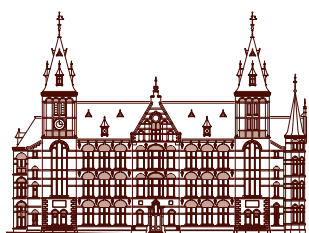


4 Woningen | bouwdeel D

Technische omschrijving



Ooglijdersgasthuis, F.C. Dondersstraat 65 in Utrecht

Een woord vooraf

U koopt een woning met een hoog monumentaal karakter waarin indelingswijzigingen beperkt mogelijk zijn. Er volgt na aanloop een gesprek met de kopersbegeleider van Plegt-Vos waarin de koperskeuzelijst met opties zoals electra en installaties worden doorgenomen. Denk hierbij aan extra- of het verplaatsen van wandcontactdozen, loze leidingen, lichtpunten enz. Er zijn ook enkele voorstellen die betrekking hebben op de indeling van de woning zoals inloopkast, samenvoegen slaapkamers enz. Tevens zullen wij u tijdens dit gesprek nader informeren over keuzes ten aanzien van binnendeuren, garnituren, tegels, sanitair en keuken. Houdt u er rekening mee dat bepaalde opties te allen tijde getoetst moeten worden op de haalbaarheid hiervan.

INHOUD

1.	ALGEMEEN	1
1.1	Bouwplanomschrijving	1
1.2	Administratieve bepalingen	1
1.3	Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017	1
1.4	Ruimtebenaming	2
1.5	Bouwbesluit	2
1.6	Wijzigingen voorbehouden	3
1.7	Prijsstijgingen	3
1.8	Tijdig aanleveren van kopersopties	3
1.9	Wijzigingen tijdens de bouw	4
1.10	Schoonmaken en oplevering	4
1.11	Oplevering	4
1.12	Sleuteloverdracht	4
1.13	Onderhoudsperiode	4
1.14	Enkele aandachtspunten	4
1.15	Krimp	5
1.16	Verzekering	5
2.	OMSCHRIJVING EXTERIEUR	6
2.1	Grondwerk	6
2.2	Riolering en hemelwaterafvoer / drainage	6
2.3	Terreinrichting	6
2.4	Parkeerplaats	6
2.5	Buitengevels	6
2.6	Isolatiewaarden	7
2.7	Buitenkozijnen, ramen en deuren	7
2.8	Daken	7
3.	OMSCHRIJVING INTERIEUR	8
3.1	Binnenwanden	8
3.2	Binnenkozijnen en –deuren	8
3.3	Plafondafwerking	8
3.4	Wandafwerking	8
3.5	Vloerafwerking	8
3.6	Keukenopstelling	9
3.7	Binnen timmerwerk (trappen)	9
3.8	Schilderwerk	9
3.9	Wasmachineaansluiting	10
3.10	Sanitair	10
3.11	Waterinstallatie	10
3.12	Verwarmingsinstallatie	10
3.13	Ventilatie (mechanische ventilatie)	11
3.14	Elektra	11
3.15	Rookmelders	11
3.16	Loze leidingen	12
3.17	Zonnepanelen	12
4.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	13
5.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR	14
6.	AFWERKSTAAT SANITAIR EN TEGELWERK	15
7.	RUIMTE AFWERKSTAAT	18

1. ALGEMEEN

In deze omschrijving staan de technische specificaties van de appartementen omschreven, zoals de toepassing van materialen en kleuren. Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van uw woning verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

1.1 Bouwplanomschrijving

Het project Ooglijdersgasthuis is gelegen in de Zeeheldenbuurt te Utrecht. Het project bestaat uit 6 bouwdelen waaronder de stallingsgarage. In de bouwdelen A, B en D worden 34 appartementen en 4 grondgebonden woningen gerealiseerd in het bestaande complex van het Ooglijdersgasthuis. Achter het bestaande Ooglijdersgasthuis wordt nieuwbouw gepleegd in de vorm van een ondergrondse stallingsgarage met daarop bouwdeel E bestaande uit 11 grondgebonden woningen en bouwdeel C bestaande uit 6 koopappartementen. Deze technische omschrijving betreft de woningen in bouwdeel D

1.2 Administratieve bepalingen

Het gebouw waarin uw woning wordt gerealiseerd heeft een monumentaal karakter. Dit betekent onder meer dat de eisen die aan de bouwkwaliteit of het comfort gesteld worden, lager mogen liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tevens kan om deze reden geen Politiekeurmerkcertificaat afgegeven worden. Plegt-Vos is enkel verantwoordelijk voor de uit hoofde van de aannemingsovereenkomst uit te voeren werkzaamheden en dus niet voor de status van het gebouw en het appartementsrecht zoals door de Verkoper is of wordt overgedragen aan de koper.

