

Technische Omschrijving

Grow te Utrecht

Gebouw B – 84 appartementen

Datum; 17-04-2026
versie 1



Inhoud

Technische omschrijving	4
1. Peil	5
2. Maatvoering	5
3. Grondwerken	5
4. Rioleringswerken	5
5. Terreininrichting en buitenruimten	6
5.1. Terreininrichting openbaar gebied	6
5.2. Terreininrichting binnentuin	6
5.3. Privé buitenruimte	6
6. Fietsenstalling	7
7. Huisvuilvoorzieningen	8
8. Funderingen	8
9. Vloeren	8
10. Gevels en wanden	8
11. Daken en hemelwaterafvoeren	9
12. Staalconstructies en metaalwerken	9
13. Trappen en balustrades	10
14. Kozijnen, ramen en deuren	10
15. Beglazing	11
16. Hang- en sluitwerk	11
17. Vloer-, wand- en plafondafwerking	12
18. Sanitair, tegels en kunststeen	13
19. Keukeninrichting	14
20. Aftimmerwerken	14
21. Schilderwerk	14
22. Gevelonderhoudsinstallatie	14
23. Waterinstallatie	15
24. Verwarmingsinstallatie	15
25. Ventilatie	16
26. Elektrische installatie	17
27. Liftinstallatie	18
Kleur- en materiaalstaat	19
Ruimte afwerkstaat	20
Toelichting	21
Algemeen	21
Homestudios experience center	21
Opleveringsvolgorde	21

Besluit bouwwerken leefomgeving	21
BENG	22
Energielabel	22
TO-juli.....	23
SWK-bepalingen	23
Veiligheid tijdens de uitvoering	23
Veiligheid na oplevering	23
Inhoud consumentendossier	23

Technische omschrijving

Het project 'Grow' in Utrecht bestaat uit meerdere gebouwen waarin onderstaande functies zijn opgenomen:

- 247 koopwoningen (Gebouw B, D en E);
- 328 huurwoningen voor zowel sociale huur als vrije sector huur (Gebouw A, C en F);
- Commerciële ruimtes en kantoren gelegen in de plint;
- Maatschappelijke voorzieningen waaronder een kinderdagverblijf met buitenruimte en gezondheidscentrum;
- Openbare parkeergarage met 380 parkeerplaatsen;
- Collectieve binnentuin met speelplek op het dak van de parkeergarage;
- Diverse gezamenlijke voorzieningen zoals afvalinzamelingsruimte, ruimte voor netbeheerder(s) en gezamenlijke fietsenstallingen.

Deze technische omschrijving is opgesteld voor de woningen van **Gebouw B** en is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties in de woningen worden toegepast.

Gebouw B bestaat uit:

- Gezamenlijke fietsenstalling bewoners Gebouw B
- Commerciële ruimtes (kantoren): begane grond t/m 2^e verdieping
- 84 appartementen 3^e verdieping t/m 17^e verdieping

De hoofdentree voor de woningen van Gebouw B is gelegen aan de Europalaan. Vanuit de hoofdentree zijn via de liften en het trappenhuis alle woonlagen en de binnentuin op het dak van de parkeergarage bereikbaar.

De entree voor de gezamenlijke fietsenstalling is gelegen naast de hoofdentree aan de Europalaan. De entree van de fietsenstalling is ook bereikbaar via het voorportaal vanuit de hoofdentree.

De commerciële ruimtes (kantoren) zijn toegankelijk via een eigen hoofdentree aan de Europalaan.

De openbare parkeergarage is toegankelijk via de publieke toegang van de parkeergarage gelegen tussen Gebouw E en F aan het Architectenplein en ter plaatse van Gebouw C aan de Europalaan.

Gebouw B			
Verdieping	Bouwnummers	Verdieping	Bouwnummers
00	-	09	177, 178, 179, 180, 181, 182
01	-	10	183, 184, 185, 186, 187, 188
02	-	11	189, 190, 191, 192, 193, 194
03	141, 142, 143, 144, 145, 146	12	195, 196, 197, 198, 199, 200
04	147, 148, 149, 150, 151, 152	13	201, 202, 203, 204, 205, 206
05	153, 154, 155, 156, 157, 158	14	207, 208, 209, 210, 211, 212
06	159, 160, 161, 162, 163, 164	15	213, 214, 215, 216, 217, 218
07	165, 166, 167, 168, 169, 170	16	219, 220, 221, 222
08	171, 172, 173, 174, 175, 176	17	223, 224

Waar in deze technische omschrijving 'uw woning' genoemd staat geldt dit voor de appartementen.

1. Peil

Als peil (P) = 0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil = 0. De peilhoogte van het omliggende (openbare) terrein wordt eveneens in overleg met de gemeente bepaald.

Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen wordt geadviseerd om direct achter de voordeur op de dekvloer een schoonloopmat toe te passen. De maximale dikte van 15mm is ook van belang voor een goede luchtstroom in de woning.

2. Maatvoering

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

3. Grondwerken

Voor en tijdens de bouw wordt grondwerk verricht voor onder andere de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt.

4. Rioleringswerken

De riolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften.

De buitenrioleringen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenrioleringen worden eveneens uitgevoerd in kunststof en, waar mogelijk, in de betonvloeren en schachten opgenomen of boven een verlaagd plafond weggewerkt. Ter plaatse van de keukenopstelling, opstelplaats wasmachine/wasdroger, technische ruimten, bergingen en de gezamenlijk fietsenstallingen worden de leidingen als opbouwleidingen aangebracht en blijven deze zichtbaar.

Het hemelwater van het hoofddak, de dakterrassen en balkons aan de zijde van de binnentuin wordt via hemelwaterafvoeren afgevoerd naar de op het dak van de parkeergarage gelegen binnentuin. Het hemelwater van de balkons en de dakterrassen aan de zijde van de Europalaan wordt afgevoerd naar de groene daktuinen op de 3^e verdieping (Europalaan-zijde). Zowel de binnentuin als de groene daktuinen zijn voorzien van waterretentiekragen die het hemelwater opvangen en tijdelijk opslaan om zo het riool te ontlasten. Via een overstort wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd naar het systeem van de gemeente. Het opvangen water in de retentiekragen functioneert als een kunstmatige grondwaterstand waaruit de beplanting vocht kan onttrekken.

In verband met begroeiing van de binnentuin en de daktuin willen we benadrukken dat de afvoeren van de hoofddaken, balkons, loggia's en dakterrassen zijn bedoeld voor het afvoeren van hemelwater en niet bedoeld om emmers schoonmaakmiddelen in te legen of andere chemische vloeistoffen zoals schoonmaakmiddelen, frituurvet, verfresten of terpentine. Bij schoonmaak werkzaamheden van de balkons, loggia's en dakterrassen is het niet toegestaan om chemische of milieubelastende schoonmaakmiddelen te gebruiken, maar uitsluitend biologisch afbreekbare schoonmaakmiddelen. Ten behoeve van gladheidsbestrijding kunnen uitsluitend Ureum-korrels worden gebruikt en geen strooizout of schadelijke dooi middelen.

