

# Hooge Steenen te Utrecht

Technische omschrijving 29 herenhuizen (Parkblok)

---



**Door:**

Hurks bouw b.v.

Versie: 26-9-2019

**Contactgegevens:**

HvK bouwadviesbureau  
Industrieweg 15 B  
2421 LK NIEUWKOOP  
T (0172) 408359

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Algemeen	4
1.2	Projectgegevens	5
<b>2</b>	<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN</b>	<b>6</b>
2.1	Algemene kopersinformatie	6
2.2	Garantie	7
2.3	Koperswijzigingen en bezichtiging	8
2.4	Schoonmaken en oplevering	9
2.5	Garantie op technische gebreken na oplevering	9
2.6	Werkzaamheden direct na oplevering	9
2.7	Krimp	10
2.8	Verzekering	10
2.9	Disclaimer	10
<b>3</b>	<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGSPECIFIEK</b>	<b>12</b>
3.1	Duurzaam bouwen	12
3.2	Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit	12
3.3	Peil van de woning	12
3.4	Grondwerk	13
3.5	Rioleringswerken	13
3.6	Bestratingen	13
3.7	Terreininventaris	14
3.8	Stallingsgarage	14
3.9	Prefab beton	15
3.10	Staalconstructie	15
3.11	Houtconstructie	15
3.12	Funderingen	15
3.13	Metselwerken	15
3.14	Binnenwanden	16
3.15	Daken en hemelwaterafvoeren	16
3.16	Kozijnen	16
3.17	Trappen	17
3.18	Vloer, wand- en plafondafwerking	18
3.19	Tegelwerken	19
3.20	Overige voorzieningen	19
3.21	Keukeninrichting	20
3.22	Sanitair	20
3.23	Waterinstallatie	20
3.24	Verwarmingsinstallatie	20
3.25	Ventilatievoorzieningen en kanalen	21
3.26	Elektrische installatie	22

4	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	23
5	AFWERKSTAAT	25
6	SANITAIROVERZICHT	26

## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

In deze technische omschrijving wordt de nieuwbouw van 29 herenhuizen in het plan Hooge Steenen te Utrecht (Leidsche Rijn Centrum Oost) omschreven. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst.

In deze technische omschrijving wordt de aannemer van Hooge Steenen, Hurks bouw b.v. , telkens aangeduid als de Ondernemer. Dit is in overeenstemming met de aanduiding die gehanteerd wordt in de aannemingsovereenkomst.

Voor deze woning wordt door de garantie plichtige Ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande maakt de Ondernemer een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De Ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Het ontwerp en de inrichting van de omliggende openbare ruimte worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht. In de verkoopdocumentatie is het ontwerp van de openbare ruimte opgenomen o.b.v. de laatst bekende informatie, het uiteindelijke ontwerp en uitvoering kunnen hiervan afwijken. Het ontwerp van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het verkochte. Eventuele aanpassingen / wijzigingen vallen buiten de verantwoordelijkheid van de Ondernemer en tevens buiten de garantie- en waarborgregeling.

## 1.2 Projectgegevens

Plannummer Woningborg: W-2019-03971-A002

### 1.2.1 Opdrachtgever / Ondernemer

Hurks bouw b.v.  
Postbus 671  
5600 AR Eindhoven  
T 040 26 26 200  
[bouw@hurks.nl](mailto:bouw@hurks.nl)

### 1.2.2 Projectontwikkelaar

Hurks vastgoedontwikkeling b.v.  
Postbus 671  
5600 AR Eindhoven  
T 040 26 26 200  
[vastgoedontwikkeling@hurks.nl](mailto:vastgoedontwikkeling@hurks.nl)

### 1.2.3 Architecten

KOW Architecten  
Torenallee 20  
5617 BC Eindhoven

SlangenHochstenbach architecten  
Kleine Looierstraat 6  
6211 JL Maastricht

### 1.2.4 Verkoop

Beumer Garantiemakelaars De Meern  
Meerndijk 7  
3454 HM De Meern  
(030) 677 60 00  
[nieuwbouw@beumer.nl](mailto:nieuwbouw@beumer.nl)

Ons Huis Vastgoed  
Biltstraat 443  
3572 AW Utrecht  
(030) 231 21 61  
[info@onshuisvastgoed.nl](mailto:info@onshuisvastgoed.nl)

## 2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMEEN

### 2.1 Algemene kopersinformatie

#### 2.1.1 Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst conform het model 1 januari 2016 van Woningborg opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden: In de koopovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt van de Ondernemer en in de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat de aannemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht), de splitsingsakte (akte van splitsing) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

#### 2.1.2 Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk adviseren wij u om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

#### 2.1.3 Wegwijzer bij de aankoop van uw woning

De woning wordt "vrij op naam" (VON) aan u verkocht door middel van een koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst die onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn. In de koopsom als genoemd in de koopovereenkomst zijn naast de grondkosten tevens inbegrepen alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/ of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. In de aanneemsom zijn de bouwkosten en daarover de BTW begrepen. De koopsom plus de aanneemsom vormen bij elkaar de "vrij op naam" prijs. Deze "vrij op naam" prijs is echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

#### 2.1.4 Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.



### 2.1.5 Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

### 2.1.6 Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutatatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De Ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de Ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de Ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

## 2.2 **Garantie**

De woningen die de Ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

### 2.2.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/ of gebreken na oplevering. De verkrijging van het Woningborg-certificaat is ook van belang bij uw hypotheekaanvraag.

