

Technische omschrijving 26 Koopwoningen Zettershof Utrecht geldend voor blokken A, B, D.

Versie: 2.2
Datum: 20.07.2026

HOE KOMT UW WONING ERUIT TE ZIEN?

Dit gedeelte is de technische omschrijving van de basis woningen; eventuele gewenste uitbreidingen of persoonlijke wensen zijn hierin niet opgenomen. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning, de gemeenschappelijke ruimten, fietsenberging en binnentuin waarvan u mede-eigenaar bent.

Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien.

Deze technische omschrijving en de verkooptekening maken onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomsten. Bij het ondertekenen van deze overeenkomsten wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze documenten.

ONTWIKKELEN EN BOUWEN IS EEN VOORTDUREND PROCES

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden middels een erratum vastgelegd.

De Technische Omschrijving voor uw woning is met zorg samengesteld in samenspraak met de verschillende betrokken adviseurs. Ondanks dat deze met zorg is samengesteld kan het voorkomen dat in een later stadium wijzigingen plaatsvinden door veranderende eisen vanuit de regelgevende overheid, nutsbedrijven, installateurs e.d. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van uw woning. Uiteraard stellen wij u van eventuele noodzakelijke wijzigingen tijdig in kennis.

Bouwbedrijf Van Driesten B.V. heeft geen betrokkenheid op het ontwerp en inrichting van het openbaar gebied en kan derhalve niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele afwijkingen ten opzichte van tekeningen, artist impressions e.d.

De verkoopbrochure die u voorafgaand aan de aankoop van uw woning heeft ontvangen maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de Koop- en/of Aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de teksten, plattegronden en impressies. Deze verkoopbrochure geldt per puur om een indruk te geven van uw woning / gebouw middels artist impressions.

De technische installaties, de opstelling van de installaties en de indeling van de technische ruimte zijn indicatief weergegeven op verkooptekening. Tijdens de verdere engineering van de installaties kan de definitieve indeling van de technische ruimte, en de positionering van de componenten nog wijzigen. Hierbij kunnen installaties worden verplaatst, toegevoegd of anders worden opgesteld dan op de verkooptekeningen is aangegeven. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de deugdelijkheid, kwaliteit en functionaliteit van de woning.

WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving staat vermeld aan welke eisen en regelgeving woningen/appartementen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het BBL niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimte, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Benaming technische omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Entree, hal, overloop
CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toilet
Badkamer
Terras
Hobby-ruimte

Benaming BBL

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Buitenruimte
Onbenoemde ruimte

BOUWTIJD / OPLEVERING

Voor de uitvoeringsduur wordt verwezen naar het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen.

Als gevolg van het bouwplan moet ook openbare ruimte worden aangelegd door de gemeente. Omdat deze werkzaamheden buiten de invloedssfeer van de bouwkundig aannemer vallen, is het mogelijk dat de oplevering van de openbare ruimte achterloopt bij de oplevering van de woningen.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING EN KIJKDAGEN

Binnen de huidige wetgeving ("Arbo-wet") is de bouwer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat zij ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. (in elke hoedanigheid te betreden)

Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bouwbedrijf en haar partners op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwer. Het is daarom in het belang van uw persoonlijke veiligheid niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, om eventueel metingen te kunnen verrichten, foto's te kunnen nemen e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Via een nieuwsbrief zult u van de data van deze kijkmiddag op de hoogte gesteld worden.

PEIL VAN DE WONING

Als bouwpeil (P-peil) wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. (cementdekvloer) Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. De ligging van het peil ten opzichte van NAP wordt vastgesteld in overleg met de gemeente Utrecht.

GRONDWERK EN TERREIN

Voor de aanleg van de fundering, riolering, warmte- water- en elektriciteitsleidingen, bestratingen e.d. wordt het noodzakelijke grondwerk verricht.

Waar van toepassing worden onder bestratingen en verhardingen een zandpakket aangebracht. Het overige deel van het terrein zal geëgaliseerd worden met uitkomende grond en volgens de situatietekening worden opgeleverd.

Een aantal woningen heeft een kruipruimte onder de begane grond vloer.

