

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING.

BOUWNUMMER 27 T/M 36

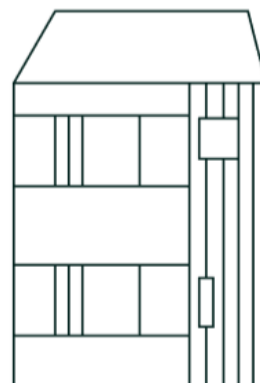
## 10 WONINGEN HOUTBAAR

## DE OMLOOP

LEEUWESTEYN, UTRECHT

Versie: 1.0

Datum: 17 juni 2022



HOUTBAAR

**HUIS**





## INHOUDSOPGAVE

Projectgegevens .....	4
Ontwikkeling:.....	4
Realisatie .....	4
Woonadvies.....	4
Makelaar/ hypotheek.....	4
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).....	4
Algemeen.....	5
Ligging bouwterrein.....	5
Grote bouwterrein en kavels .....	5
Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen .....	5
Uitvoeringsduur.....	5
Het project.....	6
Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen.....	6
Peil van de woningen .....	6
Opruimen en schoonmaken .....	7
Bouwbesluit.....	7
Voorbehoud.....	7
Krimpscheuren .....	7
Gebruikskosten.....	7
Buitenterrein .....	7
Huisafval .....	8
Bestrating .....	8
Binnentuin/openbaar terrein .....	8
Exterieur .....	8
Grondwerk.....	8
Riolering en hemelwaterafvoer.....	8
Terreininrichting.....	8
Terreinverharding / rolstoeltoegankelijkheid .....	8
Fundering .....	8
Vloeren, wanden en gevels .....	9
Isolatiewaarden .....	9
Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	9
Hang- en sluitwerk buiten .....	9
Platte daken: .....	9
Elektra.....	9



Kleuren en materialen exterieur .....	10
Interieur.....	11
Binnenwanden .....	11
Binnenkozijnen- en deuren .....	11
Plafondafwerking .....	11
Wandafwerking .....	11
Vloerafwerking .....	11
Keukenopstelling .....	12
Wasmachineaansluiting .....	13
Binnen timmerwerk.....	13
Bevestigingsmethodes .....	13
Schilderwerk.....	13
Sanitair.....	13
Ventilatie .....	13
Waterinstallatie.....	14
Branddetectie.....	14
Aansluitkosten.....	14
Verwarmingsinstallatie.....	14
Berging (intern) .....	15
Berging/ fietsenrek parkeergarage (extern).....	15
Elektra.....	16
Rookmelders.....	16
Glasvezel (Optioneel centrale antenne inrichting (CAI) en telefoon) .....	16
PVT-panelen .....	16
Aanvullende garantievoorzwaarden.....	17
Algemene eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid. ....	17
Kleur- en materialenstaat.....	20
Kozijnen, ramen en deuren (buiten en binnenzijde).....	21
Overige gevel en dak .....	21
Interieur.....	21
Sanitair.....	22
Elektra.....	24



## PROJECTGEGEVENS

### ONTWIKKELING:

AM b.v.  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht  
030 6097 222  
[www.am.nl](http://www.am.nl)

### REALISATIE

Koopmans Bouw b.v.  
Postbus 461  
7500 AL Enschede  
053 4600 600  
[www.koopmans.nl](http://www.koopmans.nl)

### WOONADVIES

Koopmans Projecten b.v.  
Postbus 461  
7500 AL Enschede  
053 4600 600  
[www.koopmans.nl](http://www.koopmans.nl)

### MAKELAAR/ HYPOTHEKEN

Beumer Nieuwbouw  
Meerndijk 7  
3454 HM De Meern  
030 – 6776000  
[nieuwbouw@beumer.nl](mailto:nieuwbouw@beumer.nl)

### STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

De koopwoningen in het project zijn opgenomen in het register, van bij het SWK ingeschreven ondernemingen



## **ALGEMEEN**

De technische omschrijving alsmede de verkooptekening van desbetreffend bouwnummer zijn contractstukken. De (digitale) verkoopbrochure is géén contractstuk en puur sfeerbepalend en wervend. De opgenomen perspectieftekeningen geven impressies weer, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De aangegeven inrichting op de plattegronden (wasmachine, droger, garderobe, meubels, bedden, kasten, etc.) geeft vanzelfsprekend slechts een inrichtingsmogelijkheid weer, deze zijn niet inbegrepen.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters, met wandafwerking is geen rekening gehouden. Maatverschillen tussen tekeningen en realiteit zijn mogelijk vanwege toleranties in de bouw. De posities van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen en installatieapparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi zijn verklaard.