5. Terreininrichting en buitenruimten

5.1. Terreininrichting openbaar gebied

De woningen liggen in het plangebied Merwedekanaalzone Deelgebied 5 aan een nog in te richten openbaar gebied. Dit zal door de gemeente Utrecht worden uitgevoerd aan de hand van het inrichtingsplan. Aan de op tekening of impressies weergegeven openbare inrichting kunnen geen rechten worden ontleend.

5.2. Terreininrichting binnentuin

De binnentuin gelegen op het dak van de parkeergarage wordt voorzien van terreinverharding, inrichting, verlichting en beplanting. Overdag tijdens zonuren, in beginsel tussen 8.00 en 20.00 uur, is de binnentuin openbaar toegankelijk voor publiek via de trappen vanuit het openbaar gebied en de entrees van de parkeergarage. Vanuit woongebouwen, waaronder Gebouw B, is de binnentuin voor bewoners ook buiten bovengenoemde tijden toegankelijk middels trap en lift vanaf de 1^e verdieping.

Een nadere omschrijving van de inrichting en beplanting van de binnentuin is terug te vinden in de technische omschrijving 'Collectieve Binnentuin' en de situatietekening van de binnentuin. Aan de op situatietekening en impressies weergegeven beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij de realisatie van de binnentuin zijn we afhankelijk van het beplantingsseizoen en de opleveringen van de andere gebouwen binnen project Grow. Hierdoor kan het mogelijk zijn dat de aanleg van de binnentuin op een ander tijdstip plaats vindt dan de opleveringen van de woningen in Gebouw B.

Het toekomstig onderhoud van de binnentuin wordt samen met de andere gebouwen van Grow centraal verzorgd via de VvE door een professionele groenaannemer. Zo blijft de binnentuin het hele jaar door verzorgd en in balans. Het is niet toegestaan dat individuele bewoners of gebruikers beplanting aanbrengen, verwijderen of snoeien. Eventuele aanpassingen worden in overleg met de VvE en de groenaannemer afgestemd.

In verband met de aanwezige begroeiing kunnen ten behoeve van gladheidbestrijding uitsluitend Ureumkorrels worden gebruikt. Het is niet toegestaan om strooizout of andere schadelijke dooi middelen te gebruiken. Met het oog op bescherming van de constructie en veiligheid van de tuin is het verboden om open vuur, barbecues of andere hete voorwerpen in/op de binnentuin te gebruiken.

5.3. Privé buitenruimte

De woningen worden ieder voorzien van een privé buitenruimte welke middels een verhoogde drempel vanuit de woning bereikbaar is. Afhankelijk van het bouwnummer betreft dit een balkon, inpandige loggia en/of dakterras. Zie hiervoor tevens de verkooptekeningen.

Voor de privé buitenruimten geldt een maximale toegestane belasting conform de geldende bouw- en veiligheidsnormen. Dit betekent dat zware voorwerpen niet zomaar geplaatst mogen worden op het balkon, loggia of dakterras. Voorbeelden hiervan zijn onder andere een jacuzzi, grote plantenbakken met veel gewicht of andere zware voorwerpen. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor het naleven van belastingnormen en het voorkomen van overbelasting van de privé buitenruimte.

Balkons

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton met geprofileerd/stroef loopvlak. De onderzijde van de balkons, de plafonds van de ondergelegen buitenruimte, worden voorzien van een afwerking in de vorm van spuitwerk. Waar nodig krijgen deze plafonds geluidsabsorberende eigenschappen. Het hekwerk van de balkons bestaat uit in kleur gecoate metalen balusters met een boven- en onderregel waarin transparant doorvalveilig glas is opgenomen.

Loggia's

Een aantal woningen aan de Europalaan beschikt over een inpandig balkon, ook wel loggia genoemd. Deze loggia's worden als buitenruimte beschouwd en zijn niet verwarmd. De vloer is geïsoleerd en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking waarop betontegels op een dempende onderlaag worden geplaatst. Het plafond wordt geïsoleerd en afgewerkt met spuitwerk. Waar nodig krijgen deze plafonds geluidsabsorberende eigenschappen.

Aan de buitenzijde is de loggia voorzien van een kunststof pui, waarbij het onderste deel is voorzien van beglazing en fungeert als balustrade. Aan de binnenzijde van deze pui wordt in het bovenste deel ten behoeve van geluidwering voor 50% een metalen schuifraam opgenomen. De loggia's van de woningen op de 3^e verdieping krijgen over de gehele breedte en hoogte een schuifpui.

Ten behoeve van ventilatie worden de schuifpuien op afstand van de kunststof pui gemonteerd. De bewoner kan de schuifpui zelf op de gewenste positie schuiven of verder openen.

Dakterrassen

De dakterrassen worden voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking waarop betontegels op een dempende onderlaag worden geplaatst. Het hekwerk van de dakterrassen bestaat uit in kleur gecoate metalen balusters met een boven- en onderregel waarin transparant doorvalveilig glas is opgenomen.

De dakterrassen op de 3^e verdieping worden aan de zijde van de binnentuin voorzien van plantenbakken als onderlinge afscheiding. Deze plantenbakken worden bij oplevering voorzien van beplanting. Als de oplevering plaatsvindt buiten het beplantingsseizoen zal de beplanting op een later geschikt tijdstip na oplevering worden aangebracht. Het is aan de bewoners zelf om deze beplanting te onderhouden.

De dakterrassen op de 3^e verdieping aan de zijde van de Europalaan worden onderling gescheiden door een groendak met vaste beplanting. De waterretentiekragen van het groendak lopen door onder de betontegels van de terrassen. Het groendak is aangesloten op het water irrigatiesysteem. Het onderhoud van de groendaken valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Ten behoeve van het onderhoud van het groendak dienen de bewoners van de aangrenzende woningen toegang te verlenen. Tussen de dakterrassen is geen fysieke afscheiding aanwezig. Ook voor deze daktuin geldt net als voor de binnentuin dat aanbrengen, verwijderen of snoeien van beplantingen door de bewoners en/of gebruikers zonder schriftelijke toestemming van de groenaannemer niet gewenst is.

6. Fietsenstalling

Gebouw B is op de begane grond en tussenverdieping voorzien van een gezamenlijke fietsenstalling. De fietsenstalling is bereikbaar via de entree gelegen aan de Europalaan middels respectievelijk een hellingbaan en een betontrap met fietsgoot, een zogenaamde fietstrap.

In onderstaande tabel is het aantal fietsparkeerplekken per bouwnummer aangegeven conform de overeengekomen fietsparkeernorm met de gemeente Utrecht voor het project Grow.

