

Wisselspoor gebouw 10 bestaat uit twee delen: 10.1 (lage gedeelte 7 bouwlagen) en 10.2 (hoge gedeelte 10 bouwlagen). 10.1 bestaat volledige koopwoningen en is voorzien van een fietsenberging, hoofdentree met daarin postvakken en een wenteltrap naar de bovenliggende verdiepingen. Vanaf de 2^e verdieping zit er een atrium met binnentuin en lichtstraat op het dak.

Wisselspoorgebouw 10.2 huisvest koopwoningen begane grond en eerste verdieping en huurwoningen vanaf de 2^e verdieping tot 8^{ste} verdieping. In het gebouw is een gemeenschappelijk fietsenstalling en hoofdentree met daarin de postvakken en de wenteltrap naar de hoger gelegen verdiepingen aanwezig deze wordt gedeeld met de huurappartementen.

De appartementen in het woongebouw worden voorzien van een energielabel A+++.

1. Peil van het gebouw

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entree van de appartementen. De juiste hoogtemaat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Utrecht. Bij het uitwerken van de woning houden we rekening met een vloerafwerking op de afgewerkte vloer van maximaal 15 mm dikte.

2. Maatvoering en materiaalkeuze

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

3. Grondwerken

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van zand. De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, zoals periodes met regen, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de begane grond woningen. De koper kan de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden.

Het terrein rondom het woongebouw brengen we op hoogte en egaliseren we met grond/zand van de locatie. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond inklinkt. Het terrein rondom het gebouw wordt overgedragen aan de gemeente Utrecht.

Ter plaatse van de entrees van de woning / het woongebouw zal door derden de bestrating c.q. verharding (in overleg met de gemeente Utrecht) worden aangelegd tot 20mm beneden peil. Aan de spoorzijde (zuidwest gevel) van het woongebouw zullen de entrees van de woningen (bouwnummers 1 t/m 8 en 67 t/m 71) voorzien worden van een roest kleurige betonnen terrasplaat en een plantenbak.

Het aangrenzende openbare terrein wordt beheerd door de gemeente Utrecht. Aan eventueel op de tekening aangegeven terreininrichtingen kunnen geen rechten worden ontleend.

4. Rioleringswerken

De buitenriolering is een gescheiden rioleringssysteem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd, waarbij de hemelwaterriolering wordt aangesloten op een infiltratiesysteem c.q. loost op de plantenvakken in de openbare ruimte. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt waar mogelijk in de betonvloeren of schachten opgenomen. Ter plaatse van de technische ruimte worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

5. Huisvuilophaalvoorzieningen

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke

afvaldienst informeert je hierover. De positie van het verzamelpunt voor huisvuil is indicatief aangegeven op de situatietekening. Het verzamelpunt van huisvuil mag niet worden verwijderd.

6. Funderingen

De fundering van het woongebouw bestaat uit een betonnen balkenfundering op betonnen funderingspalen.

7. Gevels en wanden

De gevel van het woongebouw bestaat uit beton en/of geïsoleerde houten wandelementen en is afgewerkt met een aluminium strekmetaal gevelbekleding. Kleuren conform kleur- en materiaalstaat. De dragende wanden bestaan uit beton en de niet dragende woningscheiding wanden bestaan uit verdiepingshoge cellenbeton panelen en/of geïsoleerde metalstud wanden (gipskarton), zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

8. Vloeren

De begane grondvloer is een geïsoleerde kanaalplaatvloer. Onder de begane grond vloer bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, die bereikbaar is via meerdere kruipluiken. De positie van de kruipluiken staat aangegeven op tekening. Roosters in de gevel zorgen voor ventilatie in de kruipruimte.

De verdiepingvloeren zijn betonnen breedplaatvloeren. Dit is een geprefabriceerde betonplaat waarop in het werk gewapende beton wordt gestort. In deze betonlaag worden installaties verwerkt. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

De balkons worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen elementen, die afgewerkt zijn met een aluminium strekmetaal gevelbekleding. Op de begane grond ter plaatse van de maisonnette woningen is een betonnen terrasplaat voorzien.