## **LIGGING BOUWTERREIN**

De ligging van de bouwterreinen c.q. –kavels is weergegeven op de situatietekening. De omgeving, wijkinrichting van het openbare gebied en bebouwing zijn zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Deze informatie is onder voorbehoud. Aan deze tekeningen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

## **GROOTTE BOUWTERREIN EN KAVELS**

De grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk weergegeven in de situatietekening, verschillen kunnen voorkomen. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer'.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de eventueel nog nader door de gemeente Utrecht op te leggen bepalingen en bedingen. Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de concept akte van levering, als bijlage bij de koopovereenkomst.

## **UITVOERINGSDUUR**

De uitvoeringsduur van de woning bedraagt 405 werkbare werkdagen gerekend vanaf datum start uitvoering. Onwerkbare werkdagen zijn dagen waarop niet aan de woning wordt gewerkt als gevolg van weersomstandigheden, feestdagen, kerstvakantie en bouwvak conform bouw cao of de gevolgen van onvoorziene omstandigheden, zoals brand-, storm- en/of waterschade.



## HET PROJECT

In Leidsche Rijn in de woonwijk Leeuwesteijn zal het project De Omloop worden gerealiseerd. Rond de duurzame, groen aangelegde binnentuin komen 44 prachtige woningen. Er worden 8 appartementen, 8 eengezinswoningen, 2 royale poortwoningen, 12 traditionele herenhuizen, 4 herenhuizen met wonen op de verdieping en 10 duurzame houtbouwwoningen gebouwd.

De Omloop heeft een groen hart in de vorm van een geweldige binnentuin met wadi, kas en rijke beplanting. Maar ook in techniek is De Omloop 'groen', alle woningen zijn duurzaam én comfortabel. Kies je voor De Omloop dan koop je een gasloos huis. Als je dan bedenkt dat de omgeving van De Omloop ook nog eens rijk is aan parken, perkjes en binnentuinen, kunnen we rustig stellen dat het hier groen wonen is.

Alle woningen in de wijk Leeuwesteijn zijn geïnspireerd op de Utrechtse Art-deco stijl. De rijke diversiteit van de binnenstad wordt weerspiegeld in deze nieuwe stadswijk. De stoere en stevige Art-deco stijl heeft een statig karakter. Voor de verrijking van de gevelcomposities vond de architect zijn inspiratie bij iconische Utrechtse gebouwen uit de Art deco periode zoals naastgelegen getoonde afbeelding. Door deze ontwerpprincipes in een modern jasje te steken krijgt De Omloop een eigen karakter.

## MAATVOERING, MATERIAALKEUZE EN BEGRIPSBEPALINGEN

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijzigingen tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

*Bouwbesluitbegrippen: Ruimte omschrijvingen:*

Verblifruimte	voor woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	voor entree en overloop
Toilet- en badruimte	voor toilet en badkamer
Onbenoemde ruimte	voor technische ruimte
Bergruimte	voor bergingen in de tuin bij de tuinwoningen
Meterruimte	voor meterkast

## PEIL VAN DE WONINGEN

Door het hoogte verschil in het terrein zijn de bouwpeilen van de woningen verschillend in hoogte. De binnentuin zal hierop aansluiten.

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woningen) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in de woning extra ruimte (ca. 15 mm) worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen te voorkomen.



## **OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN**

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

## **BOUWBESLUIT**

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

## **VOORBEHOUD**

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, positie van de installatiepunten, etc. Indien er sprake is van wijzigingen t.o.v. de verkoopcontractdocumentatie zult u zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over de wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en geen financiële gevolgen hebben.

De opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woning en de omgeving, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom inbegrepen.

## **KRIMPSCHEUREN**

Tijdens het plaatsen van de modules worden deze voor het eerst blootgesteld aan rustende belasting vanuit de module stapeling en veranderlijke belasting in gebruiksfase. Hierdoor zullen de materialen zich in de eerste gebruikperiode gaan zetten. Hiermee is rekening gehouden in de constructieberekening. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden wanneer na oplevering spuitwerk op de wanden wordt aangebracht.

## **GEBRUIKSKOSTEN**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aansluitkosten van glasvezel, internet en telefoon zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de aannemer.

## **BUITENTERREIN**

Het terrein buiten de kavels van de woningen wordt, voor zover gelegen binnen het bouwplan, eigendom van de Vereniging van Eigenaars en wordt ook onderhouden door of in opdracht van de Vereniging van Eigenaren. Het terrein rondom het bouwplan is openbaar gebied en wordt door gemeente Utrecht ingericht en onderhouden.



## HUISAFVAL

Huisvuil kan men deponeren in de verzamelcontainer met een bovengronds aanbiedpunt. De punten zijn in het openbare gebied in de nabijheid van het gebouw gesitueerd. Het bepalen van de locatie van de verzamelcontainers en de realisatie ervan is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor het GFT-afval wordt door de gemeente per huisnummer een verzamelbak beschikbaar gesteld.