Aantal fietsparkeerplaatsen per bouwnummer Gebouw B naar woonoppervlak (m2 GO) exclusief m2 nevenfunctie			
3 stuks	4 stuks	5 stuks	6 stuk
141, 142, 143, 145, 147, 148, 149, 151, 153, 154, 155, 157, 159, 160, 161, 163, 165, 166, 167, 169, 171, 172, 173, 175, 177, 178, 179, 181, 184, 185, 187, 190, 191, 193, 196, 199, 202, 205, 208, 211, 214, 217	144, 146, 150, 152, 156, 158, 162, 164, 168, 170, 174, 176, 180, 182, 183, 186, 188, 189, 192, 195, 197, 198, 200, 201, 203, 204, 206, 207, 209, 210, 212, 213, 215, 216, 218	219, 220, 221, 222	223, 224

De fietsenstalling wordt voorzien van enkellaagse en dubbellaagse fietsenrekken (hoog-/laagparkeren). De bakfietsen en buitenmodel fietsen krijgen geen plaats in de fietsenrekken. De hiervoor bestemde plekken worden op de vloer gemarkeerd. Ten behoeve van het laden van elektrische fietsen worden 10 elektrapunten opgenomen in de fietsenstalling.

De fietsparkeerplaatsen zijn bij oplevering niet specifiek toegewezen aan de woningen.

Voor bezoekers is een openbare fietsenstalling beschikbaar in Gebouw F.

7. Huisvuilvoorzieningen

In Gebouw A is een containerruimte opgenomen voor het inzamelen van afval. Deze ruimte is bestemd voor het afval van alle woningen binnen het project 'Grow'.

De gemeentelijke afvaldienst verstrekt te zijner tijd nadere informatie over de inzameling van huisvuil. De nu bekende informatie is verwerkt op de situatietekening.

8. Funderingen

De fundering wordt uitgevoerd volgens opgave van de constructeur. De fundering van Gebouw B bestaat uit betonnen boorpalen, poeren, balken en vloeren.

9. Vloeren

De begane grondvloer van de hoofdentree, de entree van de fietsenstalling en de verkeersruimten worden uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer. Onder dit vloerdeel bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, bereikbaar via meerdere geïsoleerde kruipluiken.

De begane grond vloer van de fietsenstalling wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer. De tussenverdieping van de fietsenstalling bestaat uit een betonnen breedplaatvloer. De vloeren van de fietsenstalling worden gevlinderd.

De verdiepingvloeren tot en met de 3^e verdieping zijn betonnen breedplaatvloeren. Dit is een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat waarop in het werk de benodigde wapening en installaties worden aangebracht waarna de vloer wordt afgestort met een laag constructief beton.

Vanaf de 4^e verdieping worden de vloeren uitgevoerd in gewapende prefab betonnen vloeren. Op deze vloer worden de installaties aangebracht waarna de vloer wordt afgestort met een laag licht gewicht beton.

De aansluitnaden tussen de prefab vloerelementen, zogenaamde V-naden, aan de onderzijden van de vloeren (de plafonds van de ondergelegen verdiepingen) blijven zichtbaar.

Zie voor verdere vloer- en plafondafwerking hoofdstuk 17 van deze technische omschrijving.

10. Gevels en wanden

De buitenwanden van de woningen worden vanaf de 3^e verdieping uitgevoerd in prefab sandwich gevelelementen. Deze elementen bestaan uit een constructief dragend binnenblad van gewapend beton, een isolatielaag en een buitenblad van architectonisch beton.

De gevels van de begane grond t/m 2^e verdieping, de zogenaamde plint, worden uitgevoerd als vliesgevel waarbij de dichte geveldelen in het werk worden voorzien van composietbeton elementen.

De dragende woningscheidende wanden en eventuele dragende (stabiliteits)wanden van de woningen worden uitgevoerd in prefabbeton.

In deze constructieve, dragende binnen- en buitenwanden mogen na oplevering geen boringen, sparingen, sleuven of andere aanpassingen worden aangebracht. Dit betekent dat er niet in de betonwand mag worden geboord voor bijvoorbeeld leidingen, stopcontacten of andere technische aanpassingen. Wel mag in deze wanden licht ophangwerk zoals een schilderij, televisie of fotolijst worden bevestigd mits dit gebeurt met oppervlakkig bevestigingsmateriaal.

Niet dragende woningscheidende wanden worden in dubbele cellenbeton met isolatie uitgevoerd en waar nodig voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

Waar een badkamer grenst aan een betonnen wand wordt een ongeïsoleerde voorzetwand toegepast om installaties in weg te werken.

Niet-dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand. Deze worden afhankelijk van de situatie uitgevoerd in cellenbeton of metalstud.

11. Daken en hemelwaterafvoeren

Dakbedekking

De platte daken worden voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking. Op de daken waar vegetatie wordt aangebracht betreft dit een wortelwerende dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden ingeplakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt afgewerkt met een aluminium daktrim of afdekkap in kleur. De dakranden van de dakterrassen op 3^e verdieping worden afgewerkt met composiet betonelementen.

Dakafwerking

Het hoofddak wordt voorzien van een vegetatiedak met mos-sedum beplanting. Waar nodig worden ten behoeve van onderhoud en bereikbaarheid looppaden van betontegels aangebracht.

De dakterrassen en loggia's worden voorzien van betontegels op een dempende onderlaag.

Het dak op de 3^e verdieping aan de zijde van de Europalaan wordt uitgevoerd als groendak met vaste beplanting en waterretentiekratten zoals ook omschreven in hoofdstuk 4 en 5.3.

Installatie

Op het hoofddak worden de benodigde installatiecomponenten geplaatst. Dit betreft onder andere rioolontluchtingen, uitmondingen en verslepingen van ventilatiekanalen en de buitenunits van de luchtbehandelingsinstallaties voor de commerciële ruimtes en de algemene verkeersruimtes. Deze installaties blijven zichtbaar.

Op de hoofddaken van de omliggende gebouwen worden vergelijkbare installatiecomponenten aangebracht. De definitieve indeling van de daken wordt tijdens de bouw nader uitgewerkt.

Onderhoud

Ten behoeve van inspectie, onderhoud en gebruik van de gevelonderhoudsinstallatie wordt in het trappenhuis op de bovenste verdieping een handbediend dakluik met schaartrap aangebracht.

Het hoofddak is voorzien van een dakrand van voldoende hoogte en is daarmee veilig toegankelijk voor inspectie en onderhoud. Het dak is niet toegankelijk voor bewoners.

Hemelwaterafvoeren

De zichtbare hemelwaterafvoeren ter plaatse van de loggia worden uitgevoerd in rond aluminium. Bij de balkons en in de gevel worden de zichtbare hemelwaterafvoeren uitgevoerd in vierkant aluminium.

Het hemelwater van het hoofddak, balkons, dakterrassen en loggia's worden afgevoerd op de binnentuin, groene daktuinen en rioolstelsel zoals omschreven in hoofdstuk 4 Rioleringswerken.

12. Staalconstructies en metaalwerken

Constructief staal

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Constructiedelen die in het zicht komen worden in kleur afgewerkt. Waar nodig worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

Waterslagen en aluminium zetwerken

De onderzijde van de buitenkozijnen worden voorzien van een aluminium waterslag. De zij- en bovenkanten van de buitenkozijnen worden waar nodig afgewerkt met aluminium zetwerk. De waterslagen en zetwerken worden fabrieksmatig voorzien van een coating in kleur passend bij de gevel. De buitenkozijnen aansluitend op een balkon, loggia of dakterras worden aan de onderzijde tevens voorzien van een aluminium waterslag als aansluiting op het balkon.