De bouwdelen A, B en D vallen onder de Woningborg Garantieregeling Transformatie 2017. Bij de aankoop krijgt u de brochure van Woningborg overhandigd.

De plattegronden zoals opgenomen in de verkoopbrochure en op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hiervoor zijn de verkoopcontractstukken en -tekeningen bedoeld.

1.3 Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017 in?

Voor uw appartement krijgt u een certificaat van Woningborg. Dit certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwapartementen en transformatieappartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de

bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld de nutsaansluitingen en minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Meer informatie hierover vindt u in de brochure van Woningborg.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden voor transformatie. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.4 Ruimtebenaming

De verschillende ruimten van de woningen zoals ze op tekening zijn aangegeven worden volgens het Bouwbesluit 2012 als volgt aangeduid:

Tekening	Bouwbesluit
Woonkamer, keuken en slaapkamers	Verblijfsruimte
Entree, gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Wasruimte	Bergruimte
Installatieruimte, meterkast	Technische ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

1.5 Bouwbesluit

Ventilatie

Het appartement voldoet aan de ventilatie-eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Door het monumentale karakter van het gebouw kunnen geen ventilatievoorzieningen in de gevel worden aangebracht. Daarom is er gekozen voor de mechanische toe- en afvoer welke in pandig uitgevoerd worden. De ventilatievoorziening geldt voor de verblijfsruimtes, badruimte, toiletruimte en technische ruimte in het appartement.

Energie-index

De energie-index laat zien hoe energiezuinig het gebouw of woning is en is de vervanger van de voormalige energielabels. De energie-index kent een schaal die loopt van $>2,70$ (voormalig label G) tot $\leq 0,60$ (voormalig label A++). Woningen met een energie-index $\leq 0,60$ zijn het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een energie-index $>2,70$. De woningen/appartementen in bouwdeel D hebben een energielabel van minimaal A+, een energie-index $<0,80$.

Geluidwerendheid

Door het monumentale karakter van het bestaande gebouw is er geen mogelijkheid om in de gevel geluidwerende voorzieningen op te nemen. Hierdoor voldoen de appartementen niet aan de geluidwerendheidseisen van het Bouwbesluit 2012.

Ondanks dat de nieuwe woningscheidende wanden op zich zelfstaand voldoen aan de geluidwerendheidseisen van nieuwbouw, kan er door de bestaande aansluiting(en) op bestaande buitenwanden, bestaande kolommen en vloeren geluidsoverdracht plaatsvinden. Hierdoor kan de gehele wand, inclusief aansluitingen, niet altijd voldoen aan de geluidwerendheidseisen van het Bouwbesluit 2012.

Brandwerendheid

De woning voldoet aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit 2012.

Peil

Als peil van uw woning wordt de afgewerkte dekvloer ter plaatse van de voordeur van uw woning bedoeld.

1.6 Wijzigingen voorbehouden

De verkoopdocumentatie van het Ooglijdersgasthuis is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is Plegt-Vos genoodzaakt voorbehouden te maken voor alle wijzigingen die zich tijdens het proces van ontwikkelen en bouwen kunnen voordoen. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op: kleur- en materiaalgebruik, maatvoering, de definitieve invulling van de woonomgeving (openbaar gebied) rondom de woningen, wijzigingen ten behoeve van constructie, voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen, wijzigingen ter voldoening aan overheidsseisen en voorschriften, wijzigingen ter voldoening aan eisen van nutsbedrijven, de plaats, lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatieonderdelen en het verloop en de plaats van kanalen en leidingen. Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen, gaat de omschrijving voor de tekeningen. Als er strijdigheid is tussen de verkooptekeningen onderling, gaat de tekening met de grootste schaalverdeling voor (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200, enzovoort). Als er door bovenstaande punten afwijkingen ontstaan ten opzichte van de aan u verstrekte koperscontractstukken, zal dit gemeld aan u worden middels een erratum.