### 2.2.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept-aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de Ondernemer.

### 2.2.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De Ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. De model aannemingsovereenkomsten zijn opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisaties waarin consumenten en Ondernemers zijn vertegenwoordigd.

Wanneer er na oplevering van de woning onverhoopt geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen

#### 2.2.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het laten vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

#### 2.2.5 Vorrang garantiebepalingen

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

Na de ondertekening van de aannemingsovereenkomst van uw woning en planacceptatie van Woningborg ontvangt u de garantie- en waarborgregeling en het garantiecertificaat.

## 2.3 **Koperswijzigingen en bezichtiging**

### 2.3.1 Koperswijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers-keuzen. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project, waardoor koperswijzigingen gestructureerd behandeld worden met kaders rond tijd en technische uitvoerbaarheid. Een uitgebreide omschrijving van de procedures rond koperswijzigingen is omschrijven in de "Handleiding" welke separaat ter beschikking wordt gesteld.

### 2.3.2 Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de keuzelijst worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. In de akte van levering en splitsing wordt vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

### 2.3.3 Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag(en).



Binnen de huidige wetgeving is de Ondernemer tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) 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 dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

## 2.4 Schoonmaken en oplevering

### 2.4.1 Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de Ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De Ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Uiterlijk bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

### 2.4.2 Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De keuken en de sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering.

## 2.5 Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantiënormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de Ondernemer per E-mail, [service@hurks.nl](mailto:service@hurks.nl)
- u dient de Ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de Ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

## 2.6 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de Ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

## 2.7 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

## 2.8 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de Ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

## 2.9 Disclaimer

De verkoopcontractstukken, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Hurks bouw maakt echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De verkoopbrochure en optietekeningen maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure opgenomen sfeerplattegronden, exterieur en interieurbeelden zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege voorschrift en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld waar tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De maten op de verkoopcontractstukken zijn circa maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met de wandafwerking. Daardoor zijn deze plattegronden niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de Ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manier van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

### 3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGSPECIFIEK

#### 3.1 Duurzaam bouwen

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor de onderhavige woningen in dit plan is het streven gemiddeld EPC 0 voor alle woningen en conform de wetgeving maximaal EPC 0,4 bij elke individuele woning. Als energiebesparende maatregelen zijn onder andere een goede gevel-, vloer- en dakisolatie en HR beglazing opgenomen. De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming en is voorzien van vloerverwarming op alle etages. Ook wordt er een vraag gestuurd(CO2) ventilatiesysteem voorzien alsmede zonnepanelen op het dak.

#### 3.2 Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Hal	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Trapkast	Onbenoemde ruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Onbenoemde ruimte
techniekrimte	Onbenoemde ruimte
Buitenberging	Bergruimte

Ruimte voor plaatsing van een afvalcontainer is voorzien in of naast de buitenberging.

#### 3.3 Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte tot ca. 15mm.

### 3.4 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de aanleg van de parkeergarage en de funderingen. De daktuin op het parkeerdek wordt door een gespecialiseerde partij aangelegd. De eigenaren dienen zich te houden aan de gebruiksvoorschriften van deze gespecialiseerde partij, welke zijn opgenomen in de Splitsingsakte. De bovenste laag van de tuin is in basis aangevuld met teelaarde.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken en groenvoorzieningen buiten de percelen zijn slechts schematisch weergegeven en worden door de gemeente in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Het Parkblok heeft hoogteverschillen rondom het bouwblok welke worden opgevangen door middel van taluds, e.e.a. zoals aangegeven op de (verkoop) tekeningen en de situatie. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

### 3.5 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

### 3.6 Bestratingen

De bestrating van de op verkooptekening aangegeven gemeenschappelijke achterpaden is 120 cm. breed en bestaat uit betontegels 60 x 40 cm in een grijze kleur.

De bestrating van de op verkooptekening aangegeven verharding in de achtertuinen van de woning is 60 cm breed en bestaat uit (stap) tegels (60 x 40 cm.) in een grijze kleur.

