

# 70 koopwoningen Wisselspoor (veld 6) Utrecht

Technische omschrijving



**Een ontwikkeling van**

Synchroon B.V.  
Stadsplateau 14  
3521 AZ Utrecht

**Realisatie**

Van Wijnen Rosmalen  
Heikampweg 6  
5249 JX Rosmalen

**Ontwerp**

Office Winhov  
Johan van Hasseltweg 2 -E1  
1022 WV Amsterdam

## Inhoudsopgave

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

### 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 is bereikbaar via mangaten in de begane grondvloer, posities zijn op tekening aangegeven.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, zoals periodes met regen, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de 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. Het binnenterrein van het gebouw wordt na het garantietermijn overgedragen aan de VVE.

Ter plaatse van de entrees van de woning/ het woongebouw zal de bestrating c.q. verharding (in overleg met de gemeente Utrecht) worden aangelegd tot 20mm beneden peil.

Het aangrenzende terrein wordt beheerd door de gemeente Utrecht. De binnentuin van het woongebouw wordt ingericht. Aan eventueel op de tekeningen aangegeven terreininrichtingen kunnen geen rechten worden ontleend.

### 4. Rioleringswerken

De buitenriolering is een gescheiden rioleringsstelsel. 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. 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. Terreinverhardingen

Het binnenterrein zal verhoogd aangelegd worden ten aanzien van het maaiveld rondom veld 6. Op de situatietekening is aangegeven waar het straatwerk wordt aangelegd. Onder de bestrating ligt een laag zand. De terreinverharding rondom het woongebouw wordt aangelegd in opdracht

van Synchron en overgedragen en beheerd door de gemeente Utrecht.

De gemeenschappelijke binnentuin van het gebouw wordt bestraat met 60x60 beton tegels kleur grijs, voorzien van beplanting, bomen, een afwateringsriool en verlichting. Eén en ander zoals aangegeven op de situatietekening. De gemeenschappelijke binnentuin is via de hoofdentree te betreden middels het aanbieden van een elektronische sleutel.

#### **6. 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.

#### **7. Beplanting (gemeenschappelijke binnentuin)**

Op de situatietekening staat aangegeven waar beplanting, bestrating, tuinmeubilair en hekwerk wordt geplaatst. De beplanting wordt in het plantseizoen aangebracht; dit kan na oplevering zijn.

#### **8. Funderingen**

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

#### **9. Gevels en wanden**

Het woongebouw heeft een buitengevel van aluminium kamprofielen met een verticale structuur. De gevel aan de binnenzijde van het gebouw wordt voorzien van een houten gevelbekleding met verticale structuur. Kleuren conform kleur- en materiaalstaat. De dragende en/of woning scheidende wanden van het appartement worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden. Deze wanden worden afhankelijk van de situatie uitgevoerd in gasbeton, gipsblokken of metal stud.

#### **10. Vloeren**

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

De verdiepingsvloeren zijn betonnen breedplaatvloeren. Dit is een geprefabriceerde betonplaat waarop in het werk een gewapende betonlaag 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 en galerijen worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen elementen.

#### **11. Daken**

Het platte dak is net als de verdiepingsvloeren een betonnen breedplaatvloer. De dakranden worden uitgevoerd in houten elementen. De luifels boven de galerijen worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen.

#### **12. Vloer-, wand- en plafondafwerking**

De vloeren van de appartementen hebben een afwerkvloer van circa 7 cm dik. De badkamer kan hierin afwijken. De afwerkvloer wordt 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 worden standaard afgewerkt met keramische tegels.

Alle betonplafonds die in het zicht komen worden afgewerkt met wit spuitwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de 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 dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

De hoofdentree van het woongebouw wordt deels voorzien van een schoonloopmat. Het overige deel van de vloer van de entree incl. trap en hellingen worden voorzien van tegelwerk. In de entreehal bevinden zich een hellingbaan en trappen. De wanden en het plafond van de entree worden voorzien van een houten bekleding. 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 vloer van de fietsenstalling wordt uitgevoerd in kanaalplaatvloeren, incl. afwerkvloer. De wanden van de fietsenstalling zijn uitgevoerd in kalkzandsteen en geschilderd in kleur, conform kleur- en materiaalstaat. Het plafond van de fietsenstelling wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten.

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

### **13. Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Stalen constructiedelen die in het zicht komen worden gecoat in Ral kleur. Indien nodig worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

De omranding van het kruipluik (matrand) bestaat uit thermisch verzinkt staal.

De balkons en galerijen worden voorzien van metalen hekwerken thermische verzinkt en gepoedercoat in kleur, conform kleur en materiaalstaat.

### **14. Kozijnen, ramen en deuren**

#### *Buitenkozijnen*

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren aan de binnenzijde van het woongebouw zijn van hout en worden voorzien van isolerende beglazing, posities volgens tekening. De draai-/kieprichting van de ramen en deuren is aangegeven op de geveltekeningen.