BUITENRIOLERING EN HEMELWATERAFVOER

De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden rioleringssysteem, dit betekent dat er een rioleringssysteem is voor huishoudelijk afvalwater én een rioleringssysteem voor de afvoer van hemelwater.

De vuilwaterriolering wordt aangelegd tot circa 0,5m uit de gevel/funderingsbalk, vanwaar deze wordt aangesloten op het gemeenteriool. U bent na oplevering gezamenlijk met de overige VvE-eigenaren verantwoordelijk voor het riool van uw woning tot en met de aansluiting op het hoofdriool.

Voor de afvoer van hemelwater worden vanaf het dak, de dakterrassen en de dakgoten hemelwaterafvoeren (HWA's) tot ca. 0,5m uit de gevel/funderingsbalk aangelegd, vanwaar deze wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De posities van de HWA's zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader bepaald door installateur.

BESTRATING EN TERREININRICHTING

De bestrating en inrichting van de binnentuin is nader te bepalen.

FUNDERING

De fundering van de woningen bestaat uit een betonnen paalfundering met een betonnen balkenraster.

VLOEREN

De begane grondvloer van de woningen bestaat uit een geprefabriceerde betonnen systeemvloer afgewerkt met een dekvloer. De isolatiewaarde volgens de eisen vanuit het BBL.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren. Deze worden afgewerkt met een dekvloer. De vellingkanten (naden) aan de onderzijde van de geprefabriceerde verdiepingsvloeren blijven "in-het-zicht".

Het plafond van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt bekleed met geïsoleerde houtwolcementplaten.

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton, voorzien van een anti slip motief. De dakterrassen worden voorzien van een vlonderdek uit composiet planken

WANDEN

De woningscheidende wanden, eindwanden cq. kopwanden en wanden rond gemeenschappelijke trappenhuizen worden uitgevoerd in een massieve kalkzandsteen elementen. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in houtskeletbouw, daar waar van toepassing en zoals op tekening aangegeven.

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden met een dikte van 70 of 100 mm, conform verkooptekening.

GEVELAFWERKING

De buitengevels de woningen worden volgens de geveltekeningen uitgevoerd met baksteen metselwerk in verschillende kleuren.

De isolatiewaarde van de gevels is volgens de eisen vanuit het BBL.

De gevelsteen wordt door de architect vastgesteld.

Dilataties en voegwerk bij metselwerk

Ter voorkoming van scheurvorming in het gevelmetselwerk worden de nodige dilataties aangebracht. Dillatievoegen zijn verticale voegen in het metselwerk, welke worden uitgevoerd conform voorschriften leverancier.

In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren in de spouw. Open stootvoegen zijn verticale voegen die met een kunststof rooster worden uitgevoerd.

Door weersomstandigheden tijdens of na het metselen en voegen kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een enigszins afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal

DAKBEDEKKING

De platte daken van de woningen, inclusief dakterrassen, worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking op een laag isolatie.

De hellende daken van de woningen worden gedekt met een keramische dakpan, daar waar van toepassing worden de hellende daken voorzien van PV panelen.

Tevens worden op de daken de collectieve aanzuig- en afblaaskanalen gepositioneerd ten behoeve van de mechanische ventilatie.

STAAL- EN METAALWERKEN

Voor de opvang van ongesteunde bouwdelen worden stalen elementen gebruikt. Het staal buiten de isolatielijn van de woning wordt corrosiewerend uitgevoerd.

BUITENKOZIJNEN

Alle buitenkozijnen, inclusief de draaiende delen, worden uitgevoerd in dekkend geschilderd hout, tenzij anders vermeld.

De woningentreedeuren worden waar wettelijk noodzakelijk brandwerend uitgevoerd en voorzien van een vrijloopdranger gekoppeld aan de rookmelderinstallatie.

De entreedeuren en de deuren van de bergingen zijn, waar van toepassing, eveneens van hout.

BEGLAZING

Alle doorzichtige glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing. Waar dit volgens de voorschriften noodzakelijk is wordt veiligheidsbeglazing toegepast.

RAMEN EN DEUREN

Draaiende, schuivende en/of kiepende delen staan op de verkooptekeningen aangegeven. De beweegbare delen worden voorzien van al het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het goed functioneren en borgen van de beweegbare delen noodzakelijk is.