De bestrating aan de voorzijde van de woning op privéterrein bestaat deels ook op diverse plaatsen uit betonstraatklinker zoals aangegeven op de verkooptekeningen

Het moment van de definitieve afwerking van de omliggende straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. grenzend aan de omgeving van het bouwblok is afhankelijk van de bouwsnelheid. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Utrecht worden bepaald. Dit kan betekenen dat alle bestrating rondom uw woning nog niet kan zijn aangelegd, doch uw woning zal bij oplevering wel bereikbaar zijn voor schoonmaak, inrichting en verhuizing.

### 3.7 Terreininventaris

Conform de situatietekening worden een aantal woningen voorzien van een prefab houten buitenberging van ca. 3,5 m<sup>2</sup> volgens afmeting op de verkooptekening met plat dak. De bergingen worden geplaatst tegen de (achter)erfgrens, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De bergingen worden geplaatst op een prefab betonvloer, voorzien van een afsluitbare toegangsdeur naar de tuin en uitgerust met voorzieningen conform de verkooptekening. Het LED-verlichtingsarmatuur aan de berging is aangesloten op de meterkast van de betreffende woning en verzorgt tevens de verlichting van het achterpad. Het verlichtingsarmatuur is voorzien van een schemerschakelaar en er geldt een instandhoudingsplicht in verband met het politie Keurmerk Veilig Wonen, welke voor welke woning wordt afgegeven. De bergingen zijn voorzien van een lichtpunt met schakelaar en enkele wandcontactdoos.

De achter- en de zij-erfgrens van de kavels worden aan vrije zijden voorzien van een 1,80 meter hoog gaashekwerk voorzien van dito toegangspoorten. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het instant houden van het hekwerk. De locatie van de verschillende erfafscheidingen worden uitgevoerd zoals aangegeven op de verkooptekening. Woningen zonder buitenberging krijgen mogelijk een verlichtingsarmatuur tegen het gaashekwerk aan de zijde van het achterpad, voor zover dit op tekening is aangegeven en benodigd is voor het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Deze armaturen zijn aangesloten op de meterkast van de betreffende woning en dient tevens de verlichting van het achterpad.

Ter plaatse van de voorgevel wordt bij sommige woningen een betonnen bank en/of bloembak geplaatst. Deze zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

De Ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating/tuininrichting voorziet van voldoende afvoergoten en/of drainage om het regenwater af te voeren, e.e.a. in overeenstemming met en aansluitend op voornoemd daktuinreglement

### 3.8 Stallingsgarage

De woningen hebben een afgesloten stallingsgarage onder de daktuin. In deze garage parkeren uitsluitend eigenaren van de 29 herenhuizen in het bouwblok, de 18 appartementen in het bouwblok en de eigenaren van de 28 grondgebonden woningen van het schuin tegenover gelegen Carreblok, ook genoemd: Hooge Steenen fase 2. Alle eigenaren hebben in de garage een eigen parkeerplaats. In de garage zijn eveneens de (fietsen) bergingen opgenomen voor 29 herenhuizen en de 18 appartementen boven deze stallingsgarage. De ingang van deze garage, voorzien van een met afstandsbediening te bedienen speedgate, bevindt zich aan de Laan van Sofia. Naast de hellingbaan bevindt zich een separate entree voor fietsers welke middels een hefplateau gemakkelijk met de fiets van de berging naar de Laan van Sofia en vice versa kunnen. Ook bevindt zich in de garage een grote afgesloten fietsenstalling. Verder wordt de garage geventileerd middels stuwdrukventilatoren. Ook is rekening gehouden met de meerwerkoptie voor een rechtstreekse verbinding van de private berging naar de woning middels een extra trapopgang (m.u.v. de kavels 13 t/m 17) Bovendien is er de mogelijkheid uit de keuzelijst te kiezen voor een bedraad aansluitpunt nabij uw eigen parkeerplaats om na oplevering een oplaadpunt voor uw elektrische auto te laten plaatsen.



### 3.9 Prefab beton

De begane grond vloer van de kavels 13 t/m 17 worden uitgevoerd in een geïsoleerde prefab betonnen kanaalplaatvloer met een Rc-waarde conform de EPC berekening.

De begane grond vloer van de kavels 12 t/m 18 worden deels uitgevoerd in een geïsoleerde prefab betonnen kanaalplaatvloer en deels middels breedplaatvloer, met een Rc-waarde conform de EPC berekening.

De begane grond vloeren van de overige kavels, worden uitgevoerd in een breedplaatvloer met een Rc-waarde conform de EPC berekening. De vloeren op de verdiepingen en de daken worden uitgevoerd in breedplaatvloeren.

De binnenwanden die een scheiding vormen met de burens (woningscheiding) worden uitgevoerd in 'in het werk gestort' beton. De binnenspouwbladen die de scheiding vormen met de buitenlucht worden opgebouwd c.q. samengesteld in prefab beton.