9. Daken

Het platte dak is net als de verdiepingvloeren een betonnen breedplaatvloer. De dakranden bestaan uit houten elementen, die zijn waterdicht gemaakt met een bitumineuze dakbedekking en afwerkt met daktrim in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Boven de balkons zit een aluminium strekmetaal beplating, als afwerking van het dak en plafond. Op bouwdeel 10.1, het lage platte dak zit een aluminium lichtstraat, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

10. Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloeren van de appartementen hebben een zandcement/anhydriet afwerkvloer van circa 9 cm dik. De badkamer kan hierin afwijken. De afwerkvloer is op de constructieve vloer aangebracht. De afwerkvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze vloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om je hiervan bewust te maken wanneer je op zoek gaat naar de uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor de gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden je aan dit goed met de leverancier van de vloerafwerking af te stemmen. Zij kunnen adviseren óf en welke voorzieningen getroffen moeten worden voor de definitieve vloerafwerking.

De vloeren van de badkamer en het toilet zijn standaard afgewerkt met keramische tegels.

Alle betonplafonds die in het zicht komen, zijn afgewerkt met wit spuitwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast en technische ruimte. De v-naden aan de plafonds (onderzijde van de vloeren) blijven zichtbaar.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, de wanden van de technische ruimte en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dickere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauskast. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand geschikt te maken.

De gevel van de hoofdentree is een aluminium vliesgevel. De vloerafwerking van de entree betreft tegelwerk, waarbij de entree deels voorzien is van een schoonloopmat. De wanden zijn grotendeels voorzien van wandtegelwerk en het plafond van de entree is voorzien van een strekmetaal plafond. De wanden en vloeren grenzend aan de appartementen worden voorzien van isolatie.

In de hoofdentree van het woongebouw worden postkasten geplaatst samen met een bellentableau. Het bellentableau is voorzien van een videfooninstallatie.

De algemene gangzones en het atrium op de verdiepingen zijn als volgt afgewerkt:

- Wanden; wandtegels tot 1.2m, overig deel wit spuitwerk;
- Vloeren; marmoleum;
- Plafonds; strekmetalen systeemplafond.

De vloer van de fietsenstalling is uitgevoerd in kanaalplaatvloeren, incl. afwerkvloer. De wanden van de fietsenstalling zijn uitgevoerd in verdiepingshoge cellenbetonwanden en/of betonwanden. Deze worden voorzien van spuitwerk, met deels een lambrisering van tegelwerk. Het plafond van de fietsenstalling wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten.

De liftschacht, galerijen, balkons, trappen en kolommen worden uitgevoerd in zichtwerk prefab beton, in de kleur beton grijs.

11. Nestkastjes

Aan het woongebouw zijn nestkastjes aangebracht. De posities en aantallen van de nestkasten zijn conform de gevelaanzichten.

12. Staalconstructies en metaalwerken

Stalen kolommen en liggers worden indien nodig thermisch verzinkt. Stalen constructiedelen die in het zicht komen zijn gecoat in standaard RAL kleur. Indien van toepassing zijn de stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

De omranding van het kruipluik (matrand) bestaat uit plaatstaal.

De balkons zijn voorzien van een metalen thermisch verzinkt, gepoedercoat hekwerk in kleur, conform kleur en materiaalstaat met daarin een glasplaat. Op de balkons aan de spoorzijde woningen (bouwnummers 15 t/m 17, 24 t/m 26, 33 t/m 35, 42 t/m 44 en 51 t/m 53) is boven op het hekwerk een schuifbaar glaspaneel systeem aangebracht.

13. Kozijnen, ramen, deuren en inspectie/serviceluiken

Voor de begane grond en eerste verdieping zijn de gevelkozijnen, -ramen -en deuren aan de buitenzijde van het woongebouw van aluminium en zijn voorzien van isolerende HR++ blanke beglazing, posities volgens tekening. De draai-kieprichting van de ramen en deuren is aangegeven op de geveltekeningen.