De (hoofd)entree deur en de bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

De ramen en deuren van de algemene ruimtes, de entree deuren en de bergingsdeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKG-inbraakveiligheids categorie twee sterren (SKG**)

BINNENKOZIJNEN

De binnendeurkozijnen zijn plaatstalen montagekozijnen. Deze worden t.p.v. badkamer en toilet voorzien van kunststenen onderdorpels. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren voorzien van standaard beslag.

De binnendeuren in de woningen worden voorzien van sloten en deurkrukken:

- Woonkamer en slaapkamers: loopslot
- Badkamer en toiletruimte: vrij- en bezetslot
- Meterkast: kastslot
- Techniekrimte: loopslot

TRAPPEN EN BALUSTRADES

De trappen in de gemeenschappelijke trappenhuisen zijn open trappen en worden vervaardigd uit hardhout en afgelakt. De muurleuning is van hout en wordt bevestigd op leuninghouders.

De trappen met balustrades binnen de woningen type A worden uitgevoerd in vuren hout en fabrieksmatig gegrond, incl. bijbehorende trapgataftimmeringen.

De balustrades rond balkons en ter plaatse van raamopeningen worden uitgevoerd in volglas of als metalen hekwerk, waar van toepassing.

SCHILDERWERK

Binnenschilderwerk woningen

De gevelkozijnen worden aan de buitenzijde fabrieksmatig gegrond, en daarna in het werk afgeschilderd. De binnenzijde van de gevelkozijnen worden uitsluitend fabrieksmatig gegrond opgeleverd, inclusief de bijbehorende aftimmeringen. Deze dienen door de koper zelf definitief te worden afgeschilderd.

De houten entreekozijnen van de woningen worden fabrieksmatig gegrond en aan de trappenhuiszijde afgeschilderd. De entree deuren naar de woningen worden voorzien van een HPL bekleding. De woningzijde van de entreekozijnen worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd, inclusief de bijbehorende aftimmeringen. De stalen binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig in kleur gespoten evenals de opdekdeuren

WAND-, VLOER- EN PLAFONDAFWERKING

Wandafwerking woningen

Alle wanden worden afgewerkt zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Het merendeel van de binnenwanden wordt 'behangklaar' opgeleverd.

De naam impliceert het al, het is 'klaar voor behang', niet voor stucen of schilderwerk zoals latex en muurverf. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat na oplevering een verdere afwerking door de bewoner plaatsvindt. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor een behang u koopt, niet alle behangsoorten zijn geschikt. Laat u zich hierover goed informeren. Er worden geen vloerplinten aangebracht.

Wandafwerking algemene ruimten

De wanden in de algemene ruimtes worden afgewerkt met scanbehang en sauswerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Plafondafwerking woningen

Het merendeel van de plafonds (de onderkant van de betonnen systeemvloeren) wordt afgewerkt met spuitpleisterwerk. Eventuele V-naden c.q. vellingkanten van de betonvloeren blijven in het zicht.

Bij een aantal woningen is plaatselijk sprake van verlaagde plafonds/ koofconstructies om installaties weg te werken.

Alle plafonds, inclusief de schuine dakkappen, worden afgewerkt zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Plafondafwerking algemene ruimten

De plafonds in algemene ruimten worden afgewerkt met een spackspuitpleister.

Vloerafwerking woningen

De woningen worden afgewerkt met een cementdekvloer, met uitzondering van de meterkast. In de dekvloer zijn installatieleidingen opgenomen ten behoeve van vloerverwarming- en -koeling, water en elektra. Om deze reden is boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer niet toegestaan. Laat u zich adviseren over de keuze van de vloerafwerking in uw woning met betrekking tot de huidige geluidseisen om hinder voor u en uw burens te voorkomen.

Vloerafwerking algemene ruimten

De vloer van de gemeenschappelijke trappenhuizen en entreehal wordt voorzien van tegelwerk met een formaat van 300x300 mm. Ter plaatse van de toegangsdeur van de hoofdentree van het woongebouw wordt een schoonloopmat toegepast.