## BESTRATING

In de stallingsgarage ter plaatse van de rijbanen, parkeerplaatsen voor de auto en ter plaatse van de stallingsplek voor de fietsen wordt bestrating aangebracht (de bergingen en hellingbaan worden uitgevoerd met een afgewerkte betonvloer).

Het straatwerk in de parkeergarage wordt gerealiseerd in een waterdoorlatende BKK betonklinker\*. De parkeervakken worden gemarkeerd met witte BKK betonklinkers. In het straatwerk worden geen afvoerputten opgenomen.

*\*Door zettingen in de grondslag is het mogelijk dat de bestrating verzakt. Verzakkingen vallen niet onder de garantie van de aannemer en dienen door de VVE in de toekomst herstelt te worden.*

## BINNENTUIN/OPENBAAR TERREIN

De complete aanleg en inrichting van de binnentuin wordt in opdracht van de ontwikkelaar gerealiseerd en valt buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer.

## EXTERIEUR

### GRONDWERK

De tuin zal op hoogte gebracht worden. Aanvullingen/ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd, aflopend naar de erfgrans.

### RIOLERING EN HEMELWATERAFVOER

Vuilwaterriolering en hemelwaterriolering worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen van voldoende diameter. Het hemelwater wordt aan de achterzijde afgevoerd naar de infiltratiekragen onder de wadi in de collectieve binnentuin.

### TERREININRICHTING

Erfafscheidingen en inrichting zoals aangegeven op de situatietekening worden uitgevoerd door een derde aannemer, Van der Tol bv. Met betonnen keerelementen worden de hoogteverschillen tussen de achtertuinen en aansluiting glooiend pad achter de tuinen afgewerkt. Op het dak van de stallingsgarage wordt, onder de tuinen en keerelementen, deels licht isolatiemateriaal aangebracht om de belasting op onderliggende stallingsgarage te beperken. De tuinen worden afgewerkt met betontegels.

### TERREINVERHARDING / ROLSTOELTOEGANKELIJKHEID

De woningtoegangsdeuren van de woningen zijn bereikbaar vanaf de schuin oplopende openbare weg. De woningen zijn rolstoeltoegankelijk via de achtertuin.

### FUNDERING

De woningen worden conform opgave van de constructeur gefundeerd op het betonnen kelderdek. De woningen komen te staan op betonnen poten. De ruimte tussen de onderzijde van de woning en het kelderdek is naderhand niet bereikbaar.





## VLOEREN, WANDEN EN GEVELS

De begane grond- en de verdiepingsvloer van de woning wordt uitgevoerd in geïsoleerde houten systeemvloeren. De woning scheidende wanden en binnenwanden worden in een houten systeemwand uitgevoerd.

De spouw onder de woning zorgt voor de ventilatie van de onderconstructie. Zorg er daarom voor dat de spouw niet wordt geblokkeerd door ophoging van de grond, begroeiing, aanplanting, afrasteringen, of terras.

De gevels worden afgewerkt met een houten gevelbekleding conform het art-deco patroon op de geveltekeningen en de kleur- en materiaalstaat in breedtes van 115 en 65 mm. Voor de gevelbekleding wordt gebruik gemaakt van de vallende lengtes. De onderzijde van de gevel wordt afgewerkt met een vezelcementplaat.

## ISOLATIEWAARDEN

De (gemiddelde) isolatiewaarden van de woningschil voldoen aan de BENG eisen:

- Begane grondvloer:  $R_c=5,5m^2K/W$
- Platte daken:  $R_c=6,0m^2K/W$
- Dichte buitengevel:  $R_c=4,7m^2K/W$
- Kozijnen inclusief glas:  $U \leq 1,00W/m^2K$
- Kozijnen inclusief deuren:  $U \leq 1,65W/m^2K$
- Voordeur  $U \leq 1,50W/m^2K$
- Achterdeur  $U \leq 1,50W/m^2K$

## BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout (duurzaam geproduceerd) en zijn fabrieksmatig afgelakt. De kozijnen grenzend aan het maaiveld worden met een kunststeen onderdorpel uitgevoerd. De beglazing wordt uitgevoerd in Triple beglazing (HR+++).

De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke deur met glasopening en garnituur met kerntrekbeveiliging.

De hardhouten achterdeur wordt uitgevoerd met een glasopening.

## HANG- EN SLUITWERK BUITEN

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG\*\*). De deuren van de woning worden voorzien van driepuntssluitingen en de schilden worden uitgevoerd met kerntrekbeveiliging.

## PLATTE DAKEN:

De geïsoleerde platte daken worden voorzien van een EPDM dakbedekking.