### 3.10 Staalconstructie

De stalen hoeklijnen en overige toe te passen staalconstructies worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur.

Eventueel benodigde stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen gedeeltelijk of geheel onder de plafonds liggen. Deze liggers zullen daar waar vereist brandwerend bekleed en/of geschilderd worden.

### 3.11 Houtconstructie

Voor de houtconstructies wordt zo veel mogelijk (FSC) duurzaam geproduceerd hout toegepast.

### 3.12 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- fundatie op palen.

Een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

### 3.13 Metselwerken

Voor de buitengevels worden de volgende materialen toegepast.

#### 3.13.1 Voor-, achter- en zijgevels

De schoonwerk metselwerkgevels van de hoofdbouw worden uitgevoerd in waalformaat baksteen, kleur metselverband en (iets terugliggend) voegwerk conform verkooptekening en kleur- en materialenstaat zoals in deze technische omschrijving is opgenomen.

De natuurstenen (tegel-) plinten worden bevestigd tegen achterliggend metselwerk

In de gevelmetselwerken wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Alle spouwmuren (uitwendige scheidingsconstructie) worden voorzien van een thermische spouwisolatie conform de EPC-berekening.

#### 3.13.2 Dilataties

Aantal en plaats van dilataties in het gevelmetselwerk worden volgens opgave van de constructeur, gevelsteenproducent en architect aangebracht volgens nadere detaillering. Daar waar mogelijk worden deze toegepast achter de hemelwaterafvoeren. Het is dus mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven.

### 3.14 Binnenwanden

De binnenwanden zullen uitgevoerd worden in kalkzandsteen en/of cellenbeton volgens het renvoi op de verkooptekening. Optionele aan- en uitbouwen worden gerealiseerd in HSB (HoutSkeletBouw) wanden. Er bevindt zich daar in dat geval een dilatatieaad in de binnenwand bij de overgang van beton naar hout.

### 3.15 Daken en hemelwaterafvoeren

#### 3.15.1 Platte daken

Platdakconstructie van het hoofddak wordt uitgevoerd c.q. samengesteld uit:

- Breedplaatvloer, e.e.a. conform opgave constructeur;
- Isolatie op afschot, Rc-waarde conform EPC-berekening;
- Dakbedekking bitumen APP;
- Aluminium daktrim, kleur naturel.

#### 3.15.2 Plat dak buitenberging

- Houten balklaag;
- Houten dakplaat ongeïsoleerd;
- Dakbedekking EPDM kunststof;
- Aluminium daktrim in kleur naturel.

#### 3.15.3 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de voor-, zij-, achtergevels en buitenbergingen worden uitgevoerd in PVC aan de voor- en achtergevels, kleur grijs.

### 3.16 Kozijnen

#### 3.16.1 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden uitgevoerd in hardhout (FSC of PEFC, mits verkrijgbaar) en voorzien van een Komo-keurmerk. De elementen worden fabrieksmatig in een dekkende kleur afgewerkt conform verkooptekening en kleur- en materialenstaat zoals in deze technische omschrijving opgenomen. De beglazingsprofielen worden uitgevoerd in blank geanodiseerde versie. Kozijnen en deuren tot aan peil worden voorzien van hardstenen onderdorpels.

Buitendeuren en bergingsdeur in de stallingsgarage, model en afmeting volgens de verkooptekening, te leveren met Komo- en GND-garantie. Kleur van de buitendeuren conform kleur- en materialenstaat zoals opgenomen in deze technische omschrijving.

#### 3.16.2 Beglazing

De buitenbeglazing van de verblijfsruimtes wordt uitgevoerd in isolerende beglazing en heeft een minimale samengestelde U-waarde conform EPC berekening.

Het glas wordt na het plaatsen afgekit. De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

### 3.16.3 Binnenkozijnen en deuren

#### Voor alle woningen kavels m.u.v.14-15-16:

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als houten montagekozijnen (standaard fabrieksmatig alpine wit) zonder bovenlicht. De Binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren in hardboard met honingraatvulling (fabrieksmatig alpine wit).

#### Voor de woningen kavels 14, 15 en 16:

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgewerkte montagekozijnen (standaard fabrieksmatig alpine wit) zonder bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdek deuren in hardboard met honingraatvulling (fabrieksmatig alpine wit).