Tegelwerk in de badkamer en toilet

De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden voorzien van keramische vloertegels met een formaat van 300x300mm. Kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. De tegels worden verlijmd op de dekvloer.

De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wanden. Dat wil zeggen dat de naden van de vloertegels niet aansluiten op de naden van de wandtegels.

De wandtegels hebben een afmeting van 200x250mm.

Overige afwerkingen woningen

De overgang van toiletruimte en badruimte naar verkeersruimten wordt voorzien van een kunststeen dorpel.

Onder de overige deuren wordt geen stofdorpel (drempel) aangebracht. Waar van toepassing worden witte composiet vensterbanken aangebracht.

Overige afwerkingen algemene ruimten

Onder de algemene deuren naar techniek- of kastruimten wordt geen stofdorpel (drempel) aangebracht. - De wanden in de techniekruijnte, bergings- of kastruimten, onbenoemde ruimte en meterkasten worden niet nader afgewerkt.

KEUKEN

De woningen worden zonder keukenblok opgeleverd, wel worden standaard installatietechnische aansluitingen aangelegd, zoals aangegeven op de verkooptekening (0-tekening)

Er is een keukenshowroom geselecteerd welke voor u de totale keukeninrichting kan verzorgen. Eventuele bijbehorende installatiewijzigingen worden vóór de oplevering uitgevoerd.

U kunt een afspraak maken bij de showroom nadat u een gesprek met de kopersbegeleider van de aannemer heeft gehad. Indien u een keuken overeenkomt met de showroom wordt deze keuken na oplevering geplaatst.

BINNENRIOLERING

De woning wordt aangesloten op de hoofdriolering, conform de eisen van de gemeente.. Voor de ontluclting wordt de riolering aangesloten op een ontlucltingspijp in het dak. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met bijbehorende hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Combi aansluitpunt spoelbak en aansluitpunt vaatwasser in de keukenzone, afgedopt op de gebruikelijke plaats.
- Closet en fontein in de toiletruimte (indien van toepassing)
- Closet, wastafel en douche in badkamer
- Wasmachine-opstelplaats (opbouw)
- Mechanische ventilatie (condensafvoer en opbouw)

WATER VOORZIENINGEN

De koud- en warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

Aansluit- en/of tappunten in de koudwaterleiding worden aangebracht nabij:

- de gootsteen én vaatwasmachine in de keuken, afgedopt.
- het fonteinbakje in de toiletruimte(n)
- de stortbakken van de closetcombinaties in de toiletruimte(n)
- de douchemengkraan in de badkamers;
- de wastafelcombinatie in de badkamers;
- de tapkraan voor de wasmachine (opbouw).

Aansluit- en/of tappunten in de warmwaterleiding worden aangebracht nabij:

- de gootsteen in de keuken, afgedopt;
- de douchemengkraan in de badkamers;
- de wastafelcombinatie in de badkamers;

SANITAIR EN TEGELWERK

De woningen worden in de basis opgeleverd met de sanitaire toestellen zoals op de verkooptekeningen aangegeven.

Toilet:

- Vrijhangend wandcoloset (kleur wit) met closetzitting met deksel en inbouwreservoir.
- Bedieningspaneel, wit glanzend
- Keramische fontein (kleur wit) met verchroomd bekersiston
- Fonteinkraan

Badkamer:

- Keramische wastafel (kleur wit) met verchroomd bekersiston
- Wastafelkraan
- Schell hoekstopkranen
- Thermostatische douchemengkraan en opbouw glijstang, chroom
- Vierkante spiegel

In de sanitair brochure is het standaard sanitair verder gespecificeerd.

Voor de aankoop van wand- en vloertegels is een stelpost opgenomen. Het tegelwerk wordt voor oplevering aangebracht.

Binnen het beschikbaar gestelde bedrag kunnen badruimte(n) en toiletruimte(n) in gericht worden zoals op de tekeningen weergegeven.

Het is ook mogelijk om de toiletruimte(n) en badruimte(n) in overleg met de kopersbegeleiding te personaliseren. Er is een showroom geselecteerd welke voor u de totale inrichting van toilet- en badruimten kan verzorgen. Tevens zal deze leverancier de levering en de montage coördineren zodat de toilet- en badruimte(n) voor de oplevering geplaatst kan worden.