Op de daken zijn geen voorzieningen aangebracht voor valbeveiliging. Indien het dak door u of een door u ingeschakeld bedrijf betreden wordt voor inspectie of onderhoudswerkzaamheden, zullen maatregelen ter voorkoming van valgevaar getroffen moeten worden.

## ELEKTRA

Ter plaatse van de voordeur wordt er een ronde RVS deurbel aangebracht. Naast de voor- en achterdeur wordt een aansluitpunt voor een buitenarmatuur aangebracht. De voorzijde wordt voorzien van een armatuur. Voor de openbare hangverlichting worden in de voorgevel voorzieningen



opgenomen tussen de bouwnummers 27-28 en 31-32. Op uw individuele verkooptekening zijn de standaard installatiepunten verder uitgewerkt.

### **KLEUREN EN MATERIALEN EXTERIEUR**

Op uw individuele verkooptekening en bijbehorende kleur- en materialenstaat zijn de kleuren en materialisering van uw woning verder uitgewerkt.



## **INTERIEUR**

### **BINNENWANDEN**

De binnenwanden worden uitgevoerd in HSB (houtskeletbouw) elementen. Deze binnenwanden worden behangklaar afgewerkt en in de badkamer en toilet afgewerkt met tegels. Uitzondering hierop zijn de trapkast (tuinwoningen) en de meterkast, deze worden onbehandeld opgeleverd.

### **BINNENKOZIJNEN- EN DEUREN**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als verdiepingshoge deurkozijnen met stompe houten deuren 880 cm breed. Deze verdiepingshoge kozijnen worden wit gefolieerd en voorzien van lichtmetalen krukken en schilden. De deuren naar de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij/bezet slot. De deur naar de meterkast wordt voorzien van een kastslot en voorzien van ventilatieroosters.

Binnendeuren hebben standaard een ventilatiespleet van ca. 2 cm tussen deur en vloerafwerking t.b.v. goede doorstroom verse lucht.

### **PLAFONDAFWERKING**

De plafonds worden wit afgewerkt. De plaat en modulescheidingen in de plafonds worden zoveel mogelijk dichtgezet, deze zijn naderhand nog zichtbaar. Het plafond wordt in zijn geheel 1x wit gesausd. Ter plaatse van de hoeken van de modules is in het plafond een luik opgenomen, in dezelfde kleurstelling als het plafond. Dit luik is ten behoeve van de onderlinge verbinding van de modules en de doorkoppeling van de installaties. Raadzaam is om deze luiken bereikbaar te houden gedurende het gebruik van de woning.

### **WANDAFWERKING**

Alle wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast. De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van wit tegelwerk met een afmeting van circa 200 x 250mm liggend verwerkt. In het toilet wordt het wandtegelwerk uitgevoerd tot ca. 1500mm en in de badkamer wordt het wandtegelwerk tot het plafond uitgevoerd. Er worden geen vensterbanken toegepast.

### **VLOERAFWERKING**

Op de ondervloeren kunnen verschillende types vloeren worden toegepast, mits er rekening wordt gehouden met de maximale totale dikte (ondervloer en afdekvloer) van 15mm. Denk hierbij aan houten vloeren van 10-15 mm, linoleum of marmoleum, of tapijt. Ook tegelvloeren zijn mogelijk na het aanbrengen van de juiste ondervloer. Vraag uw vloerleverancier altijd om u te adviseren.

De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk met een afmeting van circa 300x300mm, niet strokend met de wandtegels. De douchehoek wordt uitgevoerd doormiddel van een prefab douchevloer.



## KEUKENOPSTELLING

De woningen worden opgeleverd zonder keuken. De keukens dienen na oplevering te worden geplaatst. Door de ontwikkelaar (AM) is de volgende keuken stelpost in de koopsom van de woningen opgenomen;

- Bruynzeel voor type Legno - Houtbouwwoning € 3.025,- incl. BTW

Dit bedrag is te besteden indien er voor minimaal hetzelfde bedrag een keuken wordt aanschaf bij Homestudios aan de Proostwetering 31 te Utrecht. Door Bruynzeel is een basiskeuken inclusief kookplaat, afzuigkap en montagekosten uitgewerkt. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op 0-tekening aangegeven. De bouwkundige maatvoering op de 0-tekening is indicatief, de bouwkundige maatvoering op de verkooptekeningen is leidend.

De keuken wordt voorzien van afzuigventilatieventielen ten behoeve van het ventilatiesysteem. De afzuigkap van de keuken kan niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Voor de afvoer van kooklucht dient er een recirculatie afzuigkap met eigen filter toegepast te worden.