De aluminium kozijnen en draaiende delen worden afgewerkt met poedercoating in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voordeuren van de appartementen grenzend aan de buitengevel worden voorzien van kunststeen onderdorpels.

Van de overige verdiepingen zijn de gevelkozijnen en -ramen aan de buitenzijde van het woongebouw van kunststof en zijn voorzien van isolerende beglazing, posities volgens tekening. De draai-kieprichting van de ramen en deuren is aangegeven op de geveltekeningen. De draaikiepramen, welke voorzien in toetreding van het balkon zijn voorzien van glasopeningen.

De pui en toegangsdeur van de hoofdentree en fietsenberging (buitengevel) zijn van aluminium en zijn overeenkomstig de tekeningen voorzien van beglazing. De deuren van de hoofdentree en fietsenberging zijn voorzien van automatische deuropeners. De toegangsdeuren van de hoofdentree en fietsenberging zijn aan de onderzijde voorzien van een hardstenen onderdorpel.

De woningtoegangsdeur van de appartementen die bereikbaar zijn vanuit de algemene ruimte van het gebouw is een zelf sluitende stalen deur voorzien van een deurspion in een stalen kozijn. Woning toegangsdeuren conform tekenwerk. De stalen kozijnen en draaiende delen zijn aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt in dezelfde kleur, conform kleur- en materiaalstaat.

De woningtoegangsdeuren van de appartementen met bouwnummers 009 t/m 014 en 60 t/m 66 zijn aan de buitengevel gesitueerd en derhalve uitgevoerd in aluminium kozijnen met aluminium deuren met deurspion en brievenbus.

De binnenkozijnen van de algemene ruimten, meterkasten en de fietsenbergingen zijn van hout en voorzien van houten stompe deuren. De deuren bij het trappenhuis- en gangen zijn voorzien van glas. Daarnaast zijn de deuren van de algemene ruimte en meterkast daar waar nodig voorzien van ventilatieopeningen.

De binnenkozijnen in de appartementen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen verdiepingshoge montagekozijnen met een bovenlicht voorzien van een dicht paneel of glaspaneel. De deur van de meterkast zijn voorzien van ventilatieopeningen.

De montagekozijnen zijn voorzien van opdek deuren. Er zijn geen dorpels geplaatst, behalve bij de badkamers en de toiletten. De dorpels zijn van Holonite.

Voor de appartement type SKM8a/b/c zit bij de badkamer een plaatstalen kozijn kleur wit, met daarin een schuifdeur van hout. De schuifdeur is opbouw en schuif voor de wand door. Positie conform tekening.

In de verlaagde plafonds in de gangen en/of badkamers van bouwnummer 1 t/m 14, 19,28,37,48 en 60 t/m 71 zit een inspectieluik voor de periodieke inspectie voor de brand- en ventilatiekleppen. Dit inspectie luik is wettelijk verplicht en kan niet komen te vervallen.

14. Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen zijn uitgevoerd met inbraak vertragend hang- en sluitwerk. Dit is conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt en voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen. De buitendeuren van de woning en de bergingen hebben gelijksluitende sloten, zodat deze deuren met dezelfde sleutel kunnen worden bediend. Het Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat wordt niet verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Tag / kaartlees systeem:
 - o De entreedeuken, de deur van de fietsberging en de deuren van de algemene ruimtes;
- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren van de woningen;
- Gelijksluitende cilinders;
 - o De buitendeuren van de woningen;
 - o De woningentree deuren;
- Scharnieren van staal op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen, onder andere bij de balkontoegang;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur);
- Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot;
- Een kastslot op de meterkastdeur en techniekdeur;
- Scharnieren op de binnendeuren.

15. Trappen en traphekken

De spiltrappen in de entree van de algemene ruimte van het woongebouw zijn uitgevoerd in stalen trappen en bordessen. Leuning, hekwerken en balustrades van het trappenhuis zijn gemaakt van in kleur gecoat metaal, conform kleur en materiaalstaat.

De trappen en bordessen in de traphuis van de algemene ruimte en de het noodtrappenhuis van het woongebouw zijn uitgevoerd in prefab beton.