Postkasten

In het voorportaal van de hoofdentree van Gebouw B worden afsluitbare postkasten aangebracht. De postkasten worden in de wand gemonteerd en zijn van het type binnen inwerpen en binnen uitnemen.

Bewegwijzering

In de entree, lifthallen en trappenhuizen worden verwijsborden aangebracht. Op elke verdieping wordt in de lifthal en het trappenhuis met een nummer aangegeven op welke verdieping men zich bevindt.

13. Trappen en balustrades

De trappen en eventuele bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd als prefab beton in een standaard grijze kleur. Het loopvlak van de prefab betontrappen en bordessen wordt voorzien van een standaard antislip profilering. De onderzijde van de trappen en bordessen blijft onafgewerkt, behalve waar akoestische plafondafwerking noodzakelijk is.

De trap van de entree naar de fietsenstalling op de tussenverdieping wordt uitgevoerd als een prefab betonnen fietstrap. Deze trap is aan beide zijden voorzien van een betonnen fietsgoot. Het loopvlak van de treden is voorzien van een standaard antislip profiel.

Leuningen, hekwerken en balustraden in de trappenhuizen worden gemaakt van in kleur gecoat metaal volgens de kleur- en materiaalstaat.

14. Kozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimten

De kozijnen, schuifpuien en toegangsdeuren van de hoofdentree, de entree van het voorportaal, de entree van de fietsenstalling en toegang tot de binnentuin worden uitgevoerd in aluminium of staal conform de kleur en materialenstaat.

De binnenkozijnen en deuren van de algemene ruimten, meterkasten en fietsenstalling zijn van hout en worden voorzien van vlakke dichte en/of glasdeuren. De deuren worden daar waar nodig brandwerend uitgevoerd en voorzien van deurdrangers, ventilatieopeningen en/of roosters.

Buitenkozijnen van de woningen

De buitenkozijnen van de woningen worden in kunststof uitgevoerd. De kozijnen zijn voorzien van vast glas en naar binnendraaiende draaikiepramen en/of draaikiepdeuren, een en ander zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De kleur van de kozijnen en draaiende delen is aangegeven op de kleur en materialenstaat.

De loggia's aan de zijde van de Europalaan hebben om geluidstechnische redenen een metalen schuifpui of schuifraam zoals omschreven onder hoofdstuk 5.3.

De inpandige woningentreedeur is een vlakke voordeur van plaatmateriaal in een houten kozijn. De deur is voorzien van een deurspion. Het kozijn van de voordeur wordt voorzien van een kunststenen of hardstenen onderdorpel. Daar waar nodig worden de woningentreedeurdeuren uitgevoerd met een opbouw vrijloop-deurdranger in verband met brandveiligheid.

De woningen zijn uitgerust met mechanische ventilatie middels een WTW-unit per woning met luchttoevoer- en afvoerpunten in plafond / wand. Bij dit systeem zijn geen ventilatieroosters in de gevelkozijnen aanwezig.

Binnenkozijnen en deuren van de woningen

De binnendeurenkozijnen van de woningen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen. Deze kozijnen worden voorzien van witte opdekdeuren zonder glasopening (plafondhoge deuren). Uitzondering hierop zijn de binnendeuren waar een geluidsbelasting geldt of gepositioneerd in een constructieve wand. Deze deuren hebben een hoogte van ca 2300mm en krijgen geen bovenlicht. Bij de geluidsbelaste deuren wordt indien noodzakelijk een productgebonden stofdorpel geplaatst ten behoeve van een goede geluidsafdichting.

De kozijnen en deuren van de koude en warme meterkast in de woningen worden uitgevoerd als prefab meterkasten met standaard frontstelsysteem. De deuren zijn ca 2300mm hoog en het bovenlicht bestaat uit

een dicht paneel in dezelfde kleur als de deur. De deuren worden voorzien van een kastslot en de benodigde ventilatievoorzieningen.

15. Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen bestaat uit HR++ isolerende beglazing. Waar nodig wordt de beglazing uitgevoerd in veiligheids-, zonwerende, geluid- en/of brandwerende beglazing.

Bij toepassing van gelaagd, zonwerend en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- / kleur verschil waarneembaar zijn.

16. Hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het benodigde systeemgebonden hang- en sluitwerk.

De buitenkozijnen worden voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2). Dit is overeenkomstig met de eisen welke het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) aan het hang- en sluitwerk stelt en voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt geen certificaat PKVW verstrekt.

Buitenkozijnen en algemene ruimten:

- Meerpuntssluitingen op de woningentree deur, waarmee de deur op meerdere punten tegelijk wordt afgesloten.
- Veiligheidsbeslag op de woningtoegangsdeur.
- Raamsluitingen op de draaikiepduren en ramen.
- Insteekcilinder voor de woningentree deur
- Insteekcilinder voor de postkasten in het voorportaal.
- Deurtag-sleutelsysteem voor;
 - o Schuifdeur hoofdentree;
 - o Entree fietsenstalling;
 - o Schuifdeur voorportaal;
 - o Deur van voorportaal naar entree fietsenstalling;
 - o Buitendeur binnentuin;
 - o Deur van lifthal naar fietsenstalling

Het deurtag-systeem is aan de buitenzijde van de deuren aangebracht. Afhankelijk van het type deur wordt deze geopend of ontgrendeld bij het aanbieden van de tag. Van binnen naar buiten zijn de deuren vrij toegankelijk. De schuifdeuren van de hoofdentree en het voorportaal zijn aan de binnenzijde voorzien van sensor en openen automatisch bij signalering van een persoon. De entree van de fietsenstalling is aan de binnenzijde voorzien van een drukknop waarmee de deur automatisch opent. De overige deuren zijn voorzien van een deurkruk en kunnen daarmee handmatig worden geopend.

De dichte deuren van de meterkasten, technische ruimten en werkkasten in de algemene ruimten worden voorzien van een dag- en nachtslot met een deurkruk en deurbeslag. Deze ruimten zijn niet toegankelijk voor bewoners, de VvE ontvangt hiervoor een separate sleutel. Dit geldt ook voor het dakluik op de bovenste verdieping.

Overige binnendeuren in de algemene ruimten zijn voorzien van loopsloten, een deurkruk en deurbeslag en zijn daarmee vrij toegankelijk. Tevens zijn deze deuren daar waar nodig voorzien van een mechanische opbouw deurdranger in aluminium kleur die de deuren automatisch in gesloten stand brengt.

De deuren op de verdiepingen tussen de lifthal en het voorportaal staan standaard open door middel van een kleefmagneet. Bij activatie van de rookmelder wordt de kleefmagneet automatisch vrijgegeven, waardoor de deur sluit. In verband met brandveiligheid en juiste ventilatie van de algemene ruimten mogen deze kleefmagneten en deurdrangers niet worden verwijderd.