N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

Tijdens het keuzetraject kan er bij Homestudios naar eigen wens een keuken samengesteld worden. Indien in deze samengestelde keuken meer aansluitpunten benodigd zijn ten opzichte van de basis aansluitingen, wordt er een offerte opgesteld welke via de meer- en minderwerklijst (homeDNA) wordt verrekend door Koopmans Bouw.

Er kunnen bij de houten woningen geen leidingen gemaakt worden in de zijgevels en woning scheidende wanden. De aansluitpunten van de keuken ten behoeve van elektra, water en afvoer, dienen door de keukenleverancier verslept te worden achter de plint. Kookeilanden waar elektra of andere leidingen in verwerkt dienen te worden zijn hierdoor niet mogelijk, schiereilanden wel. Indien het gewenst is om elektrapunten te maken ter plaatse van de achterwand van de keuken, dient de keukenleverancier deze in het aanrechtblad te verwerken of een voorzetwand aan te brengen.

Indien er wordt gekozen om geen keuken bij Homestudios af te nemen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening aangegeven. AM B.V. verrekent voor het vervallen van de keukeninrichting het volgende bedrag;

- Bruynzeel voor type Legno - Houtbouwwoning € 2.000,- incl. BTW

Dit bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend, of als deze al heeft plaatsgevonden, rechtstreeks door AM aan de koper betaald na het invullen en ondertekenen van het formulier 'retournering stelpost keuken'. Dit formulier dient tijdig ingeleverd te worden bij de woonadviseur van Koopmans.

Mocht ervoor gekozen worden een keuken aan te schaffen bij een andere showroom dan Homestudios, kan er een offerte opgevraagd worden voor het aanpassen van de basisinstallatie. Hiervoor dient uiterlijk 2 weken vóór de sluitingsdatum een duidelijk leidingschema en installatietekening van de keuken, voorzien van volledige en correcte maatvoering, aan de woonadviseur verstrekt te worden. Informeer tijdig naar de voorwaarden (voor de verwerking van keukentekeningen van derden worden coördinatiekosten in rekening gebracht) en eisen waaraan deze documenten moeten voldoen. Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de SWK-garantie.



## **WASMACHINEAANSLUITING**

De opstelplaats zal bestaan uit een elektra aansluiting, een waterkraan en een afvoerleiding met sifon.

## **BINNEN TIMMERWERK**

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving.

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als 'dichte trap' met stootborden. Langs de muurzijde van de trappen wordt een houten leuning gemonteerd. Ter plaatse van trapgaten wordt bij de open zijde van de trappen een houten spijlenhek gemonteerd.

## **BEVESTIGINGSMETHODES**

Er kan alleen worden gespijkerd of geschroefd in de binnenwanden. Wanneer wordt gespijkerd of geschroefd in de buitenwanden dan ontstaat er een luchttek in de wandbeplating ter plaatse van het geschroefde gaatje.

Voor het ophangen van een klein schilderij of klok zijn kleine schroefjes of spijkers toereikend. Bij het bevestigen van zwaardere voorwerpen is gebruik van langere schroeven (met hollewandpluggen) benodigd. In dat geval moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van leidingen. Elektra, water, riolering zijn in de tussenwanden verwerkt.

Een schroef in een stijl is qua bevestiging het meest constructief, maar tussen de stijlen kunnen ook goed hollewandpluggen worden gebruikt. Selecteer hiervoor hollewandpluggen geschikt voor de juiste plaatdikte en trekbelasting.

## **SCHILDERWERK**

De vurenhouten trap wordt niet afgelakt, omdat deze het meest geschikt is om te bekleden. Het bekleden kan met verschillende materialen en producten. Een bekleding wordt veelal verlijmd aangebracht en als de treden en stootborden voorzien zouden zijn van een laklaag, dan kan het zijn dat de lijmlaag en laklaag elkaar 'bijten' en de hechting mogelijk minder is.

## **SANITAIR**

In dit project is het niet mogelijk om een badkamer uit te zoeken bij een andere showroom, of de badkamer casco te laten opleveren. Om het proces zo optimaal mogelijk te laten verlopen kiest u daarom uw sanitair en tegels uit bij de aangewezen showroom.

Het bouwkundig laten wijzigen van de badkamer is in dit project niet mogelijk. De aansluitpunten van het sanitair bevinden zich op vaste posities in de badkamer. In verband met het maximaal toelaatbare gewicht in de woningen is het plaatsen van een bad niet mogelijk.

## **VENTILATIE**

Ten behoeve van de ventilatie worden de woningen voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning. Dit betreft een systeem met mechanische toe- en afvoer.

Verse lucht wordt door het ventilatiesysteem een kanaal ingeblazen en afgezogen en voorziet de onderliggende ruimte van verse lucht via ventielen in het plafond.