1.7 Prijsstijgingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

1.8 Tijdig aanleveren van kopersopties

Het is van groot belang dat uw keuzes tijdig door ons worden ontvangen. Het realiseren van de woning is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materiaalbestellingen en ook werkzaamheden van onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om uw woning binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen uw wensen tijdig bij ons bekend te zijn en ten minste voor de sluitingsdata zoals deze vermeld staan in de bijlages van de kopersoptiebrochure.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens in het systeem verwerkt en tevens wordt er een koperscontracttekening vervaardigd. Daarna is het niet meer mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen, ook al lijkt het dat de bouw nog niet zover gevorderd is. Bij het kiezen van individuele opties kunnen daaraan beperkingen verbonden zijn in het kader van onze toe te passen bouwsystematiek. Dit kan voor u betekenen dat een door u gevraagde individuele optie niet of deels gehonoreerd kan worden.

1.9 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de algemene voorwaarden, behorend bij deze overeenkomst.

1.10 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Uw woning wordt “bezemschoon” opgeleverd.

1.11 Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van uw woning bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de “oplevering en sleuteloverhandiging”. Deze uitnodiging ontvangt u circa drie weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis. Tijdens de oplevering worden mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

1.12 Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering van de woning en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd.

1.13 Onderhoudsperiode

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure. Tevens is in deze brochure een standaardformulier opgenomen voor een ‘verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken’. Na de “oplevering en sleuteloverhandiging” van uw woning is er een onderhoudsperiode waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde “werken” van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van Woningborg.

1.14 Enkele aandachtspunten

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg te zenden;
- er bestaat de mogelijkheid dat er inspectiekosten in rekening worden gebracht;
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Uw woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te warm te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijke dat er krimpscheuren ontstaan. Bij het stucwerk kunnen in de hoeken kleine scheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Daarnaast adviseren wij om bij uw vloerleverancier te informeren wanneer de door u gewenste vloer aangebracht kan worden.

Tegelvloeren, natuursteenvloeren, e.d. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en verwerking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel-of natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in/op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste. Informeer hiernaar bij de vloerleverancier.

1.15 Krimp

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

1.16 Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedel verzekering. Voor informatie over het algemene gedeelte kunt u contact opnemen met de ondernemer.

2. OMSCHRIJVING EXTERIEUR

2.1 Grondwerk

Ter plaatse van bouwdeel D zal het bestaande natuurlijke talud gehandhaafd blijven. Dit talud bestaande uit schone grond zal niet nader afgewerkt worden. Het omliggende terrein van de woningen bij bouwdeel D wordt geëgaliseerd met de uitkomende grond. In basis wordt er geen verharding bij de woning aangelegd. Dit kunt u zelf na de oplevering van de woning regelen of voor de oplevering middels de optie als aangegeven in de kopers keuzelijst.

2.2 Riolering en hemelwaterafvoer / drainage

Het rioleringsysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem, één voor vuilwater en één voor hemelwater. De vuilwater rioleringen van de woningen en de hemelwaterafvoeren van de woningen worden collectief uitgevoerd en aangeboden aan de Gemeente middels uitleggers aan de straatzijde. Afvoeren welke door een brandscheiding moeten worden aangebracht, zullen worden voorzien van een brandmanchet. De hemelwaterafvoeren en de rioleringen worden uitgevoerd in kunststof. De bestaande hemelwaterafvoeren van bouwdeel A en B blijven gehandhaafd.

De appartementen met huisnummers 65, 67, 69 en 71 waar op souterrainniveau afvoeren nodig zijn, zullen worden voorzien van een vuilwaterpomp. Deze vuilwaterpomp komt in de eigen woning te staan op de plek zoals aangegeven in de verkooptekening. Het aantal vuilwaterpompen hangt af van de definitieve indeling van de woning (aantal en locaties badkamer/toiletten e.d.). U dient na oplevering een onderhoudscontract af te nemen bij de fabrikant van deze vuilwaterpomp. Bij het afsluiten van dit contract zit ook een 24 uur storingsdienst inbegrepen.

2.3 Terreininrichting

Aan de straatzijden sluit de inrichting aan op het openbare gebied. De ruimte tussen bouwdeel C en E wordt bestraat en afgescheiden van het openbaar gebied middels een hek. In afstemming met het openbare gebied van de bouwdelen A, B en D zullen er inrichtingselementen als bloembakken en dergelijke worden geplaatst in het binnenterrein. Een indicatie hiervan is reeds op de artist's impressions te zien.