De hekwerken in het atrium en het trappenhuis van de algemene ruimte zijn uitgevoerd in op kleur gecoat metaal, conform kleur en materiaalstaat.

De maisonnettes woningen op de begane grond types SKM zijn uitgevoerd met een vuren houten trap verdiepingstrap en bijbehorende hardhouten muurleuning. Posities en afmetingen conform tekenwerk. De trap en het bijbehorende houten spijlhekwerk om het trapgat zijn in kleur wit. De trapleuning is houtkleur.

De bouwnummers 67 t/m 71 zijn uitgevoerd met een open houten trap. Bouwnummers 1 t/m 14 zijn uitgevoerd met een halfopen trap. Bouwnummers 60 t/m 66 zijn uitgevoerd met een volledig dichte trap.

16. Dakbedekkingen, lichtstraat, dakgoten en hemelwaterafvoeren

Het platte dak is voorzien van thermische isolatie, een bitumineuze dakbedekking en hemelwater afvoeren. Voor onderhoud en inspectie van het dak en de installaties is er een handbediend dakluik aangebracht voor toetreding tot het dak. De dakopstand rondom het dak is van aluminium strekmetalen bekleding.

Op het platte dak staan installaties zoals pv-panelen en luchtbehandelingskasten. Het dak is voorzien van betonnen looptegels voor onderhoud.

Op het lage dak van het woongebouw zit een aluminium lichtstraat die voorzien is van blank HR++ gelaagd glas. De constructie en het glas van de lichtstraat is uitgevoerd als incidenteel beloopbaar.

17. Sanitair, tegels en kunststeen

De vensterbanken van de kozijnen zijn uitgevoerd in steenachtig materiaal. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

Het sanitair, het toilet, de wasbak en de fontein (fontein alleen bij separaat toilet) zijn volgens de sanitair brochures, kleur wit. De thermostatische douchekraan en wastafelkraan zijn uitgevoerd in chroom. In de douchehoek komt een doucheput. Voor type appartement SKA4 is de douchehoek uitgevoerd met een douchebak en glazen douchecabine. De spiegel boven de wastafel in de badkamer is rechthoekig. Specificatie sanitair conform sanitair brochure.

De wanden van de badkamer en het toilet zijn voorzien van keramische wandtegels. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x25 cm. De tegels zijn liggend aangebracht (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In de badkamer komt het wandtegelwerk tot aan het plafond, in het toilet komt het tegelwerk tot 1,2m + vloerniveau. Daarboven worden de wanden behangklaar afgewerkt.

De vloertegels in de badkamer en toilet zijn in de kleur grijs, formaat 30x30 cm. De vloertegels van de douchehoek is in de kleur grijs, formaat van 15x15cm. De douchehoek is circa één tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer) aangebracht zodat het water naar de doucheput stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90 cm. Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig zijn kitvoegen aangebracht. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer zijn achter de binnendeuren kunststenen dorpels aangebracht.

18. Binnenriolering

De woningen worden aangesloten op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling zijn de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering wordt voorzien bij:

- De spoelbak en vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte en badkamers;

- Het fonteintje in de toiletruimte;
- De doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine waar deze op de tekening aangegeven staat;
- De condens afvoer voor technische installaties.

19. Aftimmerwerken

De meterkast is bekleed met houtplaat materiaal. Het leidingwerk in de meterkast en in de technische ruimte zijn niet afgetimmerd en niet geschilderd.

De appartementen zijn niet voorzien van vloerplinten.

20. Schilderwerk

De houten binnen kozijnen en -deuren zijn afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van de appartementen en de kozijnen zijn dekkend geschilderd.

21. Keukeninrichting

Het appartement is voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de nul-tekening van de keukenleverancier. Voor het aanpassen van een keuken kun je terecht bij de projectshowroom of een door jou gekozen keukenleverancier. De installatie onderdelen elektra en waterinstallatie van de keuken zijn niet aanpasbaar, aangezien deze al gemaakt zijn in het werk. De keuken wordt ten alle tijden na oplevering geplaatst.