## **WATERINSTALLATIE**

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, inclusief een watermeter. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf. De volgende tappunten worden aangesloten op het koudwatersysteem:

- Gecombineerde kraanaansluiting in de keuken (t.b.v. tappunt en vaatwasser)
- Spoelinrichting van de closetcombinatie in de toiletruimte
- Fonteyntje in de toiletruimte
- Wastafelkraan in de badkamer
- Douchekraan in de badkamer
- Spoelinrichting van de closetcombinatie in de badkamer
- Tapkraan van de wasmachineaansluiting

Vanaf de warmtepomp (met boiler van ca. 185l) worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- Kraanaansluiting in de keuken
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douchekraan in de badruimte

## **BRANDETECTIE**

In de woningen/appartementen worden rookmelders op de plafonds aangebracht volgens het bouwbesluit. De rookmelders zijn onderling door gekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodbatterij. De rookmelders zijn indicatief op tekening aangegeven.

## **AANSLUITKOSTEN**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen.

Bijkomende aansluitkosten voor de warmtepomp en PVT- installatie zijn in de aanneemsom inbegrepen en door INNAX duurzame energie b.v. te verzorgen.

De elektrameter zal worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. De gebruiker is vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

## **VERWARMINGSINSTALLATIE**

De woning wordt door derden voorzien van een individuele warmtepomp gecombineerd met PVT panelen. Het binnendeel wordt geplaatst in de technische ruimte, de PVT panelen op het dak. INNAX duurzame energie bv is de leverancier waarmee koper een huur/serviceovereenkomst dient aan te gaan. De warmtepomp en PVT panelen maken geen onderdeel uit van de koopsom.

Zowel de begane grond als de eerste verdieping worden voorzien van convectorradiatoren. De verdelers zijn gesitueerd onder de trap en in de technische ruimte. De verwarming op de begane grond wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer. De verwarming op de eerste etage wordt nageregeld via thermostaten in de slaapkamers. De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator.

De capaciteit van de installatie wordt berekend volgens de basiseisen van de ISSO 51 (transmissieberekening).



### **BERGING (INTERN)**

In de berging/ technische ruimte van de woningen /appartementen bevindt zich de technische installatie, deze bestaat onder andere uit de WTW-unit en de technische opstelling van de warmte exploitant (door INNAX duurzame energie b.v. te verzorgen). De warmte exploitant verzorgt de individuele warmtepomp en de boiler, e.e.a. conform de technische omschrijving van de warmte exploitant.

### **BERGING/ FIETSENREK PARKEERGARAGE (EXTERN)**

In de parkeergarage komt een gemeenschappelijke fietsenrek met ruimte voor ca. 96 toegewezen fietsplekken in hoog/laag opstelling.



## ELEKTRA

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt voorzien van aardlekschakelaars. De installatie wordt in de meterkast (HVK) en in de technische ruimte (OVK) verdeeld over groepen. Tevens wordt er een verdeelblok in de keuken aangebracht.

- Eén groep ten behoeve van het kooktoestel (2 posities in de meterkast)
- Eén groep ten behoeve van de warmtepomp
- Eén groep ten behoeve van de wasmachine
- Eén groep ten behoeve van het PVT-systeem
- Drie groepen ten behoeve van het algemeen gebruik

De leidingen worden weggewerkt in de vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, ter plaatse van de techniek opstelling en de buitenberging. De leidingen en het schakelmateriaal ter plaatse van de trapspil op de bovenste etage wordt als opbouw uitgevoerd. In de woning worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw geplaatst, met uitzondering van de wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast, trapkast, technische ruimte en de buitenberging. Hier wordt het type opbouw toegepast. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden de wandcontactdozen geplaatst op 300mm boven de afwerkvloer. Ter plaatse van de keuken opstelplaats worden de wandcontactdozen geplaatst op 1.200mm. In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op 1.050mm. Ook de lichtsckelaars worden op 1.050mm boven de afwerkvloer geplaatst. Alle inbouw dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als horizontale wandcontactdozen.

## ROOKMELDERS

In de woning worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie en worden voorzien van een batterij back-up.

## GLASVEZEL (OPTIONEEL CENTRALE ANTENNE INRICHTING (CAI) EN TELEFOON)

De woning/ appartement wordt zonder telefoon-, tv- of internetaansluiting opgeleverd. De verkrijger dient zelf zorg te dragen voor de aanleg en aansluiting (inclusief het dragen van de kosten) van de centraal antenne installatie (CAI), glasvezel (UTP) en/of telefoon.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

## PVT-PANELEN

Alle woningen worden voorzien van PVT-panelen op het dak. Het exacte aantal PVT-panelen volgt uit de BENG-berekening. Het PVT-systeem is een combinatie van een zonnecollector en een PV-paneel. Naast het elektriciteit wekt het PVT-systeem ook warmte op, welke gebruikt wordt voor het verwarmen van water en vloerverwarming. De uitvoering van het PVT-systeem wordt conform huur-/service overeenkomst tussen kopers en INNAX duurzame energie B.V. in opdracht en verantwoordelijk van INNAX duurzame energie B.V. aangebracht. De warmtepomp en PVT installatie is niet in de aanneemsom inbegrepen.