2.4 Parkeerplaats

Bij de woning hoort één eigen parkeerplaats in de stallingsgarage. De betreffende parkeerplaats in de stallingsgarage is aangegeven in de bijlage van de verkooptekeningen. In deze stallingsgarage zijn tevens parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar. De toegang van de stallingsgarage zal geregeld worden middels een afstandsbediening om het hek op straatniveau te openen. In de wijk kan ook gebruikt gemaakt worden van betaald parkeren. De gemeente Utrecht geeft geen parkeervergunningen af voor parkeren op openbaar terrein.

2.5 Buitengevels

Ter plaatse van het souterrain worden aan de binnenzijde geïsoleerde voorzetwanden met een gipsplaatafwerking gemaakt tegen de bestaande betonwanden. De geïsoleerde voorzetwanden worden sausklaar opgeleverd (niet gesausd). Indien u kasten of dergelijke aan de wand wilt hangen, dient u dit vooraf, bij de kopersoptie aan te geven. De dagkanten ter plaatse van de buitenkozijnen op souterrainniveau worden voorzien van een geïsoleerde gipsplaat afwerking.

Ter plaatse van de beletage worden, daar waar aangegeven op tekening, de aluminium kozijnen en dichte buitengevelelementen gemaakt. Deze dichte buitengeveldelen worden opgebouwd uit een houtskeletbouw wand voorzien van isolatie en afgewerkt met stucwerk.

2.6 Isolatiewaarden

De isolatiewaarden worden uitgedrukt in een RC-waarde. Deze waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(=warmte) verliezen. De RC-waarde wordt uitgedrukt in $\text{m}^2 \text{K/W}$. Hoe hoger de waarde, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. De woningen in bouwdeel D hebben ter plaatse van het souterrain een voorzetwand met een RC-waarde van $3,5 \text{ m}^2 \text{K/W}$. Het platte dak heeft een RC-waarde van $6,0 \text{ m}^2 \text{K/W}$. De nieuwe buitenwanden, ter plaatse van de beletage bij bouwdeel D, bestaan uit een houtskeletbouw wand met daartegen isolatie en beplating met een RC-waarde van $6,0 \text{ m}^2 \text{K/W}$. De souterrainvloer in de woning heeft een van RC-waarde van $2,50 \text{ m}^2 \text{K/W}$.

2.7 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De nieuwe aluminium gevelkozijnen worden toegepast met triple beglazing, met uitzondering van de schuifpuien, deze worden voorzien van HR++-beglazing. Er kan kleurverschil zijn tussen de verschillende types glas. Er wordt doorvalveilig glas toegepast, daar waar volgens het Bouwbesluit 2012 is voorgeschreven. De woningtoegangsdeur wordt in aluminium uitgevoerd met daarbinnen een glasvlak. De voordeur heeft een veiligheidsdeurbeslag en is voorzien van een meerpuntssluiting, waardoor deze voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Bij de voordeur, schuifpui en de berging in het souterrain zal een gelijksluitende cilinder (niet gecertificeerd) worden toegepast. De algemene toegang tot het binnenterrein (links van het hoofdgebouw) zal worden voorzien van een gecertificeerde cilinder. Uitgifte van extra sleutels hiervoor gebeurt door de VVE.

2.8 Daken

Bij bouwdeel D wordt een nieuwe dakconstructie gemaakt met bitumineuze dakbedekking. Daar waar op tekening is aangegeven wordt een daklicht toegepast. Tevens worden voor dit bouwdeel per woning 15 zonnepanelen op het dak geplaatst met een vermogen van 280 Wp per paneel.

3. OMSCHRIJVING INTERIEUR

3.1 Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metal-stud-wanden met dubbele gipsplaten. De dikte van deze wanden kan variëren door achterliggend leidingwerk en is globaal aangegeven op tekening. De woningscheidende wanden worden sausklaar opgeleverd (niet gesausd) en hebben een brandwerendheid van 60 minuten.

De overige nieuwe binnenwanden worden uitgevoerd in metal-stud-wanden met gipsplaten met een totale dikte van ca. 100 mm dik met daarin opgenomen 60mm isolatie. Deze wanden worden sausklaar (niet gesausd) afgewerkt. De scheidingswanden van de bergingen in bouwdeel D worden uitgevoerd als lichte scheidingswand van ca. 100 mm dikte.