Daar waar de trap op de begane grond rechtstreeks vanuit de woonkamer (dus niet vanuit de hal) naar de overloop van de 2<sup>e</sup> verdieping leidt, wordt een extra geluidwerende voorziening d.m.v. een valdeur en geluidwerend ventilatierooster in de slaapkamerdeur aangebracht

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

### 3.16.4 Hang- en sluitwerken

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd volgens het Politiekeurmerk Veilig

Wonen (PKVW) en bestaat hoofdzakelijk uit:

- Draai-/kiepbeslag voor de aangegeven ramen welke tevens voorzien zijn van raamboompjes van aluminium;
- Stalen kogelscharnieren waaraan de buitendeuren worden afgehangen;
- Insteekslot met meerpunts-sluiting op alle buitendeuren van de woning m.u.v. de bergingsdeur in de stalliggarage. Alle buitendeuren worden voorzien van een gelijksluitende cilinder. Deurkrukken en schilden van lichtmetaal op de buitendeuren m.u.v. de voordeur welke aan de buitenzijde van een duwschild en aan de binnenzijde van een (halve) kruk is voorzien;
- Stalen paumelles voor de binnendeuren;
- Loopsloten op de binnendeuren, vrij- en bezetsloten op de deur van de badkamer en het toilet;
- Lichtmetalen deurkrukken met schilden.

## 3.17 Trappen

### Voor kavels 1 t/m 11 en 19 t/m 29:

Voor de toegang van de begane grond naar niveau 3000+ en van niveau 3000+ naar niveau 4500+ wordt een open stalen trap geplaatst, gepoedercoat zwart met dito leuning en beukenhouten treden.

Van niveau 4500+ naar de hoger gelegen verdiepingen worden vurenhouten open trappen geplaatst bestaande uit vurenhouten spil, treden en trapbomen. De muurleuning langs de muurzijde van de vuren trappen is beukenhout rond 38 mm.

Langs de vide wordt een gepoedercoat zwart stalen hekwerk geplaatst bestaande uit een omranding van een kokerprofiel waartussen zich spijlen bevinden.

#### Voor de kavel 12 en 18

Voor de toegang van de begane grond naar niveau 4500+ wordt een dichte vuren houten trap geplaatst bestaande uit een vuren houten spil, vuren houten treden en dito trapbomen.

Van niveau 4500+ naar de hoger gelegen verdiepingen wordt een vuren houten open trap geplaatst bestaande uit vuren houten spil, treden en trapbomen.

De muurleuning langs de muurzijde van de vuren trappen is beukenhout rond 38 mm.

Langs de vide wordt een gepoedercoat zwart stalen hekwerk geplaatst bestaande uit een omranding van een kokerprofiel waartussen zich spijlen bevinden.

#### Voor de kavel 13 en 17

Voor de toegang van de begane grond naar niveau 3000+ en van niveau 3000+ naar niveau 4500+ wordt een dichte vuren houten trap geplaatst bestaande uit een eventuele vuren houten spil, vuren houten treden en dito trapbomen.

Van niveau 4500+ naar de hoger gelegen verdiepingen wordt een vuren houten open trap geplaatst bestaande uit vuren houten spil, treden en trapbomen.

De muurleuning langs de muurzijde van de vuren trappen is beukenhout rond 38 mm.

#### Voor de kavel 14, 15 en 16:

De toegang naar alle verdiepingen zijn open trappen die bestaan uit een eventuele vuren houten spil, vuren houten treden en dito trapbomen.

De muurleuning langs de muurzijde van de vuren trappen is beukenhout rond 38 mm.

### 3.17.1 Schilderwerk trappen

De beuken treden van de stalen trap zijn fabrieksmatig blank gelakt.

Alle onderdelen van de vuren trap (m.u.v. de leuning) worden fabrieksmatig wit gegrond. De muurleuning wordt fabrieksmatig transparant afgelakt. Traphekken (inclusief spijlen), trapbomen, spijlen en trapgatbetimmering worden in het werk nog geschilderd.

Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) zijn aanvullende werkzaamheden benodigd zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

## **3.18 Vloer, wand- en plafondafwerking**

### 3.18.1 Vloerafwerking

In alle ruimtes, met uitzondering van buitenberging en de berging in de stallingsgarage alsmede daar waar tegelwerk of andere vloerafwerking is voorgeschreven, wordt een ongeschuurde anhydrietvloer dekvloer van ca. 70mm aangebracht. Een en ander volgens afwerkstaat. Voor bepaalde vloerafwerkingen, zoals bijvoorbeeld gietvloeren, dient deze afwerkvloer door de verkrijger zelf nog te worden geschuurd.

### 3.18.2 Wandafwerking

De wanden worden afgewerkt conform de afwerkstaat. Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Behangklaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, voorbehandeling is noodzakelijk. De wanden worden niet voorzien van plinten.

### 3.18.3 Plafondafwerking

Voor de kavels 14, 15 en 16:

De plafonds worden afgewerkt conform de afwerkstaat.

V-naden van de breedplaatvloeren, worden niet dichtgezet en blijven in het zicht.

Voor de overige kavels:

De plafonds worden afgewerkt conform de afwerkstaat.

V-naden van de plafonds van de woonverdiepingen tot 7500+ vloer, worden vlak afgewerkt.