Eventuele bijbehorende installatiewijzigingen worden vóór de oplevering en tegen een meerprijs uitgevoerd.

U kunt een afspraak maken bij de showroom nadat u een gesprek met de kopersbegeleider van de aannemer heeft gehad.

VERWARMING IN DE WONING

De woningen worden verwarmd met behulp van stadsverwarming en vloerverwarming. De leidingen ten behoeve van de vloerverwarming worden in de dekvloer opgenomen. De badkamer wordt eveneens voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek.

Het formaat en de positie van de verdeler is waar aangegeven indicatief en hangt onder andere af van de gekozen meerwerkopties. De verdelers worden niet afgewerkt en/of omtimmert.

De vloerverwarming werkt alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan Rc 0,07 en in de badkamer maximaal 0,02 m²K/W zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken.

In de praktijk zijn er dan nog tal van vloerafwerkingen mogelijk. Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de dekvloeren is het niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren.

Bij een buitentemperatuur van -10°C , een vloerafwerking met een Rc-waarde van $< 0,07\text{ m}^2\text{ K/W}$ en bij gesloten ramen en deuren (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging), is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden indien daarin een verwarmingselement is aangebracht, overeenkomstig de eisen van Woningborg:

- Woonkamer en keuken 22°C
- Hal 18°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 22°C
- Toiletruimte 18°C
- Technische ruimte 15°C

Het toilet is niet voorzien van een verwarmingselement maar bevat een comfort-lus waarmee de ruimte enigszins opgewarmd wordt. De separate berging is onverwarmd, daar waar van toepassing.

MECHANISCHE VENTILATIE

De woning is uitgerust met WTW-balansventilatie. Dit systeem zorgt automatisch voor de toevoer van frisse buitenlucht en de afvoer van gebruikte lucht. De warmte uit de afgevoerde lucht wordt teruggewonnen en gebruikt om de binnenkomende buitenlucht voor te verwarmen. Hierdoor wordt de woning continu geventileerd op een energiezuinige manier. Op de CO_2 -sensor is ook een bedrade bediening aanwezig, waarmee de ventilatie tijdelijk handmatig hoger of lager gezet kan worden.

De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof en worden volgens nadere opgave van de installateur aangebracht.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap met koolfilter worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier u adviseren.

De technische installaties in de technische ruimte(n) wordt opbouw en in het zicht gemonteerd.

Aandachtspunten:

- Het is een misverstand dat bij balansventilatie geen ramen open gezet zouden mogen worden. Een raam open zetten kan uiteraard.
- De ruimte onder de deuren dient na afwerking 10 à 15 mm vrij te zijn. Dit in verband met de luchtcirculatie in huis.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit.

Regeling ventilatie

De locatie van de hoofdbediening van de mechanische ventilatie (WTW) staat indicatief op uw verkoopcontracttekening aangegeven.

Daarnaast is ook een bediening in de badkamer aanwezig. De separate bergingen worden natuurlijk geventileerd. De luchttoevoer en afblaas wordt aangesloten op collectieve kanalen. In verband met constructieve (on)mogelijkheden worden delen van de installatie in de technische ruimte in het zicht gemonteerd.

Bij oplevering ontvangt u een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast realiseren nutspartijen een elektra-aansluiting met een elektrameter. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform NEN1010 wet- en regelgeving. Alle wandcontactdozen (wcd) zijn geaard. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in de wanden en de vloeren.

Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de technische ruimte en de berging/bergruimtes.

De plaats van de schakelaars, aansluitpunten voor een lichtpunt, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de verkooptekening. De werkelijke plaats kan afwijken in verband met wet- en regelgeving. Loze leidingen worden uitgevoerd met een diameter van 19 mm en voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Groepen

De woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en een aantal groepen voor de wooninstallatie:

- 2 groepen voor algemeen gebruik
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine
- 1 gecombineerde groep t.b.v. elektrisch koken 2x230v
- 1 groep tbv zonnestroominstallatie
(alleen van toepassing bij bouwnummers 1,2,3)

Zie de koperskeuzelijst voor opties.