3.2 Binnenkozijnen en –deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als hardhouten kozijn zonder boven-/zijlicht. De houten binnenkozijnen worden dekkend geschilderd in een standaard RAL 9010. De deuren van de slaap- en werkkamers worden uitgevoerd als stompe, vlakke binnendeuren met een samengestelde vulling. Deze deuren worden voorzien van extra geluidwerende voorzieningen, bestaande uit een kunststeenonderdorpel, valdorpel, een geluidswerend ventilatiooster in de deur en een deurrubber in het kozijn. De overige binnendeuren worden uitgevoerd in hout als stompe, vlakke binnendeuren met een samengestelde vulling als weergegeven in de kleur- en materiaalstaat. De toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van een vrij-bezetbeslag. De meterkastdeur van de woning wordt voorzien van een kastslot.

3.3 Plafondafwerking

Het appartement zal in de gangzone van het souterrain en op de beletage worden voorzien van een verlaagd plafond, dit is op de verkooptekeningen aangegeven. Het plafond zal sausklaar (niet gesausd) worden opgeleverd. Het bestaande betonplafond op souterrainniveau van de verblijfsruimtes van de woningen worden sausklaar afgewerkt.

De hoogte van de plafonds kan binnen het appartement variëren per ruimte, deze indicatieve hoogtes staan op de doorsnedetekening aangegeven. In het toilet en de badkamer komt een plafond op een hoogte van ca. 2500 mm + vloerpeil..

3.4 Wandafwerking

De bestaande en nieuwe tussen- en woningscheidende wanden zijn geheel sausklaar (niet gesausd) afgewerkt.

De wanden in de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wit glanzend tegelwerk met een afmeting van 300 x 600 mm, liggend verwerkt met een witte voeg. In de badkamer wordt het tegelwerk gemaakt tot ca. 2500 mm + vloerpeil. In de toiletruimte wordt het tegelwerk gemaakt tot een hoogte van ca. 1200 mm + vloerpeil aangebracht met hierboven een sausklaar afgewerkte wand.

3.5 Vloerafwerking

Op de bestaande vloer wordt een zwevende dekvloer aangebracht waarin de vloerverwarmingsleidingen verwerkt worden. Ten behoeve van uw uiteindelijke vloerafwerking is er een hoogte van maximaal 20 mm beschikbaar. Ter plaatse van de douchehoek, optioneel bad en keukenopstelling worden geen vloerverwarmingsleidingen aangebracht. Er worden geen plinten aangebracht of geleverd.

De vloeren van de badkamer en toiletruimte worden in basis voorzien van een Mosa antraciet kleur tegelwerk met een afmeting van 300 x 300 mm. De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. Tussen de tegels wordt een middengrijze voeg aangebracht. De woningen met huisnummers 65, 67, 69 en 71 zullen voorzien worden van een kunststof douchebak daar plaatsing van een draingoot niet mogelijk is. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een hardstenen onderdorpel. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht met uitzondering van de werk- en slaapkamers van bouwdeel D.

3.6 Keukenopstelling

Er is geen standaard keukenopstelling opgenomen in de woning, wel zijn er een aantal aansluitpunten aanwezig. Deze zijn op verkooptekening aangegeven. In de plaats van een standaard keukenopstelling zit in de v.o.n.-prijs een stelpost voor het leveren en plaatsen van een keuken, inclusief achterwandafwerking, via onze keukenshowroom.

De woningen in bouwdeel D (huisnummers 65, 67, 69 en 71) hebben een stelpost in de v.o.n.-prijs van € 15.000,-.

De stelpost is een tegemoetkoming in de kosten van de keuken welke te besteden is in onze keukenshowroom. Kiest u een keuken inclusief montage met de installatie op de posities zoals op de verkooptekening aangegeven en welke binnen de stelpost past, dan krijgt u een volledig afgemonteerde werkende keuken bij oplevering zonder meerkosten. Kiest u een duurdere keuken dan binnen de stelpost past, dan wordt het verschil bij u in rekening gebracht. Het kiezen van een afwijkende keuken ten opzichte van de basis, kan betekenen dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en hieraan kunnen extra kosten verbonden zijn. De medewerkers van onze keukenshowroom kunnen u hierover informeren. Alle keuzes die u maakt bij onze keukenshowroom voor de sluitingsdatum, zullen tijdens de bouw worden uitgevoerd mits het eventuele meerwerk hierover is geaccordeerd. Op deze manier heeft u bij oplevering uw keuken volledig tot uw beschikking. Wij kunnen u hierin volledig faciliteren.