Binnenkozijnen woningen

- Deurkrukken met bijbehorende schilden of rozetten (met uitzondering van meterkast) conform onderstaande verdeling bouwnummers;

Geanodiseerd aluminium deurkruk op schild	RVS deurkruk op rozet
142, 145, 148, 151, 154, 157, 160, 163, 166, 169, 172, 175, 178, 181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 208, 211, 214, 217	141, 143, 144, 146, 147, 149, 150, 152, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 162, 164, 165, 167, 168, 170, 171, 173, 174, 176, 177, 179, 180, 182, 183, 185, 186, 188, 189, 191, 192, 194, 195, 197, 198, 200, 201, 203, 204, 206, 207, 209, 210, 212, 213, 215, 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224

- Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en toilet zijn voorzien van vrij- en bezetsluiting.
- Systeem gebonden kastslot op de meterkast.
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

17. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Woningen

Vloerafwerking

De woningscheidende vloeren worden voorzien van een zwevende gietdekvloer. Deze dekvloer wordt aangebracht op een isolatielaag welke zorgt voor geluidsreductie en een efficiëntere werking van de vloerverwarming. In de douchehoek en in de meterkast wordt geen isolatielaag onder de dekvloer aangebracht. Daarbij wordt de douchehoek uitgevoerd als cementdekvloer en de vloer van de meterkast krijgt afwerking conform voorschriften nutsinstanties.

De vloeren van de badkamer en het toilet worden afgewerkt met keramische vloertegels.

Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte.

De dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor oneffenheden in het oppervlak aanwezig kunnen zijn. Deze zijn niet te voorkomen en toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Dit is belangrijk om mee te nemen bij de keuze van de uiteindelijke vloerafwerking. Voor veel vloerafwerkingen kan een extra handeling nodig zijn, zoals het aanbrengen van een egalisielaag. Het is raadzaam om dit goed af te stemmen met de leverancier van de vloerafwerking. Zij kunnen adviseren óf en welke voorzieningen nodig zijn voor de definitieve vloerafwerking.

Wandafwerking

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de onbenoemde ruimte (bergingen), technische ruimte en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dickere behangsoorten, maar kunnen nog oneffenheden bevatten. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang, zoals bijvoorbeeld Renovlies, is een extra bewerking nodig om de wand daarvoor geschikt te maken.

Plafondafwerking

Alle plafonds (met uitzondering van de meterkast) die in de woning in het zicht komen worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

De v-naden aan de onderzijde van de vloeren, dit zijn de plafonds van de onderliggende verdieping, blijven zichtbaar.

Algemene ruimten

Vloerafwerking

Het voorportaal van de entreehal wordt deels voorzien van een schoonloopmat. Verder worden de entreehal en de lifthal op de begane grond voorzien van grijze keramische tegels in de afmeting 60x60 cm.

De vloeren in de lifthallen en verkeersruimten op de verdiepingen worden voorzien van linoleum. De prefab betonbordessen in de trappenhuizen zijn voorzien van antislip profilering en krijgen geen nadere vloerafwerking. De vloer van de lift wordt voorzien van een rubber vloerafwerking.

Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimten op de begane grond worden deels voorzien van lambrisering met daarboven spuitwerk. Op de verdiepingen worden de wanden in de lifthallen en corridors in zijn geheel voorzien van spuitwerk. In de trappenhuizen worden de wanden niet nader afgewerkt en blijft het constructieve beton in het zicht.

Plafondafwerking

De plafonds op de begane grond in de entreehal en lifthal worden voorzien van spuitwerk waar nodig aangevuld met geluidsabsorberend plafondafwerking. Deze zelfde afwerking geldt ook voor lifthallen en de corridors op de verdiepingen. De plafonds in de trappenhuizen worden in basis niet nader afgewerkt. Het beton van de vloer en de bordessen blijven in het zicht, met uitzondering van de plafonds waar geluidsabsorberend plafondafwerking benodigd is. De onderzijde van de prefab betonnen trappen blijft onafgewerkt.

Fietsenstalling

De vloeren van de fietsenstalling worden gevlinderd. De wanden worden voorzien van nog nader door architect te bepalen sauswerk. Het plafond is onafgewerkt, uitzondering hierop zijn de plafonds op de tussenlaag grenzend aan bovengelegen commerciële ruimten, hier wordt het plafond voorzien van geïsoleerde plafondplaatafwerking. Installaties en leidingwerk in de fietsenstalling blijven in het zicht.

18. Sanitair, tegels en kunststeen

De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van sanitair en tegelwerk overeenkomstig met de bijlage tegel- en sanitairlijst. Het is mogelijk om toilet en badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij Homestudios. Eventuele meerkosten worden verrekend via het meer- en minderwerk.

Wandtegels voor de woningen

De standaard wandtegels van het toilet en de badkamer zijn in het formaat van 20x25 cm conform bijlage tegel- en sanitairlijst. De tegels worden liggend verwerkt en afgevoegd in zilvergrijs. In het toilet wordt het wandtegels tot ongeveer 150 cm boven de vloer aangebracht (1 tegel boven het inbouwreservoir) en in de badkamer tot aan het plafond. Op eventuele uitwendige hoeken worden ronde witte kunststof afsluitprofielen toegepast.

Vloertegels voor de woningen

De standaard vloertegels van het toilet en badkamer zijn in het formaat van 30x30 cm conform bijlage tegel- en sanitairlijst. De voegen worden uitgevoerd in de kleur grijs.

De vloer van de douchehoek wordt een tegeldikte verdiept en op afschot naar de doucheafvoer aangebracht. De douchehoek wordt in de vloer met een afschotprofiel afgewerkt.

Het tegelwerk van wanden en vloeren wordt niet strokend aangebracht. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer wordt onder de binnendeur een kunststenen dorpel geplaatst.

Sanitair

Het standaard sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit conform de sanitairlijst. De douchehoek wordt voorzien van een draingoot en rvs rooster. Enkele woningen worden conform verkooptekening in basis voorzien van douchescherm.

19. Keukeninrichting

In de VON-prijs van de woning is een standaard keuken opgenomen met een vooraf bepaalde waarde conform de omschrijving in de keukenbrochure. De plaatsing van de keuken gebeurt altijd na de bouwkundige oplevering door keukenleverancier (conform artikel 21a AO) en valt buiten de SWK garantie en waarborgregeling.

De keukenopstelling zoals op de verkooptekeningen is weergegeven is ter informatie. De daadwerkelijke invulling / opstelling is conform de uitgewerkte projectkeuken (inclusief aansluitpunten) welke u separaat zult ontvangen.

Via de bij Homestudios aangesloten keukenleverancier is het mogelijk om de keuken aan te passen naar eigen smaak en wensen. De keukenspecialist laat graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van uw gesprek met de keukenspecialist in Homestudios wordt een offerte voor u op maat gemaakt.