Hoogte elektramateriaal

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogtes gerealiseerd, gemeten vanaf bovenzijde afwerkvloer of maaiveld (buitenzijde) tot aan het hart van het elektramateriaal:

- Schakelaars op circa 1050 mm
- Wandcontactdozen op circa 300 mm
- Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op circa 1050 mm
- wandcontactdoos in de badkamer op circa 1050 mm
- Wandcontactdoos voor de wasmachine op circa 1200 mm
- Kamerthermostaat op circa 1500mm
- Bediening WTW-unit in woonkamer en badkamer op circa 1500mm –
- Wandcontactdozen in keuken ten behoeve van huishoudelijk gebruik op circa 1200 mm
- Wandlichtpunten binnen op circa 2000 mm, waar van toepassing.
- Wandlichtpunt boven de wastafel ten behoeve van spiegel op circa 1750 mm
- Beldrukker op circa 1200 mm
- Videofooninstallatie op circa 1500 mm

Type elektramateriaal

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in standaard schakelmateriaal, zuiver wit, horizontale montage. Zie de koperskeuzelijst voor opties.

Rookmelders

In de woning zijn rookmelders opgenomen conform de bouwregelgeving. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn voorzien van een batterij in geval van stroomuitval. De rookmelders zijn, indien er meerdere binnen de woning aanwezig zijn, onderling gekoppeld. De locatie (bij benadering) van de rookmelders staat aangegeven op de verkooptekening.

Deurbel & intercom

De appartementen in blokken B en D worden voorzien van een deurbel installatie nabij de toegangsdeur. Tevens zijn de woningen voorzien van een videofooninstallatie die aangesloten is op het bellentableau van de centrale entree. De locatie van de videofooninstallatie staat aangegeven op de verkooptekening.

Uitgezonderd zijn woningen A, deze hebben een zwakstroom bel/schel installatie met transformator, geplaatst in de meterkast.

NB. In verband met de eisen van luchtdicht bouwen kunnen er geen wandcontactdozen / schakelaars e.d. worden gepositioneerd en opgenomen worden in de HSB wanden. (Houtskeletbouw wanden).

PV PANELEN

PV panelen worden per blok aangesloten op de centrale voorziening, m.u.v. blok A waar de PV panelen wel op de individuele meterkast aangesloten worden.

LIFTINSTALLATIE

Het woongebouw wordt volgens tekeningen van een liftinstallatie voorzien

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

GEBRUIKSAANWIJZINGEN BIJ OPLEVERING

Bij oplevering van de woning ontvangt de koper aanwijzingen voor o.a.:

- onderhoud en gebruik van de ventilatie-unit;
- onderhoud en gebruik verwarmingsinstallatie;
- etc.

OPTIONELE KOPERSWIJZIGINGEN

Voor het meer- en minderwerk wordt u benaderd door de kopersbegeleider. Tijdens deze gesprekken kunt u uw keuze maken die betrekking hebben tot het optionele afwerkingsniveau van uw woning. Bij deze wijzigingen zal het BBL leidend zijn. De kopersbegeleider heeft hierover nadere informatie beschikbaar.

Voorwaarde is dat u tijdig mogelijke extra zaken afrondt, zoals de keuken. Een en ander zal door de kopersbegeleider tijdig worden aangegeven.

Wijzigingen door koperskeuze in de thermische schil of installaties kunnen van invloed zijn op het definitief af te geven energielabel

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN:

1. Waar de benaming woning wordt gebruikt dit ook te lezen als appartement, dit geldt ook omgekeerd.
2. De verkoper behoudt zich het recht voor om kleine afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen, voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van de woning.
3. De verkoopbrochure en bijbehorende artist impressions maken geen deel uit van de aannemingsovereenkomst en daar kunnen dus geen rechten aan ontleend worden.
4. Alle afspraken gemaakt met ons personeel en/of medewerkers betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging is verkregen.
5. De terreininrichting is illustratief op de tekening weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
6. Met de uitgave van deze technische omschrijving komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.
7. Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

Informatie tekenwerk, foto's, schetsen en impressies

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto's, schetsen en impressies.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zoals lichtschakelaars, lichtaansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen en vloerluik e.d. zijn schematisch / indicatief weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken. Wij adviseren u voordat u iets bestelt de werkelijke maten op te meten tijdens de inmeetdag.