22. Verwarmings- en koelingsinstallatie

In de kelder van woongebouw 9.3 wordt een WKO (warmte en koudeopslag) installatie opgesteld bestaande uit twee warmtepompen die zijn aangesloten op vier bodembronnen en buffervaten waarin warm verwarmingswater wordt opgeslagen. Vanuit deze buffervaten worden de diverse woongebouwen voorzien van verwarming, koeling en warm tapwater.

Elk appartement wordt voorzien van aansluitingen voor het leveren van warmtapwater, vloerverwarming en in de zomer vloerverkoeling. De aansluitingen worden voorzien van een energiemeter en een warmtapwater meter welke de afgenomen energie en hoeveelheid registreert en communiceert naar het afrekenstelsel.

Het appartement wordt voorzien van lage temperatuur vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de afwerkvloer worden opgenomen. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed als mogelijk op tekening aangegeven, maar kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

Verdelers die niet in de technische ruimte zitten en in het zicht blijven worden afgetimmerd en dekkend geschilderd. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming in de woonkamer en keuken. De overige verblijfruimtes worden voorzien van een ruimtethermostaat met beperkte naregeling per vertrek (master-slave principe). Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Entree | 18°C (vloerverwarming) |
| - Slaapkamer/Woonkamer/keuken | 22°C (vloerverwarming) |
| - Badkamer | 22°C (vloerverwarming en eventuele elektrische radiator) |
| - Toiletten | niet verwarmd |
| - Techniek ruimte | niet verwarmd |

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal $R = 0,07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn. Met het aanschaffen van vloerafwerking dient hier rekening mee gehouden te worden.

Bij de hoofdentree en fietsenbergingen van het woongebouw en de entree, techniekruimte en bergingen die grenzen aan de appartementen wordt geen verwarming aangebracht.

23. Waterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk worden de leidingen in wanden of vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de technische installaties in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast en de technische ruimte) wordt gebruik gemaakt van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard combinatie van koud- en warmwaterleidingen worden aangebracht bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

De collectieve WKO bodemwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening.

Deze warmwatervoorzieningen zijn niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten binnen de woning. In de basis worden de appartementen voorzien van een douchekop met een capaciteit van 8 liter/minuut. Mocht je kiezen voor een douchekop met een grotere capaciteit (meer dan 8 liter/minuut), dan betekent het dat er minder lang gedoucht kan worden, omdat de beschikbare hoeveelheid water eerder op is.

De standaard koudwaterleidingen worden aangebracht bij:

- De wastafelmengkraan in de badkamers;
- De douchemengkraan in de badkamers;
- Het inbouwreservoir van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet;
- De tapkraan voor de vaatwasser;
- De tapkraan voor de wasmachine;
- De uitstortgootsteen in de werkkast (algemene ruimte).

De tapkraan voor de vaatwasser en de wasmachine worden uitgevoerd met beluchter, slangwartel en keerklep.

In de hydrofooruimte op de begane grond wordt een hydrofoor geplaatst ten behoeve van de verhoging van de waterdruk naar de appartementen.

24. Ventilatie

In het appartement wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de ruimte waar de keuken zich bevindt, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vind je op de verkooptekeningen. In de technische ruimte blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten worden uitgevoerd in witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem zit in de woonkamer en betreft een bedrade bediening. De afzuig- en inblaasventielen kun je niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

De gemeenschappelijke fietsenstalling van het woongebouw wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd via ventilatieopeningen in de gevel.

25. Elektra

In de meterkast van de appartementen zit een standaard groepenkast voor maximaal acht groepen. De installatie heeft minimaal twee aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vind je op de verkooptekeningen. De leidingen worden weggewerkt in wanden en sluiten aan op inbouwschakelmateriaal, op een enkele positie zal er opbouwschakelmateriaal worden toegepast. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in een witte

kleur.