Voor het kiezen van uw keuken zijn er 3 scenario's te omschrijven;

1. Koper kiest voor de standaard keuken via bij Homestudios aangesloten keukenleverancier; Via kopers meer- minderwerk overzicht wordt de waarde van de standaard keuken verrekend. De betaling van de keuken vindt rechtstreeks plaats aan de keukenleverancier.
2. Koper kiest voor aanpassing / uitbreiding van de keuken via de bij Homestudios aangesloten keukenleverancier; Via het kopers meer-/ minderwerk overzicht wordt de waarde van de standaard keuken verrekend. Keukenaanpassingen en eventuele benodigde bouwkundige en installatie aanpassingen ten behoeve van de keuken worden verrekend via kopers meer- minderwerk van Van Wijnen. De betaling van de keuken vindt rechtstreeks plaats aan de keukenleverancier.
3. Koper kiest voor casco keuken dan wel een andere keukenleverancier buiten Homestudios; Via kopers meer- minderwerk overzicht wordt de casco waarde (volgens koperskeuzelijst) verrekend. Aansluitpunten worden aangebracht volgens de 0-tekening van de keuken of volgens de tekening die koper aanlevert bij Homestudios. Eventuele benodigde bouwkundige en installatie aanpassingen ten behoeve van de keuken worden verrekend via kopers meer- minderwerk van Van Wijnen.

20. Aftimmerwerken

In de meterkast wordt een meterbord van houten plaatmateriaal aangebracht.

Indien nodig worden leidingkokers afgetimmerd. De installaties en het leidingwerk in de technische ruimte, berging en meterkast blijven in het zicht.

De gevelkozijnen met een hoge borstwering (bnr 144 en 146) worden aan de binnenzijde voorzien van een kunststeen vensterbank in wit tint. Alle overige kozijnen zijn voorzien van een lage borstwering of geen borstwering en krijgen geen vensterbank.

Er worden geen vloerplinten aangebracht in de woning.

21. Schilderwerk

De houten deuren, kozijnen en ramen worden in kleur geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van de woningen worden dekkend in een witte kleur geschilderd, met uitzondering van de berging c.q technische ruimten

22. Gevelonderhoudsinstallatie

Ten behoeve van onderhoud van de gevel is een gevelonderhoudsinstallatie op de dakverdieping aanwezig.

23. Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en aangebracht volgens de geldende voorschriften. Waar mogelijk worden leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische opstelling in de woning (in de meterkast en in de bergruimte/ technische ruimte) worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

Warmtapwater wordt geleverd via een afleverset in de meterkast, aangesloten op de collectieve WKO-installatie.

De standaard koud- en warmwaterleidingen zijn:

- aansluitpunten van de keuken (filterstopkraan);
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan.

De standaard koudwaterleidingen zijn:

- inbouwreservoir van het toilet;
- fonteinkraan in het toilet;
- vaatwasserkraan (met beluchterkraan);
- tappunt voor de wasmachine.

De wasmachinekraan wordt uitgevoerd met beluchter, slangwartel en keerklep.

In de hydrofoorroimte wordt een hydrofoor geplaatst om de waterdruk naar de woningen te verhogen. De uitstortgootsteen in de werkkast op de 1^e verdieping van het gebouw wordt voorzien van een boiler voor warm water en een tapkraan.

24. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd via de afleverset in de meterkast, aangesloten op de collectieve WKO-installatie op basis van lage temperatuur. De vloerverwarming wordt aangestuurd via digitale thermostaten in de woonkamer/keuken en de slaapkamers conform het zogenaamde master-master principe. De verschillende ruimtes zijn afzonderlijk van elkaar te bedienen. De temperatuur is in te stellen door middel van de pijltoetsen op het scherm van de thermostaat. In de badkamer is aanvullend een elektrische designradiator met afzonderlijke thermostaatknop opgenomen om de vereiste ruimtetemperatuur te kunnen realiseren en het comfort extra te vergroten.

De thermostaten mogen niet van de muur worden gehaald, ook niet ten behoeve van schilderen of behangen. Hierdoor kunnen namelijk storingen in het systeem ontstaan. Als de thermostaten toch worden verwijderd en er ontstaat daardoor een storing dan zijn de herstellkosten voor rekening van de bewoner.

Voor de verwarming van de woning wordt gebruik gemaakt van lage temperatuur vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer zijn opgenomen. Ter plaatse van de basis opstelplaats van de keuken wordt geen vloerverwarming aangebracht.

De verdelers van de vloerverwarming worden in het zicht in de techniekruimte/ inpandige berging of hal geplaatst. De positie van de verdeler is aangegeven op de woningplattegrond. Als de verdeler in de hal wordt geplaatst, is deze voorzien van een witte stalen omkasting.

Met betrekking tot de verwarmingsinstallatie geldt dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de navolgende vereiste ruimte-temperaturen kunnen worden behaald en behouden volgens de geldende voorschriften.

- Hal in woning/ entree: 18 °C
- Toilet: niet verwarmd, tenzij opgenomen in badkamer
- Woonkamer/ keuken: 22 °C
- Slaapkamers: 22 °C
- Badkamer: 22 °C (vloerverwarming aangevuld met een elektrische radiator)

- Inpandige berging/ technische ruimte: 15 °C, niet verwarmd

Belangrijk advies; zet de vloerverwarming in de nacht niet lager. Vloerverwarming is een 'traag' systeem waardoor het uren duurt voordat de ruimte de gevraagde temperatuur heeft behaald. Het zal de eerste dagen en weken wat zoeken zijn naar de door u gewenste binnentemperatuur en de daarbij behorende instelling van de thermostaat. Eenmaal juist ingesteld laat de thermostaat dan zoveel mogelijk met rust.

In de entreehal op de begane grond, de trappenhuisen, de lifthal op de verdiepingen en de overige algemene ruimten in het woongebouw wordt geen verwarming aangebracht.

Koelfunctie

Bij koeling wordt water van minimaal 17-21 graden door de vloerverwarming gevoerd. De koeling moet handmatig worden ingesteld en kan de binnentemperatuur met ongeveer 2 à 3 graden verlagen. Bij koeling moet rekening worden gehouden met een reactietijd van ongeveer 48 uur. Voor een goede werking is het aan te bevelen directe zoninstraling te voorkomen. Zodra koeling in de woning wordt ingeschakeld, wordt in de badkamer niet gekoeld om condensatie op deze vloer te voorkomen.

Vloerafwerking

Met vloerverwarming/ -koeling zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor een vloerafwerking moet rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking voor vloerverwarming/ -koeling. Meestal wordt dit aangegeven met een icoon.

Leveranciers van vloerafwerking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand minder is dan 0,10 (m².K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een onderlaag vereist is dan telt deze mee in de totale warmteweerstand van de vloeropbouw.

Bij keuze voor een "harde" vloerafwerking moet ook rekening worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Een uiterst zorgvuldige uitvoering overeenkomstig de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant van de vloer en ondervloer is hierbij een vereiste. Het gewogen contactgeluidniveau wordt bepaald volgens de norm NEN 5077.