Daar waar u in tekeningen en plattegronden eventueel kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

Maatvoering

De opgegeven maten zijn circa maten. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de ruimtemaatvoering. Deze afwijkingen geven ook geen aanleiding tot verrekening.

Erfgrens

De erfgrenzen zijn vastgelegd op de verkooptekeningen.

Openbaar gebied

De inrichting buiten de erfgrenzen is indicatief op de situatietekening weergegeven (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend). Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'. Maatverschillen veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

Bouwnummers

De gemeente stelt de straatnamen en huisnummers vast. Woningen krijgen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekening(en).

Aansluitkosten

De volgende aansluitkosten zijn inbegrepen in de v.o.n. prijs:

- Riolering op het hoofd/gemeenteriool
- De stadsverwarming
- Het waterleidingnet
- Elektriciteitsmeter (inclusief eenmalige keuring)

Vloeren

De appartementen zijn voorzien van een cementdekvloer, waarin de vloerverwarming is opgenomen. Wij wijzen u erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel is te voorkomen door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze dekvloer. Wij adviseren u, om bij de keuze van uw vloerafwerking hier rekening mee te houden.

Wij zijn ervan uitgegaan dat uzelf als toekomstige bewoner een vloerafwerking aanbrengt met een maximale dikte van 15 mm. Tevens adviseren wij om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig gedurende 10 dagen het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken, dit protocol dient de desbetreffende vloerenleverancier te verstrekken. Afhankelijk van het type vloer dat u kiest, gelden er tevens voorwaarden omtrent het vochtpercentage van de dekvloer. Ook daar dient uw leverancier / applicateur u over te informeren. Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is het van belang de juiste ondervloer toe te passen in verband met de werking van de vloerverwarming.

WAARMERKING

Waarmerking van de technische omschrijving inclusief de bijlage en verkoop contract
tekening(en) met bladnummer(s), d.d.
Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per.....
(-d.d.-) gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer in het op pagina
1 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

De ondernemer:

Plaats:

Datum:

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum:

Bijlage 1: KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk blokken A, B, D	Baksteen	Beige / grijs / bruin / rood genuanceerd
Gevelmetselwerk blok C	Baksteen, gekeimd	wit
Gevelkozijnen	Hout, alleen buitenzijde dekkend geschilderd	(donker)grijs
	Aluminium, gepoedercoated	(donker)grijs
Entredeurkozijn Algemeen	Hout, dekkend geschilderd	Kozijn: donkergrijs Deur: donkergrijs
Entredeurkozijn woning	Hout, alleen buitenzijde dekkend geschilderd	Kozijn: wit Deur: donkergrijs
Muurafdekkers en waterslagen	Kunststeen / natuursteen / baksteen	Grijs / beige / Kleur metselwerk
Dorpels (tpv buitendeuren)	kunststeen	Grijs
Balkons	Beton	Grijs
Dakterrassen	Houtcomposiet / betontegels	Bruin / grijs
Balustraden	volglas	helder
	metaal	(donker)grijs
Hellende daken	Keramische dakpan	Mat engobe
Dakdoorvoeren	Aluminium / kunststof	Zwart/grijs
Vloerafwerking gemeenschappelijke ruimten berging	cementdekvloer, vzv anti-slip slijtlaag	Grijs
Vloerafwerking gemeenschappelijke ruimten	Tegelwerk	Nader te bepalen
Trap trappenhuis	Hardhout	Naturel (gelakt)

Bijlage 2: RUIMTEAFWERKSTAAT

Ruimte	Vloeren	Wanden	plafond
Entree / gang	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Meterkast	-	-	-
Toiletruimte	tegelerk	Tegelerk tot 120cm Daarboven sputwerk	sputwerk
Badruimte	tegelerk	Tegelerk tot aan plafond	sputwerk
Woonkamer	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Keuken	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Slaapkamer	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Hobby-ruimte	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Technische ruimte	dekvloer	-	-