De voordeur van de appartementen is een vlakke deur van plaatmateriaal voorzien van een deurspion in een houten kozijn. De houten kozijnen en draaiende delen worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkend verfsysteem in dezelfde kleur.

De gevelkozijnen en -ramen aan de buitenzijde van het woongebouw zijn van aluminium en worden 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 aluminium kozijnen en draaiende delen worden afgewerkt met poedercoating op kleur. De voordeuren van de appartementen worden voorzien van kunststeen onderdorpels.

De pui en toegangsdeur van de hoofdentree en fietsenberging (buitengevel) zijn van aluminium

en/of hout en worden overeenkomstig de tekeningen voorzien van beglazing. De deuren van de hoofdentree en fietsenberging worden voorzien van automatische deuropeners. De toegangsdeuren van de hoofdentree en fietsenberging worden aan de onderzijde voorzien van een hardstenen onderdorpel.

#### *Binnenkozijnen*

De binnenkozijnen van de algemene ruimten, meterkasten en de fietsenbergingen zijn van hout voorzien van witte stompe deuren. De deuren van algemene ruimte en meterkast worden daar waar nodig voorzien van ventilatieopeningen.

De binnenkozijnen in de appartementen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen verdiepingshoge montagekozijnen met een bovenlicht voorzien van blank floatglas. Het bovenlicht bij de meterkast en de techniekruimte wordt voorzien van plaatmateriaal. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieopeningen.

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

### **15. Hang- en sluitwerk**

De buitenkozijnen worden uitgevoerd met inbraak vertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). 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:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Gelijksluitende cilinders;
  - 0 De entreedeur, de deur van de fietsenberging en de deuren van de algemene ruimtes;
  - 0 De voordeur;
- Scharnieren van staal op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen, onder andere bij de balkon toegang;
- 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.

### **16. Trappen en traphekken**

De trappen in het binnengebied van het woongebouw worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonnen trappen en bordessen. Leuningen, hekwerken en balustrades van het trappenhuis worden gemaakt van in kleur gecoat metaal volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

De hekwerken van de galerijen worden uitgevoerd in op kleur gecoat metaal volgens de kleur- en materiaalstaat.

### **17. Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren**

Het platte dak wordt voorzien van isolatie en een kunststof / bitumineuze dakbedekking. Voor onderhoud en inspectie van het dak wordt er een handbediend dakluik aangebracht.

Op het platte dak staan installaties zoals pv-panelen. Het dak wordt voorzien van nader te positioneren looppaden, installaties en groendak.

De luifel rondom het dak is gemaakt van geprefabriceerde betonnen elementen.

### 18. Pv-panelen

Op het platte dak worden pv-panelen geplaatst, de opgewekte energie wordt terug geleverd naar de individuele appartementen. Het aantal panelen per appartement en de exacte locatie van de panelen zal ten tijde van de oplevering aan de koper kenbaar worden gemaakt.

### 19. Sanitair, tegels en kunststeen

De vensterbanken van de kozijnen worden uitgevoerd in steenachtig materiaal conform, kleur- en materiaalstaat. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van sanitair en tegelwerk, conform sanitair- en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het toilet en de badkamer naar eigen wens in te richten. Er zijn hiervoor interessante pakketten samengesteld waaruit gekozen kan worden. Eventuele meer- of minderkosten worden verrekend via het kopers meer- en minderwerk.

Het sanitair, toilet, wasbak en fontein (fontein alleen bij separaat toilet) zijn van het merk Villeroy & Boch, kleur wit en worden uitgevoerd in de serie O'Novo. De thermostatische douchekraan en wastafelkraan zijn van het merk Grohe, uitgevoerd in chroom. In de douchehoek komt een douche WTW, van het merk Easydrain. De spiegel boven de wastafel in de badkamer is rechthoekig.

De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x25 cm. De tegels worden liggend aangebracht (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet (appartement type D) wordt het wandtegelwerk tot circa één 1,2m1 vanaf vloer aangebracht en in de badkamer tot aan het plafond.

De vloertegels zijn donkergrijs, met een formaat van 30x30 cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek wordt circa één tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer) aangebracht zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm. De douchehoek wordt in de vloer afgewerkt met een tegelprofiel. Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer wordt achter de binnendeur een kunststenen dorpel aangebracht.

### 20. 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 (afdopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte (type D) en badkamers;
- Het fonteinje in de toiletruimte (appartement type D);
- 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.

### 21. Aftimmerwerken

In de meterkast wordt een voorzetwand van hout gemonteerd. Het leidingwerk in de meterkast en in de technische ruimte wordt niet afgetimmerd en niet geschilderd.

De appartementen worden niet voorzien van vloerplinten.

### 22. Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en -deuren worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van de appartementen en de kozijnen worden dekkend geschilderd in een witte kleur.

### 23. Keukeninrichting

Het appartement is voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de nultekening van de keukenleverancier. Voor het uitzoeken van een keuken kun je terecht bij de projectshowroom of een door jou gekozen keukenleverancier. De keuken wordt te allen tijde na



oplevering geplaatst.