V-naden van de plafonds van de overige verdiepingen worden niet dichtgezet en blijven in het zicht.

## 3.19 Tegelwerken

### 3.19.1 Keramische tegels

Daar waar een grote waterbelasting optreedt (met name douchehoek en wandvloeraansluitingen) worden deze voorzien van een kimstrook; e.e.a. conform de opgave van de leverancier/fabrikant.

### 3.19.2 Omschrijving wandtegels

Formaat : 20 x 25 cm, liggend verwerkt  
Tegels (keuze) : standaard 3 basis tegels naar keuze.

### Omschrijving vloertegels

Formaat : 33 x 33 cm;  
Tegels (keuze) : standaard 3 basis tegels naar keuze.

Ter plaatse van uitwendige hoeken wordt een hoekstrip toegepast. De douchehoek wordt onder afschot getegeld naar de RVS easydrain.

Tegelwerk in de ruimten wordt aangebracht conform de afwerkstaat.

### 3.19.3 Voegen

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten is waterwerend. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. De overige aansluitingen van sanitair aan wanden worden niet afgekit.

## 3.20 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, daar waar zich aan de binnenzijde betonnen en/of steenachtige borstweringen bevinden, worden vensterbanken toegepast (met uitzondering van de wanden waar wandtegels worden toegepast). De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen, Bianco C. (dikte ca. 20 mm. en steekt ca. 30 mm uit aan de binnenzijde van de buitenmuur)

Onder de raamkozijnen met een metselwerk borstwering worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen of betonnen waterslagen toegepast.

Onder de deuren van de natte ruimten(toilet, badkamer) worden kunststenen dorpels toegepast.

Uitvoering, materiaalgebruik en detaillering zodanig dat de in de EPC-berekening aangegeven kierdichtingen worden behaald.

### 3.21 Keukeninrichting

Er wordt geen keuken in de woning aangebracht.

### 3.22 Sanitair

Het te leveren sanitair conform aangehechte sanitairlijst, zoals opgenomen in deze technische omschrijving, in witte uitvoering. Tevens worden de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

### 3.23 Waterinstallatie

#### 3.23.1 Waterleidingen

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter nadere opzet van de installateur. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de Ondernemer.

#### 3.23.2 Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende koudwater-tappunten worden aangelegd:

- keuken: aanrecht (afgedopt);
- toilet b.g.: toiletcombinatie en fonteincombinatie;
- badkamer: douche, wastafel en toilet;
- technische ruimte: aansluiting wasautomaat;
- De buitenkraan aan de achtergevel (m.u.v. kavel 14-15 en 16).

#### 3.23.3 Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het stadsverwarmings-toestel.

De volgende warmwatertappunten worden aangelegd:

- keuken: aanrecht (afgedopt);
- douche, wastafel;

### 3.24 Verwarmingsinstallatie

Elke woning wordt aangesloten op het net van de stadsverwarming. In de meterkast wordt een stadsverwarmingsunit geplaatst, voorzien van een warmtewisselaar. In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in alle verblijfsgebieden (woonkamer en slaapkamers).

De installatie is erop berekend de verschillende vertrekken te verwarmen bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken met gesloten ramen en deuren en overige uitgangspunten tot de volgende temperaturen:

- woonkamer en keuken 20 °C
- hal en overloop 15 °C
- bergingen (in pandig) 15 °C
- badkamer 22 °C



- slaapkamers 20 °C

In de badkamer wordt een elektrische handdoek-radiator aangebracht, te plaatsen aan de wand.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, PVC en tapijt) mogelijk mits de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,10 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij de leverancier van uw afwerkingskeuze.

Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

### 3.25 Ventilatievoorzieningen en kanalen

De woning wordt voorzien van een warmte terugwin ventilatiesysteem met mechanische aan- en afvoer, welke geplaatst wordt in de technische ruimte; De ventilatorstand is regelbaar middels de vaste schakelaar in de woonkamer (nabij thermostaat). Tevens wordt het ventilatiesysteem geregeld door toepassing van CO<sub>2</sub>-sensoren die in alle slaapvertrekken aanwezig is conform tekening.

Elke verblijfsruimte is voorzien van een inblaas ventiel om de voorverwarmde lucht in te blazen. De afzuigventielen worden in de zelfde ruimte geplaatst of in de technische ruimte en/of gang/toilet/badkamer.

De warmte terugwin installatie haalt de warmte uit de afgezogen lucht en verwarmt hiermee de in te blazen lucht. Hierdoor gaat er minder energie verloren.