Mocht u de keuken niet via onze keukenshowroom kopen, dan zal de installatie op de standaardwijze (conform koperscontracttekening) worden afgedopt. Wanneer u echter voor de aangegeven sluitingsdatum de correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van Plegt-Vos) tekeningen overlegt, kan tegen nader op te geven meerprijs het leidingwerk aangepast worden aan de door u gewenste situatie, mits deze binnen de technische mogelijkheden van het ontwerp passen. Het plaatsen van de keuken door derden kan pas na oplevering verricht worden. De keuken valt in dit geval buiten de garantie.

3.7 Binnen timmerwerk (trappen)

De aangegeven binnentrappen in de woning zijn gemaakt van een stripstalen trapboom met aangelaste tredendragers. Deze worden ingekroosd onder in de rubberwood houten trap treden en voorzien van een rubber (zwart) antislipprofiel in de trap treden, 50mm ingevallen vanaf einde trede. Rubberwood is een lichtgele houtsoort van de rubberboom. De trap wordt uitgevoerd als open trap, dat wil zeggen dat er geen stootborden worden toegepast. Aan de muurzijde zal een stalen ronde buisleuning op leuningdragers worden toegepast. Op de binnenboom komen stripbalusters met een stalen leuning. Tussen de balusters wordt een vulling van gelaagd en gehard glas gemonteerd. Op de vloerrand zal een hekwerk worden geplaatst met stipbalusters, stalen ronde buisleuning en glasvulling.

3.8 Schilderwerk

De binnendeuren en -kozijnen worden dekkend geschilderd in de kleur volgens de kleurstaat. Alle wanden en plafonds in de woningen worden sausklaar (niet gesausd) opgeleverd. De eventueel in het zicht blijvende leidingen, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, worden geschilderd voor zover deze niet verzinkt of van kunststof zijn.

De kleuren aan de buitenzijde volgens de kleurstaat zijn bepaald door de architect in overleg met de gemeente Utrecht.

3.9 Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in de bergruimte conform de verkooptekeningen. De opstelplaats is aangegeven met de letters 'WM' (wasmachine) en 'WD' (wasdroger). De opstelplaats voor de WM zal bestaan uit een elektra-aansluiting, een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht. Voor de WM is een aparte elektra-aansluiting op een aparte groep aanwezig.

3.10 Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de verkooptekeningen is de globale positie van het sanitair aangegeven. Het sanitair wordt geleverd volgens de Afwerkstaat sanitair en tegelwerk welke te vinden is achterin deze technische omschrijving. Voor een afwijkende keuze voor het sanitair en tegelwerk kunt u een keuze maken in de badkamershowroom. In verband met de Woningborg Garantie- en waarborgregeling is het niet mogelijk om casco (zonder sanitair en/of tegelwerk) op te leveren.

De afvoerleidingen van de wasmachine en wasdroger zullen als opbouw tegen de badkamerwand in het souterrain van bouwdeel D gemaakt worden.

3.11 Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast zal de binnenhuisinstallatie worden aangebracht met standaard één badkamer en daarbij de overige tappunten (zie onderstaande tappunten). De warmwatervoorziening wordt geregeld via de stadsverwarmingsaansluiting met een CW5-aansluiting. Aansluitpunten voor een optionele tweede badkamer worden afgedopt aangebracht. Daar waar er een mogelijkheid is voor een tweede badkamer staat dit op de koperscontracttekeningen aangegeven. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt.

De onderstaande tappunten worden aangesloten op het koudwatersysteem:

- afgedopte kraanaansluiting in de keuken;
- afgedopte vaatwasseraansluiting in de keuken;
- spoelinrichting van de wandclosetcombinatie;
- fontein in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- afgifteset t.b.v. warm tapwater.

3.12 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een aansluiting op de stadsverwarming middels een warmtewisselaar met afgifteset in de meterkast (deze installatie wordt aangebracht door de warmte leverende nutsbedrijf). De aansluitkosten zijn in de v.o.n.-prijs opgenomen. Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017.

De woning wordt voorzien van een stadsverwarmingsaansluiting CW5. De verwarmingsinstallatie wordt vanaf de afgifteset in de meterkast van de woningen aangebracht. De woning zal volledig worden voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de bergruimten, technische ruimten, onbenoemde ruimtes en meterkasten. De vloerverwarmingsinstallatie wordt uitgewerkt in zones waarbij iedere verblijfsruimte voorzien wordt van een ruimtethermostaat. Hiermee kunnen de verblijfsruimtes afzonderlijk van elkaar worden geregeld. Wij raden u af om 's nachts de vloerverwarming lager te zetten. Ter plaatse van de douchehoek, optioneel bad en keukenopstelling

wordt geen vloerverwarmingsleiding aangebracht. Houdt bij de keuze voor de afwerkvloer rekening met de onderliggende vloerverwarming. Dit dient u aan te geven bij leverancier van uw vloerafwerking.