Bouwnummer 27 t/m 36 kan, conform eisen gemeente Utrecht, deze alleen huren.





## AANVULLENDE GARANTIEVOORWAARDEN

### ALGEMENE EISEN VERWARMINGSINSTALLATIE, TAPWATERINSTALLATIE, VENTILATIE EN INSTALLATIEGELUID.

#### Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

1.1. De verwarmingsinstallatie <sup>2)</sup>, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters - met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen- voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de ondernemer een verwarmingselement/inblaasrooster is aangebracht <sup>3)</sup>, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
- verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer overige kamers en keuken:	20°C
- douche- en/of badruimte:	22°C
- toiletruimte:	onverwarmd
- verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte:	onverwarmd
- verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop:	onverwarmd
- zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop:	onverwarmd
- inpandige bergruimte:	onverwarmd

- b. Ruimten, waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, verwarmingsinstallaties en sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5 °C) te zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (òf door de ruimte te verwarmen òf door een z.g. thermolint).

- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de Verwarmingsinstallatie ISSO publicatie 51<sup>4)</sup> -"Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen"- . Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur <sup>5)</sup>.

Er wordt zekerheidsklasse D toegepast (verwarming van alle aangrenzende woningen altijd op hetzelfde temperatuurniveau als de beschouwde woning).

- d. Bij het toepassen van een warmtepomp met een individueel bronsysteem voor één huis c.q. één gebouw dient deze te voldoen aan de wettelijke ondergrens (Algemene Maatregel van Bestuur Bodemenergie) van -3 °C (dit is de minimale uitgaande medium temperatuur uit de warmtepomp).



Het bronontwerp dient berekend te worden volgens een EED berekening (Earth Energy Designer). De verwarmingsenergie voor individuele woninginstallaties wordt berekend met het verwarmingsvermogen, bepaald volgens ISSO 72, vermenigvuldigd met 1.250 vollasturen. De warmte voor tapwaterverwarming is ten minste 1,7 MWh. Bij toepassing van koeling mag een vermogen van 15 W/m<sup>2</sup> gedurende 750 uur worden gehanteerd. Het uitgangspunt voor de berekening is dat de broninstallatie deze temperatuur na 25 jaar bereikt, bij piekvraag van ten minste 24 uur gebaseerd op het condensatorvermogen.

## 1.2 Tapwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte:

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)<sup>6)</sup> dient per afzonderlijk tappunt voor zover aangebracht, te voldoen aan het volgende:

- Warmwatertemperatuur minimaal 55°C (60°C)<sup>7)</sup>, te bereiken binnen 120 seconden.
- Wachttijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- De absolute minimumwaarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut en de minimumwaarde bij de vereiste 55°C, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik<sup>8)</sup> van de tappunten ten minste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Product
bad	5	6,4	350
douche	2,5	3,2	175
wastafel	2,5	3,2	175
aanrecht	2,5	3,2	175

### Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C. Voor warmwateraansluitingen voor (vaat)wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- Meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kPa.
- Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt tenminste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006<sup>7)</sup> gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is.
- Meting uitvoeren bij een op ontwerp temperatuur verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen

- d. Bij het toepassen van een warmwatervoorraadboiler dient de inhoud te voldoen aan de in de onderstaande tabel vermelde hoeveelheid bij een warmwatertemperatuur van 55 °C.



Aantal personen	Bruto inhoud boiler (in liters)					
	Geen douche wtw		Met douche-goot wtw		Met douche-pijp wtw	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	107	162	82	150	66	142
3	148	203	111	179	87	162
4	171	226	128	193	99	175
5	198	254	149	214	116	192
6	226	281	170	235	134	209
extra per persoon meer	27	27	21	21	17	17