De ventilatiekanalen zijn van verzinkte plaatstalen / of pvc buizen, zoveel mogelijk ingestort in de betonvloer. De ventilatie-ventielen zijn van kunststof en individueel instelbaar. De ventilatieventielen in het plafond van de keuken worden geplaatst in de loopzone van de keukenruimte. Deze ventielen kunnen niet worden verplaatst. Indien u een aangepaste indelingsvariant kiest worden de ventilatieventielen hierop aangepast. Indien u een afzuigkap plaatst dient dit een recirculatieafzuigkap te zijn. Aansluiten op het ventilatiesysteem is niet mogelijk.

De op de verkooptekening aangegeven in- en uitblaas ventielen zijn ter indicatie aangegeven. De aan- en afvoer van de ventilatie-installatie wordt bovendaks samengevoegd en gecombineerd in een schoorsteenkap incl. benodigde ontluchting van de riolering.

Mechanische ventilatie in de stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) geschiedt met ondersteuning door diverse stuwventilatoren met afvoer via een bouwkundig kanaal tot boven het dak.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Een en ander volgens tekening, de van toepassing zijnde EPC-berekening en conform opgave installateur. Het exacte verloop van de leidingen zal door de installateur worden bepaald.

### 3.26 Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de Ondernemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010) vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten conform verkooptekening. De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in fabricaat Jung serie AS500 kleur wit. Hiervoor wordt een inbouw uitvoering toegepast met uitzondering van de meterkast, buitenberging, technische ruimte en de elektrapunten ten behoeve van de keuken (apparatuur), daar wordt een opbouw uitvoering toegepast.

Schakelmateriaal wordt aangebracht op de volgende hoogten ten opzichte van de vloer:

Wandcontactdozen	± 0,30 m	
Schakelaars	± 1,10 m	
Wandcontactdozen	± 1,10 m	(in combinatie met schakelaars)
Loze leidingen	± 0,30 m	(in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)
Data / CAI leidingen	± 0,30 m	(in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)

#### 3.26.1 Omvang installatie

Aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, overige aansluitingen en rookmelders conform de verkooptekening.

#### 3.26.2 Telecommunicatievoorzieningen

Op de verkooptekening is aangegeven in welke ruimte een loze (data)leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen.

De woning wordt aangesloten op het CAI (coax) en glasvezelnetwerk tot in de meterkast en voorts zoals op de verkooptekening aangegeven. De individuele (aansluit)kosten van de CAI en glasvezel voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten apart door kan berekenen.

#### PV-installatie

De woning is voorzien van een PV-installatie, dit zijn "zonnepanelen" die elektriciteit opleveren. Het aantal PV-panelen is bepaald aan de hand van de EPC berekening. De in zwart uitgevoerd PV-panelen worden door middel van een frame op het platte dak aangebracht. Er worden, daar waar op de verkooptekeningen aangegeven, ook PV-panelen op de gevels aangebracht.

## 4 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Metselwerk</b>		
Gevelmetselwerk Zie artist impressies en gevels	Baksteen waalformaat	Oranje genuanceerd volgens monster
Gevelmetselwerk Zie artist impressies en gevels	Baksteen waalformaat	Rood genuanceerd volgens monster
Gevelmetselwerk Zie artist impressies en gevels	Baksteen waalformaat	Paars genuanceerd volgens monster
Voegwerk conform bemonstering	Mortel terugliggend 2 mm	Grijs
Voegwerk geschilderd metselwerk	Mortel platvol	Grijs
Gevel plinten	Natuursteen tegels	lichtgrijs
<b>Kozijnen, Ramen, Deuren</b>		
Gevelkozijnen	Hardhout	Ombergrijs RAL 7022/ Zuiver wit RAL 9010 Zie tekening
Bewegende delen	Hardhout	Ombergrijs RAL 7022/ Zuiver wit RAL 9010 Zie tekening
Erkers	Hardhout	RAL 7004 signaalgrijs/ Zuiver wit RAL 9010
Hekwerken / Balustrades	Gemoffeld stripstaal / glazen balustrades	Ombergrijs RAL 7022/ Zuiver wit RAL 9010 Zie tekening
Doorvalbeveiliging	Stalen buis	Gemoffeld in kleur kozijn
Waterslagen	BS betonelementen	natuur
Lekdorpijls	Aluminium	Ombergrijs RAL 7022/ Zuiver wit RAL 9010 Zie tekening
Gevelbeplating	Eternit, Equitone, Materia Blind bevestigd	n.t.b.
<b>Lateien/muurafdekkers</b>		
Lateien	Staal gemoffeld	Ombergrijs RAL 7022/ Zuiver wit RAL 9010 Zie tekening
Ventilatie-roosters boven kozijnen	Aluminium gecoat	In kleur kozijn
Ventilatie-roosters achter metselwerk	Aluminium gecoat	In kleur kozijn
<b>Daken</b>		
Platte daken hoofddak	Bitumen	Zwart
Platte daken bergingen	Kunststof EPDM	n.t.b.
PV panelen	PV paneel, op dak/gevel	Zwart
Hemelwaterafvoer	PVC	Standaard grijs
Combi dakdoorvoer	Aluminium en/of	n.t.b.