25. Ventilatie

Woningen

In de woning wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via inblaasventielen in alle verblijfsruimten. Bij dit systeem zijn geen ventilatieroosters in de gevel aanwezig.

Op de tekeningen is de plaats van de ventilatie-unit en de plaats en aantallen van de afzuigpunten en de inblaasventielen **indicatief** aangegeven. De afzuig- en inblaaspunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden worden de afzuigpunten in het plafond of in de wand geplaatst. In de technische ruimte, waar de ventilatie-unit wordt geplaatst, komt leidingwerk in het zicht. Deze leidingen worden niet nader afgewerkt.

De bediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer/ keuken (bediening + CO₂-sensor), hoofdslaapkamer (CO₂-sensor) en badkamer (bediening). De afzuigpunten kunnen niet worden verplaatst. Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Het advies is om bij de kookplaat een recirculatiekap toe te passen.

Algemene ruimten

In de gemeenschappelijke verkeersruimten van het woongebouw wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst op de daken. Bij dit systeem zijn geen ventilatieroosters in de gevel aanwezig.

De fietsenstalling wordt geventileerd door natuurlijke toevoer via rooster in de gevel boven de entree deur en mechanische afvoer richting de naastgelegen parkeergarage.

26. Elektrische installatie

Woningen

De elektrische installatie in de meterkast bestaat uit een standaard groepenkast (3x25A). De elektrische installatie bestaat uit 7 groepen achter 2 aardlekschakelaars en 1 kookgroep uitgevoerd als 2 gekoppelde 230V groepen op 1 fase. Uitzondering hierop zijn bouwnummer 223 en 224, deze hebben 8 groepen achter 2 aardlekschakelaars en 1 kookgroep uitgevoerd als 2 gekoppelde 230V groepen op 1 fase. Een indicatie van de posities van de elektrapunten is aangegeven op de verkooptekeningen. Het toe te passen inbouwschakelmateriaal is fabricaat Busch Jaeger kleur wit. De leidingen worden weggewerkt. Uitzonderingen zijn de meterkast en ter plaatse van de technische installatie. Hier wordt opbouwschakelmateriaal toegepast en blijven de leidingen zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard en worden horizontaal geplaatst.

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties schakelaar/ WCD)	ca. 1.050 mm + vloer
- Hoogte overige wandcontactdozen	ca. 300 mm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen/ data-aansluitingen	ca. 300 mm + vloer
- Hoogte WTW-sensor/bediening	ca. 1.500 mm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 1.500 mm + vloer
- Hoogte videofoon	ca. 1.500 mm + vloer
- Hoogte beldrukker	ca. 1.100 mm + vloer
- Hoogte aansluitpunt wasmachine/ wasdroger	ca. 1.200 mm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet(ten) en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen

De balkons, dakterrassen en/of loggia's worden respectievelijk van een wandarmatuur of plafondarmatuur voorzien. In de woningen zelf worden geen armaturen aangebracht.

Videofoon- en deuropenerinstallatie.

De woningen worden voorzien van een videofooninstallatie met kleurenscherm, spreek- en luister voorziening, geïntegreerde bel met afwijkende toon en een drukknop ten behoeve van het elektronisch ontgrendelen van de buitendeur op de begane grond.

De videofoon installatie in de woning is gekoppeld met de videofoon installatie op de begane grond, zodat bewoners bezoekers kunnen zien, spreken en toegang verlenen. Zowel naast de hoofdentree buiten als in het voorportaal wordt een installatie geplaatst welke is aangesloten op de binnenunits van de woningen en waarmee betreffende entree deur kan worden bediend wanneer deze gesloten is. De hoofdentree tussen straat en voorportaal is overdag geopend en 's nachts gesloten. De deur tussen het voorportaal en de lifthal blijft continu gesloten.

Bij de woningentree deur is een deurbel aanwezig. Deze deurbel is gekoppeld met de videofoon in de woningen, zodat belsignaal met afwijkende toon hoorbaar is.

Algemene ruimten

In de algemene ruimten en fietsenstalling worden verlichtingsarmaturen geplaatst. Deze zijn daar waar nodig voorzien van noodverlichting. Een deel van de verlichtingsarmaturen zal continu branden zodat er voldoende oriëntatieverlichting is, de overige armaturen worden geschakeld via een bewegingsmelder. Ruimten met daglichttoetreding worden naast bewegingsmelders ook geschakeld via een astronomische klok. De techniekruimten en werkkasten worden voorzien van een schakelaar.

In het voorportaal van Gebouw B worden loze leidingen opgenomen ten behoeve van door de VvE aan te brengen camerabeveiliging.

De fietsenstalling is voorzien 10 wandcontactdozen (230 V) ten behoeve van het opladen van fietsen. Deze elektrapunten worden aangesloten op de collectieve meterkast van de centrale voorziening. Het elektraverbruik in de fietsenstalling wordt met het collectieve elektraverbruik van Gebouw B afgerekend via de servicekosten.

Loze leidingen elektra, televisie aansluitingen, internet

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een bedrade cat. 6 aansluiting aangebracht en een extra loze leiding in de woonkamer, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze loze leiding kan worden gebruikt voor toekomstige extra elektrapunten en/of telefoon-, televisie- of internetaansluitingen. De loze leiding wordt voorzien van een controledraad.

Rookmelders

De woningen worden voorzien van rookmelders overeenkomstig de geldende voorschriften. Op de tekeningen wordt de plaats van rookmelders indicatief aangegeven. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een noodstroombatterij.

Bij woningen met een vrijloopdranger op de voordeur is de vrijloopdranger gekoppeld aan de rookmelder. Een vrijloopdranger is een deurdranger die normaal gesproken geen werking heeft. Pas wanneer deze wordt geactiveerd door het afgaan van het rookalarm, treedt de vrijloopdranger in werking en sluit de deur automatisch.

De rookmelders die gekoppeld zijn aan deze vrijloopdrangers dienen jaarlijks te worden gecontroleerd. En hoewel de vrijloopdrangers aan de buitenzijde van de woning worden aangebracht en de gekoppelde rookmelders aan de binnenzijde van de woning worden aangebracht, valt het onderhoud van deze rookmelders binnen de verantwoordelijkheid van de VvE. Bewoners dienen de VvE dan ook te allen tijde toegang te verlenen tot hun woning wanneer de jaarlijkse controle plaats dient te vinden.

De deuren in de algemene ruimten op de verdiepingen tussen lifthal en voorportaal staan standaard open door middel van een kleefmagneet welke zijn gekoppeld met rookmelder. Bij activatie van een rookmelder wordt de kleefmagneet automatisch vrijgegeven waardoor de deur automatisch sluit door middel van de aanwezige deurdranger.

De (vrijloop)drangers en kleefmagneten zijn er ten behoeve van de brandveiligheid en mogen niet worden verwijderd of gedemonteerd en dienen jaarlijks via de VvE te worden gecontroleerd.