#### 24. 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 en koeling.

Elk appartement wordt voorzien van een afleverset voor het leveren van zowel warm tapwater als vloerverwarming en in de zomer vloerkoeling. In de afleverset wordt een energiemeter gemonteerd welke de afgenomen energie registreert en communiceert naar het afreken systeem. De afleverset is ook de scheiding tussen het collectieve verwarming systeem en de vloerverwarming van het appartement.

In de ruimte waar de afleverset wordt geplaatst, zal leidingwerk in het zicht komen. Deze leidingen worden niet nader afgewerkt. Het warmtepompsysteem is voorzien van passieve koeling. Dit betekent dat de leidingen van de vloerverwarming in de winter het appartement verwarmen en in de zomer voor verkoeling zorgen. Het koude water dat door de leidingen stroomt onttrekt warmte uit de ruimte. Het is in de zomer dus altijd een aantal graden koeler dan in een appartement zonder koeling. Daarnaast levert het gebruik van koeling een positieve bijdrage aan het in balans houden van de bodembron.

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 in een witte kleur. 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 bergingen van het woongebouw en de entree en techniekruimte in de appartementen wordt geen verwarming aangebracht.

#### 25. 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.

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 (appartement type D);
- 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, slangwarterel en keerklep.

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

## 26. Ventilatie

In het appartement plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de ruimte waar de keuken zicht bevindt, het toilet (appartement type D), 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 draadloze bediening. Bij de badkamers zit aanvullend een pulsschakelaar om het ventilatiesysteem te bedienen. 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.

## 27. 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 en er wordt inbouwschakelmateriaal toegepast. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast en de techniek ruimte. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. 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 aan de buitengevel een aansluitpunt gemaakt met een armatuur voorzien van schemerschakeling. Bij de 'achterdeur' van de algemene ruimte en bij de entreedeur van de gezamenlijke fietsenstalling wordt aan de buitengevel een aansluitpunt gemaakt met een armatuur aangesloten op een bewegingssensor(s).

De hoofdentree-luifel en aan de onderzijde van de galerijplaten bij de voordeuren, worden verlichtingssspots voorzien.

De balkons en luifels worden in geprefabriceerde betonnen elementen aangebracht en voorzien van verlichtingssspots. 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 wandcontactdozen t.b.v. afleverset warmwater ca. 60cm + vloer (half opbouw)
- Hoogte wandcontactdozen t.b.v. verwarmingsverdeler ca. 70cm + vloer (half opbouw)
- Hoogte van de loze leidingen ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar ca. 150 cm + vloer
- Hoogte videofoonstelsel ca. 150cm + vloer
- Hoogte elektrapunten badkamer zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken zie 0-tekeningen
- Hoogte bedrukker ca. 120 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 af gaan.

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 weg gehaald.

### **Liftinstallatie**

In het woongebouw wordt een liftinstallatie aangebracht, die toegang geeft tot de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping. De lift wordt voorzien van een GSM module ten behoeve van noedmeldingen.

**Ruimte afwerkstaat algemene ruimten**

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Schoonloopmat achter de entree deur/ Terrazo tegels	Houten wandbekleding	Houten plafondbekleding
Fietsenstalling	Dekvloeren voorzien van slijtlaag	Kalkzandsteen vellingblokken geschilderd grijs	Geïsoleerde houtwolcementplaten/ onafgewerkt

**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 (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot plafond (glans wit)	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot 1,2m1 vanaf vloerniveau (glans wit) daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer	Kalkzandsteen onafgewerkt	Wit spuitwerk

**Kleur- en materiaalstaat algemene ruimten en woningen**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding binnenzijde gebouw	Hout	Bruin
Gevelbekleding buitenzijde gebouw	Aluminium	Bruin
Buitenkozijnen en overige draaiende geveldelen, binnenzijde gebouw	Hout	Bruin
Buitenkozijnen en overige draaiende geveldelen, buitenzijde gebouw	Aluminium	Bruin
Dakbedekking platte daken	Kunststof / bitumen dakbedekking	Zwart/grijs
Galerijen en trappen binnentuin	Beton	Grijs
Balkons	Beton	Grijs
Liftkern	Beton	Grijs
Balkonhekken	Metaal	Bruin
Hekwerken overig	Metaal	Bruin
Hemelwater afvoeren	Verzinkt	Verzinkt
Wand- en plafondbekleding entree	Hout	Bruin
Liften	Metaal	Naturel
Wanden fietsenstalling	Kalkzandsteen /betonsteen	Grijs / naturel
Plafond fietsenstalling	Beton Houtwolcementvezelplaat	Grijs Naturel
Vensterbanken	Steenachtig materiaal	Beige grijs
Dagkanten	Multiplex	Wit
Bellentableau en intercom	Aluminium	Ral kleur
Huisnummers	Metaal	Bruin
Beldrukkers	RVS	Grijs

## 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 situatieschets 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 ARBOwetgeving 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 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.