	kunststof	
<b>Terreininrichting/balkons</b>		
Berging (indien aanwezig binnentuin)	Prefab hardhout Verticale houten delen	n.t.b.
Poorten en hekwerken	Staal gemoffeld	Ombergrijs RAL 7022
Speedgate stallingsgarage	Staal gemoffeld	Ombergrijs RAL 7022
Poorten naar doorgang binnen gebied	Staal gemoffeld	Ombergrijs RAL 7022
Pergola's	Staal gemoffeld	Ombergrijs RAL 7022
Dakterrassen	Betontegels 30 x 30 cm	Grijs naturel
Entreepaden achtertuinen	Betontegels 40 x 60 cm	Grijs naturel
Stoepen voortuin	Gebakken klinker	Grijs/antraciet
Plantenbakken, bankjes, paaltjes	beton	naturel
Erfafscheiding achtertuinen	gaashekwerk met hедера	zwart
Stallingsgarage	Beton straatstenen	Grijs, matjes vakken antraciet

## 5 AFWERKSTAAT

	Vloeren	Wanden	Plafond
<b>Entree/Hal</b>	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
<b>Meterkast</b>	anhydrietvloer ongeschuurd met sparingen	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
<b>Toilet begane grond</b>	vloertegels	wandtegels tot ca. 1,5 m <sup>1</sup> daarboven behangklaar	structuurspuitwerk**
<b>Woonkamer werkkamer</b>	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
<b>Keuken</b>	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
<b>Slaapkamers</b>	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk**
<b>Badkamer</b>	vloertegels	wandtegels verdiepingshoog	structuurspuitwerk**
<b>Toilet verdieping</b>	vloertegels	wandtegels tot plafond daarboven behangklaar	structuurspuitwerk**
<b>Overloop</b>	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk**
<b>Technische ruimte</b>	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	structuurspuitwerk**
<b>Buitenberging</b>	prefab beton	hout in het zicht	hout in het zicht
<b>Berging stallingsgarage</b>	Betonvloer vlak afgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt

\* V-naden in de betonnen plafonds van de woonverdiepingen worden dichtgezet m.u.v. de kavel 14, 15 en 16 ;

\*\* V-naden in de betonnen plafonds worden niet dichtgezet

## 6 SANITAIROVERZICHT

Hierna wordt het standaard sanitair omschreven dat in de woning wordt aangebracht.

### **Voor alle kavels m.u.v. 14-15-16:**

#### Toiletcombinatie:

Villeroy en Boch Avento wandcloset, kleur wit;  
Villeroy en Boch Avento closetzitting soft close, kleur wit;  
Bediening spoelreservoir Wisa Delos, kleur wit;

#### Fonteincombinatie:

Villeroy en Boch Architectura fontein 260 x 360 mm, kleur wit;  
Hans Grohe Focus fonteinkraan;  
Viega Chromo plugbekersyphon met wadaansluiting.

#### Wastafelcombinatie:

Villeroy en Boch Avento wastafel 1000 x 470, kleur wit;  
Hans Grohe Metris fonteinkraan;  
Spiegel 600 x 1000, liggend geplaatst  
Viega Chromo plugbekersyphon met wadaansluiting.

#### Douchecombinatie:

Easydrain inbouw vloergoot met rvs fixt vloergoot, 700 mm;  
Hans Grohe Ecostat douchekraan;  
Glijstangcombinatie Grohe Croma.  
Hardglazen douchescherm Novellini Lunes 1000 x 21950.

### **Voor de woningen kavels 14-15 en 16:**

#### Toiletcombinatie:

Villeroy en Boch Architectura wandcloset 370 x 530 mm, kleur wit;  
Villeroy en Boch Architectura closetzitting, kleur wit;  
Bediening spoelreservoir Wisa XS Argos, kleur wit;

#### Fonteincombinatie:

Villeroy en Boch Architectura fontein 260 x 360 mm, kleur wit;  
Hans Grohe Logis fonteinkraan;  
Viega Chromo plugbekersyphon met wadaansluiting.

#### Wastafelcombinatie:

Villeroy en Boch Architectura wastafel 600 x 470, kleur wit;  
Hans Grohe Focus fonteinkraan;  
Spiegel 600 x 800, staand geplaatst  
Viega Chromo plugbekersyphon met wadaansluiting.

#### Douchecombinatie:

Easydrain inbouw vloergoot met rvs fixt vloergoot, 700 mm;  
Hans Grohe Ecostat douchekraan;  
Glijstangcombinatie Grohe Croma.  
Hardglazen douchescherm Novellini Lunes 1000 x 21950.