27. Liftinstallatie

In Gebouw B worden voor de woningen twee liftinstallaties aangebracht, die toegang geven tot de entreehal, verdieping met entree tot de binnentuin en elke verdieping waar zich entrees van woningen bevinden. De liftinstallaties worden voor oplevering gekeurd door een erkende keurende instantie. De liften worden voorzien van een GSM-module ten behoeve van noodmeldingen.

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Opmerking
EXTERIEUR			
Gevel Plint	Betoncomposiet	Lichtgrijs	Dichte elementen begane grond t/m 2 ^e verdieping
Kozijnen Plint	Aluminium	Parelmoerdonkergrijs	Entredeur uitgevoerd als schuifpui
Gevel Woningen	Prefabbeton	Wit	3 ^e verdieping en hoger
Dak	Bitumineuze dakbedekking	Zwart	Hoofddak voorzien van mossedum beplanting, 3 ^e verdieping groen dak
Buitenkozijnen woningen	Kunststof	Buitenzijde: zilver D Binnenzijde: wit	Inclusief draaiende delen
Waterslagen en zetwerken	Aluminium	Grijswit	Ter plaatse van gevel woningen
Schuifraam / pui loggia	Metaal (Kader kunststof).	Wit	T.b.v. geluid reducerende maatregel
Aftimmeringen loggia	Aluminium zetwerk	Grijswit	
Hemelwaterafvoeren	Metaal	Grijswit	In het zicht komende afvoer rond ter plaatse van loggia overig vierkant
Balkons	Prefab beton	Wit	Voorzien van geprofileerd stroef loopvlak
Dakterrassen en loggia's	Betontegel 40x80cm	Grijs	Aangebracht op dempende onderlaag
Hekwerken balkons / dakterrassen	Metaal met glas	Grijswit	Transparant glas
Onderzijde balkon & plafonds loggia's	(Akoestisch) Spuitwerk	Wit	
INTERIEUR			
Binnendeuren en kozijnen (nood)trappenhuizen, algemene ruimtes, bergingen, e.d.	Hout, Staal	Divers	Deuren (nood)trappenhuizen voorzien van glas
Inpandige voordeurkozijnen en voordeuren van de woningen	Kozijn Hout. Deur HPL-afwerking.	Grijsbeige	Binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur.

Ruimte afwerkstaat

Onderdeel	Vloer	Wanden	Plafond
ALGEMENE RUIMTEN			
Hoofdentree & Lifthal begane grond	Schoonloopmat (beige-grijs) Keramische vloertegels (stone grey)	Lambrisering tot +/- 2370mm hoogte (houtstructuur) Overig pleisterwerk boven lambrisering (licht grijs)	Spuitwerk (lichtgrijs), waar nodig voorzien van akoestisch plafond
	Bijzonderheden; - Postkasten (beigegrijs) voorportaal opgenomen in wand - Zitelement (houtstructuur) in hal tegenover liften - Liftdeur fronten en omkadering staal (bleekbruin) - Droge blusleiding (DBL) in het zicht		
Lifthal / Corridor verdiepingen	Linoleum (grijs)	Spuitwerk (lichtgrijs) Plint aluminium (lichtgrijs)	Spuitwerk (lichtgrijs), waar nodig voorzien van akoestisch plafond
	Bijzonderheden; - Liftdeur fronten en omkadering staal (grijsbeige) - Huisnummer en beldrukkers RVS - Droge blusleiding (DBL) in het zicht		
Trappenhuizen	Prefab betonbordes met antislip profilering loopvlak	Beton (grijs)	Beton (grijs), waar nodig voorzien van akoestisch plafond
	Bijzonderheden; - Hekwerken en leuning metaal begane grond grijsbeige, verdiepingen lichtgrijs		
Fietsenstalling	Gevlinderde vloer (betongrijs)	Sauswerk (kleur nader te bepalen door architect)	Onafgewerkt, tussenlaag deels voorzien van houtwol isolatieplafondplaten
	Bijzonderheden; - Voorzien van fietsenrekken met hoog / laag parkeren - Vloer waar nodig van belijning voorzien - Installaties in het zicht		
WONINGEN			
Hal/gang	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk m.u.v. de meterkast
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels wit tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven spuitwerk	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels kleur wit tot plafondhoogte	Wit spuitwerk
Technische ruimte/berging	Dekvloer	Onafgewerkt	Wit spuitwerk

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

Toelichting

Algemeen

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

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

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

Homestudios experience center

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Maar persoonlijk wonen gaat over meer dan de constructie, dakbedekking en beglazing. Daarom is het Homestudios experience center in het leven geroepen. Om je te helpen en te inspireren om van je nieuwe huis ook echt een thuis te maken, biedt Homestudios je een compleet aanbod van opties voor het creëren van een persoonlijk thuis. Je hebt zelfs de mogelijkheid om het interieur van jouw nieuwe woning te laten afwerken; kortom, alles wat je nodig hebt voor het creëren van een persoonlijk thuis.

Wanneer je je handtekening hebt gezet onder het koopcontract, neemt de Homestudios woonadviseur contact met je op om een afspraak te maken voor je eerste bezoek aan het Homestudios experience center. In de gesprekken die je daar met je woonadviseur voert, helpt hij of zij je bij het vertalen van jouw woonwensen in slimme keuzes uit alle beschikbare mogelijkheden.

Opleveringsvolgorde

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

Besluit bouwwerken leefomgeving

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

Gewoonlijk bekend als	Benaming volgens Bbl
Woonkamer/keuken/slaapkamer:	Verblijfsruimte
Entree/gang/overloop:	Verkeersruimte
Toilet of WC:	Toiletruimte
Badkamer/douche:	Badruimte
Berging:	Onbenoemde ruimte
Meterkast/technische ruimte:	Onbenoemde ruimte

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldaan kan worden. De gedeeltes van de woning waar de krijtstreepmethode is toegepast staan gearceerd weergegeven in de verkooptekeningen.

Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bbl (2024);
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

BENG

Met ingang van 1 januari 2021 moeten de woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw. BENG wordt op drie indicatoren bepaald. Deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

Energielabel

Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als bovengenoemde BENG-indicatoren. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Bij aankoop van uw woning ontvangt u een voorlopig energielabel. Het definitieve energielabel wordt berekend vlak voor de oplevering van de woning en kan wijzigen ten opzichte van het voorlopige energielabel door onder meer:

- keuzes uit de koperskeuzelijst (meerwerkopties)
- wetwijzigingen die direct gevolg hebben voor de rekenmethoden die gebruikt worden ter vaststelling van het energielabel, welke wijzigingen buiten onze macht liggen.

Het definitieve energielabel wordt bijgevoegd bij het consumentendossier.

TO-juli

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw woning is gekozen om vloerkoeling toe te passen. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft op warme zomerdagen wel verkoeling in de woning.

SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, module I-2024 en II-A-2024.

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

Veiligheid tijdens de uitvoering

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

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

Veiligheid na oplevering

Het onderhouden van de gevel zal via de gevelonderhoudsinstallatie worden uitgevoerd in opdracht van de VvE. Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikershandleidingen

- WTW-unit
- Rookmelders

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)