### **De inhouden zijn gebaseerd op:**

- Dagelijks te behalen temperatuur van 55°C.
- Wanneer een voorraadvat wordt ingesteld op een andere temperatuur moeten bovenstaande waarden worden gecorrigeerd, rekening houdend met 10 graden koudwateraanvoer. Bij een instelling van bijv. 60 graden geldt dan een correctiefactor van  $(55-10)/(60-10)=0,9$
- Een nuttige inhoud van de boiler van 80%.  
In het geval er door de leverancier een hogere nuttige inhoud dan 80% wordt geclaimd, dient deze door een genormeerde bepaling te worden aangetoond. De nuttige inhoud wordt in dit geval bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40°C, bij een koud watertemperatuur van 10°C en een minimale taphoeveelheid van 5 ltr/min. Door de getapte hoeveelheid boven de 40°C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55°C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening nuttige inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.
- Het aantal personen gelijkstellen aan het aantal slaapvertrekken in de woning +1.
- Uitgangspunt voor de tabel is een opwarmtijd van de boiler tussen de 1 en 8 uur (ofwel de dagvoorraad). Voor elke minuut dat het opladen korter dan 1 uur duurt, mag de inhoud van de boiler eenmalig 1% kleiner worden. Als oplaadtijd moet het opwarmen van 10°C naar 55°C worden gehanteerd (bij WP excl. elektrisch element).
- De opwarmtijd is maximaal 8 uur tot 55°C.
- Bij een opwarmtijd langer dan 8 uur moet de inhoud van de boiler 50% groter zijn.

### **Toelichting op de uitgangspunten**

- De inhouden zijn erop gericht dat er aan een redelijke behoefte van warm water kan worden voldaan.
- De inhouden zijn gebaseerd op één douchebeurt per persoon per dag van circa 8 minuten met een hoeveelheid van 6 ltr/min van 38°C.
- Voor het bad is gerekend met een bad van 200 liter dat gevuld wordt met 114 liter mengwater.
- Indien vooraf bekend is dat de woning wordt uitgevoerd en opgeleverd met sanitair dat meer dan de algemeen gebruikelijke hoeveelheden warmwater verbruikt (bijv. grote baden, stortdouches e.d.), dient de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop te worden aangepast.
- Een tweede badkamer heeft geen invloed op de minimale grootte van de boiler, de capaciteit is immers bepaald aan de hand van het aantal personen.



### 1.3. Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit<sup>9)</sup> dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/ mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm<sup>3</sup>/s

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit <sup>9)</sup>.

#### Noten

- 1) *Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.*
- 2) *Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huis/privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimum eis op grond van het Bouwbesluit en/of de toepasselijke SWK regeling.*
- 3) *Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen bouwvergunning.*
- 4) *Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur niet. Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheid klachten kunnen ontstaan.*
- 5) *Geldt niet voor thermostatische mengkranen.*
- 6) *Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:*
  - a) *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.*
  - b) *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
  - c) *Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
- 7) *In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.*
- 8) *Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))*



## KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

### KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (BUITEN EN BINNENZIJDE)

Gevelkozijnen en ramen in gevelkozijnen	Betongrijs
Woningtoegangsdeur	Betongrijs
Tuindeur	Betongrijs
Onderdorpel voor- en achterdeur	Donkergrijs

### OVERIGE GEVEL EN DAK

Hemelwaterafvoer	Verdekt gemonteerd
Aluminium waterslagen	Betongrijs
Gevelplintbeplating (vezelcementplaat)	Grafietgrijs
Houten Gevelbekleding 115 en 65 mm verticaal	Naturel onbehandeld / voor vergrijsd verduurzaamd hout
Dakdoorvoer	Grijs

### INTERIEUR

Plafonds	Wit
Dorpels (bad- en toiletruimte)	Granito
Binnenkozijnen	Wit
Binnendeuren	Wit
Trap en traphek	Wit
Trappleuning - grenen	Blank
Wandcontactdozen en schakelaars	Alpine wit
Radiator badkamer	Wit
Toe- en afvoerroosters ventilatie	Wit
Vloertegelwerk	Grijs
Wandtegelwerk	Wit
Tegelprofiel	Wit

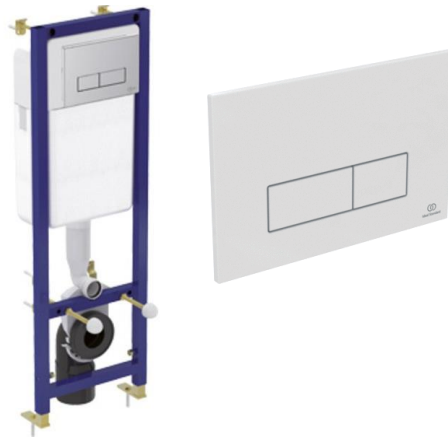
## SANITAIR

Ideal wandcloset



Inbouwreservoir

met bedieningspaneel Ideal Standard



Ideal Standard fontein



Ideal Standard toiletkraan



Ideal Standard glijstangset



Ideal Standard ultraflat douchevloer



Ideal Standard Connect Air wastafel 600mm



Ideal Standard wastafelmengkraan



Plugbekersifon



Hoekstopkraan ½ met rozet



Spiegel 600mm



Plancet 600mm



## ELEKTRA

Elektrische radiator badkamer



Vloerpotten