Bij de hoofdentree van het woongebouw wordt in de onderdoorgang verlichting aangebracht die geschakeld zijn met schemerschakeling. Bij de 'achterdeur' van de algemene ruimte en bij de entree van de gezamenlijke fietsstalling wordt aan de buitengevel een verlichtingspunt gemaakt die aangesloten is op een schemerschakelaar.

De balkons en terrassen worden in geprefabriceerde betonnen elementen aangebracht en voorzien van verlichtingsarmaturen. Indicatie van de posities van de lichtpunten vind je op de verkooptekeningen, maar kunnen om technische redenen afwijken van de tekening.

Op de verkooptekening staan deze aansluitpunten/ armaturen aangegeven.

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties) ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaar in toilet aan zijde inbouwreservoir ca. 105 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine ca. 120 cm + vloer;
- Hoogte wandcontactdoos t.b.v. afleverset vloerwarmingsverdelers 0-tekeningen;
- Hoogte van de loze leidingen ca. 30 cm + vloer;
- Hoogte thermostaat ca. 150 cm + vloer;
- Hoogte videofoonstool ca. 150cm + vloer;
- Hoogte elektrapunten badkamer zie 0-tekeningen;
- Hoogte elektrapunten in de keuken zie 0-tekeningen;
- Hoogte bedrukker ca. 110 cm + vloer.

Loze leidingen elektra, televisie aansluitingen, internet

In de woonkamer en in de slaapkamer zijn loze leidingen voorzien, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunnen gebruikt worden voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon- of televisieaansluitingen. Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

Internetaansluitingen

In elke verblijfsruimte zit één loze leiding die voorzien kan worden van UTP-aansluiting cat6 bekabeling. Hierdoor is in het gehele appartement een sterke en stabiele internetaansluiting mogelijk.

Rookmelders

Het appartement is voorzien van slimme rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders staat op de verkooptekeningen. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en worden voorzien van een noodstroombatterij. Alle in het appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd afgaan.

In de appartementen met een vrijloopdranger op de voordeur is de vrijloopdranger gekoppeld aan de rookmelder. Een vrijloopdranger is een deurdranger die normaalgesproken geen werking heeft, pas als deze geactiveerd wordt door het afgaan van het rookalarm, zal de vrijloopdranger in werking treden en zal de deur automatisch sluiten. De vrijloopdranger is er ten behoeve van de brandveiligheid en mag niet worden gedemonteerd of weggehaald.

Liftinstallatie

In het woongebouw wordt een liftinstallatie aangebracht, die toegang geeft tot de appartementen op de begane grond tot en met de negende verdieping. De lift wordt voorzien van een GSM-module ten behoeve van noodmeldingen.

Ruimte afwerkstaat algemene ruimten

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Schoonloopmat achter de entree deur/ Terrazo vloertegels	Wandtegels tot aan plafond (glans groen)	Aluminium strekmetaal systeemplafond (onbehandeld)
Fietsenstalling	Dekvloer	Wandtegels tot 1.2m hoog (overige hoogte wit spuitwerk)	Geïsoleerde houtwolcementplaten
Gangen op de verdieping	Marmoleum	Wandtegels tot 1,2m hoog (overige hoogte wit spuitwerk) Herkwerk (atrium)	Aluminium strekmetaal systeemplafond
Tuin 2 ^e verdieping	Marmoleum	Wandtegels tot 1,2m hoog (overige hoogte wit spuitwerk) Plantenbak met zitvlak betegeld met 15x15cm tegels	Aluminium strekmetaal systeemplafond

Ruimte afwerkstaat appartementen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
Woonkamer/keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (donkergrijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot aan plafond (glans wit)	Wit spuitwerk
Toiletten (begane grondvloer)	Vloertegels (donkergrijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot 1.2m (glans wit), daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer	Cellenbetonwanden onafgewerkt	Onafgewerkt