De ruimtetemperaturen zijn overeenkomstig onderstaande tabel:

Woonkamer	20°C
(Open) keuken	20°C
Slaapkamers	20°C
Badkamer	22°C
Hal/gang/techn. ruimte in de woning	18°C
Toiletruimte	18°C

3.13 Ventilatie (mechanische ventilatie)

Mechanische toe- en afvoer van de verblijfsruimtes wordt geregeld middels een warmteterugwin-unit, die in de technische ruimte of berging in de woning geplaatst wordt. De betreffende toe- en afvoerpunten staan op de koperstekeningen aangegeven. Het systeem wordt vraaggestuurd op basis van een CO² sensor in de woonkamer en in de badkamer door middel van een vochtsensor. In de keuken wordt een draadloze driestandenschakelaar geplaatst.

3.14 Elektra

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de huidige installatie- en veiligheidsvoorschriften voor laagspanningsinstallatie NEN1010. De installatie wordt in de meterkast(en) verdeeld en bestaat uit:

- 1 hoofdschakelaar gebaseerd op 3x25 amp;
- 2 aardlekschakelaars;
- 5 aparte installatiegroepen (3 groepen voor algemeen gebruik, 1 groep t.b.v. de wasmachine en 1 groep t.b.v. de vaatwasser);
- 1 kookgroep 3-fase met een Perilex wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken in de keuken maximaal 11kW.

Daarnaast komt er een glasvezelaansluiting in de meterkast. U dient hiervoor zelf een abonnement af te sluiten. Tevens is er een dubbele wandcontactdoos in de meterkast aanwezig. De wandcontactdozen en lichtpunten in de overige vertrekken staan aangegeven op de verkooptekeningen.

De leidingen worden weggewerkt in de vloeren en wanden met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische ruimtes en bergingen, deze worden als opbouw uitgevoerd. In de woning worden de wandcontactdozen en schakelaars geplaatst, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De elektra-inbouwcomponenten in de woning worden op de volgende hoogtes aangebracht:

- Schakelaars en combinatie van schakelaars met wandcontactdoos op ca. 1050 mm + vloerpeil;
- Wandlichtpunt op ca. 1800 mm + vloerpeil;
- Wandcontactdozen op ca. 300 mm + vloerpeil;
- Wandcontactdozen keuken, boven aanrechtblad op ca. 1200 mm +, voor de afzuigkap op ca. 2250 + vloerpeil;
- De woningen in bouwdeel D hebben de aansluitpunten voor een buitenwandlichtpunt op ca. 1800 mm + vloerpeil.

In de woonkamer wordt een videfooninstallatie met kleurenbeeldscherm aangebracht voor de verbinding naar de toegang van de stallingsgarage en de zijtoegang naar het binnenterrein vanaf de F.C. Dondersstraat, links van het hoofdgebouw (bouwdeel A). Er wordt tevens ter plaatse van de woningentree een beldrukker geplaatst.

3.15 Rookmelders

In de woning worden conform het Bouwbesluit rookmelders aangebracht zoals op de koperstekeningen is aangegeven. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een

back-upbatterij. De rookmelders worden onderling gekoppeld waardoor alle rookmelders in geval van rookontwikkeling in de woning gelijktijdig afgaan.

3.16 Loze leidingen

Daar waar op verkooptekening is aangegeven, worden loze leidingen aangebracht die doorlopen tot in de meterkast. Hierdoor kan in een later stadium een aansluiting gemaakt worden.

3.17 Zonnepanelen

De woningen in bouwdeel D worden voorzien van 15 zonnepanelen van 280 Wp per paneel inclusief omvormer. De bewoner kan het gehele systeem op deze omvormer zien op werking en opbrengst.

4. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

BOUWDEEL D		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Houtskelet met isolatie en steenstrips	Bruin/grijs
Kozijnen	Aluminium	RAL 7021 Antraciet
Boeidelen	Aluminium	RAL 7047 Telegrijs
Kolommen	Staal	RAL 7047 Telegrijs
Plint Buitengevel souterrain vanaf aansluiting grond tot onderkant begane grondvloer	Bestaand	RAL 6003 Olijfgroen

De kleuren en/of materialen kunnen eventueel nog door Plegt-Vos, de gemeente Utrecht en/of de architect gewijzigd worden.



5. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR


Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafond beletage, gangzone souterrain	Verlaagd metal-stud-plafond	Sausklaar (niet gesausd)
Plafonds souterrain verblijfsruimtes	Bestaand beton plafond	Sausklaar (niet gesausd)
Deurkozijnen	Hout	RAL 9010
Binnendeuren (paneeldeuren)	Hout	RAL 9010
Traptreden, Bordessen	Hout	Gelakt hout
Trapleuning	Hout	Gelakt
Dorpels (bad- en toiletruimte)	Hardsteen	Antraciet
Wandcontactdozen en schakelaar	Kunststof	Wit
Vensterbanken	MDF	RAL 9010
Mechanische ventilatie	Metaal	Wit

Onderdeel	Materiaal
	schakelmateriaal en de wandcontactdozen fabricaat: Busch Jaeger Balance SI kleur: RAL 9010 (alpine wit) half inbouw
	Radiator badkamer Type: Handdoek radiator Zehnder Zeno
	Thermostaat Type: Danfoss Icon
	Binnendeur bouwdeel D Type: Svedex SL (superlak) Wit gelakte vlakke deur
	Deurkruk bouwdeel D Type: Mikonos RVS

6. AFWERKSTAAT SANITAIR EN TEGELWERK

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Merk
Wanden toilet en badkamer	Keramisch tegels 300 x 600 mm	Wit glanzend	Mosa
Vloer toilet en badkamer	Keramisch tegels 300 x 300 mm	Antraciet	Mosa
 Toilet	Porselein	Wit	Villeroy en Boch
 Closetzitting	Kunststof	Wit	Villeroy en Boch
 Bedieningsplaat	Kunststof	Wit	Geberit
 Fontein (kraan zoals onderstaand)	Porselein	Wit	Villeroy en Boch
 Sifon	Metaal	Chroom	Plieger
 Fonteinkraan	Metaal	Chroom	Plieger

 <p>Dubbele wastafel</p>	Porselein	Wit	Plieger
 <p>Wastafelonderkast 120 cm</p>	Hout	Hout	Plieger
 <p>Wastafelkraan</p>	Metaal	Chroom	Plieger
 <p>Spiegel met LED verlichting</p>	Glas	Spiegel 120 cm breed Geïntegre erde LED	Plieger
 <p>Glijstangcombinatie</p>	Metaal	Chroom	Grohe
 <p>Douchebak</p>	Kunststof	Wit	Villeroy en Boch

 <p data-bbox="395 651 687 674">Douchescherm (100x200 cm)</p>	Veiligheids- Glas/ aluminium	Zwart	Plieger
--	------------------------------------	-------	---------

7. RUIMTE AFWERKSTAAT

WONING	BOUWDEEL D			AFWERKSTAAT
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Opmerking(en)
Hal/ entree	Dekvloer	Sausklaar afgewerkt	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Voorruimte toilet	Dekvloer	Sausklaar afgewerkt	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Toiletruimte	Tegelwerk 300x300 mm	Tegelwerk 300x600 mm liggend verwerkt tot ca. 1200mm + vloerpeil daarboven sausklaar afgewerkt	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Woonkamer	Dekvloer	Sausklaar afgewerkt	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Eetkamer	Dekvloer	Sausklaar afgewerkt	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Keuken	Dekvloer	Sausklaar afgewerkt	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Technische ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt	
Slaapkamer(s)/ Werkkamer	Dekvloer	Sausklaar afgewerkt	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd Installatie op plafond opbouw
Badkamer	Tegelwerk 300x300 mm Antraciet	Tegelwerk 300x600 mm Wit glanzend liggend verwerkt tot ca. 2500 mm + vloerpeil.	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Berg ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Sausklaar afgewerkt	Niet gesausd
Berging (Souterrain extern)	Dekvloer	Houtenbeplating, onafgewerkt	Onafgewerkt	
Stallingsgarage (algemeen)	Beton	Beton + Kalkzandsteen	Beton geïsoleerde plafonds voorzien van houtwol- cementplaat.	Installatie opbouw
VVE Ruimte	Bestaand	Bestaand	Bestaand	Bouwdeel A