Kleur- en materiaalstaat algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding buitenzijde gebouw	Aluminium strekmetaal	Roestkleurig (Corton Look, DC 08M)
Buitenkozijnen en overige draaiende geveldelen, buiten- en binnenzijde gebouw tot 2 ^e verdieping (vliesgevel)	Aluminium	Signaal zwart (RAL 9004)
Dakbedekking platte daken	Bitumen dakbedekking	Zwart
Galerijen en trappen (trappenhuis)	(Zichtbaar prefab) beton	Beton grijs
Hekwerken (trappenhuis)	Staal	Geelgrijs (RAL 7034)
Spiltrappen en bordessen (entree)	Staal	Geelgrijs (RAL 7034)
Terrassen en plantenbakken (zuidwest gevel)	(Zichtbaar prefab) beton	Roest kleur
Liftkern	(Zichtbaar prefab) beton	Beton grijs
Hekwerken (atrium)	Metaal	Geelgrijs (RAL 7034)
Wanden (atrium)	Wandtegels 15x15cm tot 1.2m, daarboven spuitwerk	Wandtegels: Olijfgroen (16700) Spuitwerk: Wit
Plafonds (atrium)	Aluminium strekmetaal	Onbehandeld aluminium
Wanden (entree)	Wandtegels (glans)	Onderst helft: Olijfgroen (16700) Bovenste helft: Thyme (20900)
Plafonds (entree)	Aluminium strekmetaal	Onbehandeld aluminium
Binnenkozijnen en overige draaiende delen, noodtrappenhuis	Hout	Geelgrijs (RAL 7034)
Binnenkozijnen en overige draaiende delen, nutskasten entree	Hout	Dennengroen (RAL 6009)
Hemelwater afvoeren	PVC	Grijs
Liften	Metaal	Naturel (NC16 Line Pure) met RVS accenten
Wanden fietsenstalling	Cellenbetonwanden / beton	Grijs / naturel
Plafond fietsenstalling	Houtwolcementvezelplaat	Zwart (RAL 9004)
Postkasten	Metaal	Geelgrijs (RAL 7034)
Bellentableau en intercom	RVS	
Lichtstraat buitenzijde binnenzijde	Aluminium	Signaal zwart (RAL 9004) Zuiver wit (RAL 9010)

Kleur- en materiaalstaat woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Woningentree kozijnen- en deuren	Staal	Geelgrijs (RAL 7034)
Buitenkozijnen en overige draaiende geveldelen, buitenzijde gebouw, tot 2 ^e verdieping	Aluminium	Signaal zwart (RAL 9004)
Buitenkozijnen en overige draaiende geveldelen, binnenzijde gebouw, tot 2 ^e verdieping.	Aluminium	Signaal zwart (RAL 9004)
Buitenkozijnen en overige draaiende geveldelen, buitenzijde gebouw, vanaf 2 ^e en hoger	Kunststof	Zwart (Spectral 04 Graphitschwaz)

Buitenkozijnen en overige draaiende geveldelen, binnenzijde gebouw, vanaf 2 ^e en hoger	Kunststof	Wit (RAL 9016)
Balkonhekken	Metaal	Zwart (RAL 9004)
Vensterbanken	Steenachtig materiaal	Beige grijs / zwart
Dagkanten	Multiplex	Wit
Huisnummers	Plakletters	Zuiver wit (RAL 9010)

Toelichting

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatietekening kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van de deze wijzigingen is niet mogelijk.

De maatvoering van de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Entree/gang/overloop
- Toilet of WC
- Badkamer/douche
- Fietsenberging
- Meterkast/technische ruimte

Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2020, module IF en IIU.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Om onderhoud en inspectie uit te kunnen voeren op het platte dak van het woongebouw worden waar mogelijk aanlijnpunten gemaakt. Via het trappenhuis kan door het aan te brengen dakluik het dak worden betreden. Daar kan in een veilige zone aangehaakt worden op de aanlijnpunten om op een veilige manier het onderhoud of de inspectie uit te voeren.

Consumentendossier artikel 7:757a BW

Artikel 38

Met betrekking tot het door de Ondernemer te overleggen consumentendossier, meer in het bijzonder de daarin aan de Verkrijger te overleggen informatie over het Verkochte as-built, wordt verwezen naar de technische omschrijving als onderdeel van de contractstukken.