

Technische omschrijving eengezinswoningen



Inhoud

Project	3
Exterieur	4
Interieur	7
Installaties	9
Algemeen	11
Kleuren -en materialenstaat	12

De gebruikte afbeeldingen zijn impressies.

Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.



Project

Het project Ivoordreef ligt in de wijk Overvecht in Utrecht bestaat in totaal uit onderstaande bouwblokken:

- 74 Grondgebonden eengezinswoningen (koop) – Blok B t/m E
- 159 Appartementen (sociale huur) – Blok H en I
- 74 Appartementen (middenhuur) – Blok A
- Parkeergarage met 169 parkeerplaatsen – Blok F
- Sportveld met tribune – Blok G

In deze technische omschrijving staan alleen de technische specificaties van de 74 grondgebonden eengezinswoningen, zoals welke materialen en kleuren gebruikt gaan worden. De overige blokken worden hier niet omschreven en zijn ook geen onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Voor de juiste indeling en maatvoering van elke woning, verwijzen wij je naar de (losse) verkooptekeningen per bouwnummer, die horen bij de aannemingsovereenkomst.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Het zijn contractstukken, in tegenstelling tot de digitale verkoopbrochure.



Exterieur

Grondwerk

De tuin zal zoveel mogelijk op hoogte gebracht worden met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ophogingen worden zo uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd, aflopend naar de erfgrens. In de kruipruimte van de woningen zal als bodemafluiting een laag zand worden aangebracht.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen in de toekomst mogelijk zettingen (grondverzakking) optreden die het nodig maken dat tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden maken geen deel uit van de overeenkomst.

Grondwerk, voor zover niet noodzakelijk voor de realisatie van de woningen, valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling van SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Meer informatie over SWK kan je vinden op www.swk.nl.

Riolering en hemelwaterafvoer

Vuilwaterriolering en hemelwaterriolering worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen van voldoende diameter

en aangesloten op het gemeenteriool. Bij de erfgrens wordt het riool voorzien van een ontstoppingsstuk. De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt geloosd op de achterpaden. In de achterpaden zitten straatkolken die zijn aangesloten op het IT-riool. Een IT-riool, of Infiltratie- en Transport riool, is een horizontaal riool dat regenwater in de bodem laat infiltreren en tegelijkertijd transporteert.

De woningen worden aan de achtergevel voorzien van zinken hemelwaterafvoeren. Onder de woning worden 2 grindpalen aangebracht voor drainage.

Erfscheiding en groenvoorziening

De privé terreinen grenzen aan openbaar terrein of aan mandelig terrein. Mandelig terrein betekent dat het stuk grond gemeenschappelijk eigendom is van de aangrenzende eigenaren, bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Er komen erfafscheidingen tussen privé achtertuinen en mandelig achterterrein of achterpad door:

- een beukenhaag van circa 1,0m hoog met een onbehandeld houten toegangspoort en/of;
- een onbehandeld houten hekje met toegangspoort van circa 1,0m hoog.

Er komen erfafscheidingen tussen privé achtertuinen en openbaar terrein door:

- een gemetselde tuinmuur van circa 3,0m hoog met deels opengewerkt metselwerk (bnr. 014, 030, 069 en 074);
- een gemetselde tuinmuur van circa 3,0m hoog met deels opengewerkt metselwerk en een kozijn met deur naar de tuin (bnr. 008, 024, 042, 043 en 056);
- een gemetselde tuinmuur van circa 6,0m hoog met deels opengewerkt metselwerk en twee kozijnen met enkel gelaagd glas op de begane grond en een kozijn met deur naar het achterpad van het binnenterrein. Halverwege en boven op de tuinmuur worden stalen balken aangebracht (bnr. 051 en 064);
- een gemetselde tuinmuur van circa 1,8m hoog met gemetselde steunberen in de tuin (bnr. 035);
- de gevel van de parkeergarage (bnr. 065 en 070).

Bovenop de gemetselde tuinmuur van circa 3,0m hoog komt een stalen koker voor de windbelasting, een aluminium muurafdekker en een houten balk met stalen spandraden ertussen bestemd voor het opgroeien van klimplanten die via het opengewerkt metselwerk omhoog kunnen klimmen.



De tuinmuur van bnr. 069 en 074 heeft als extra ondersteuning stalen kolommen in de tuin.

Erfscheidings tussende woningen onderling en tussende voortuin en openbaar c.q. mandelig terrein is niet inbegrepen.

Tegen de kopgevels van bouwnummers 008, 024, 042, 043 en 051 worden enkele stalen spandraden bevestigd bestemd voor het opgroeien van klimplanten. De bouwnummers 014 t/m 016, 030 en 056 t/m 068 krijgen in de voortuin een pergola over 2 verdiepingen, uitgevoerd in onbehandeld hout en deels voorzien van stalen spandraden.

Bij de verschillende stalen spandraden worden klimplanten aangebracht, zoals bijvoorbeeld blauwe regen en clematis. Deze klimplanten geven geen schade aan het metselwerk. Onbehandelde houten onderdelen zullen op termijn, mogelijk ongelijkmatig, vergrijzen.

Op de verkooptekeningen is aangegeven waar een haag, een tuinmuur, een pergola en een tuinpoort worden aangebracht. Er wordt verder niet voorzien in een tuininrichting. De tekening "VKT-001 – Situatie mandelig-privé" geeft een verduidelijking van erfgronden, privéterrein en mandelig terrein.

De aan te brengen erfscheidingen en beplanting vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Het aanbrengen van beplanting gebeurt in het plantseizoen. Hierdoor is het mogelijk dat er bij oplevering nog geen beplanting is aangebracht. Beplanting is een natuurproduct en heeft onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kunnen wij geen garanties verstrekken. De beplanting bestaat uit jonge aanplant en zal niet volledig dichtgegroeid zijn. Dit zal een aantal seizoenen in beslag nemen en is onder meer afhankelijk van het onderhoud en de weersomstandigheden.

Terreinverharding

De voortuin van bouwnummer 001 t/m 008, 022 t/m 024, 035 t/m 051 en 070 t/m 074 wordt voorzien van hergebruikte straatklinkers, circa 1,0m diep over de volledige breedte van de voorgevel. De voortuin van bouwnummer 009 t/m 021, 025 t/m 029, 031 t/m 034, 052 t/m 055, 057 t/m 063 en 065 t/m 068

wordt voorzien van een looppad met hergebruikte straatklinkers, circa 1,2m diep over een breedte van circa 1,5m. De voortuin van bouwnummer 030, 056, 064 en 069 wordt uitgevoerd met uit het werk komende grond.

Onderstaande woningen hebben een zijtuin volgens de situatietekening uitgevoerd met:

- Bouwnummer 008 – hergebruikte straatklinkers;
- Bouwnummer 014 – tuin met uit het werk komende grond;
- Bouwnummer 024, 030, 042, 043, 051, 056, 064, 069 en 074 – deels hergebruikte straatklinkers en deels tuin met uit het werk komende grond.

De achtertuin wordt vanaf de tuinpoort tot de achtergevel voorzien van prefab betontegels 400x600mm, neergelegd als staptegels.

Bestrating wordt aangebracht op een zandpakket, met uitzondering van de staptegels, deze liggen op de uit het werk komende grond.

Terreinverharding en privétuinen worden uitgevoerd volgens de situatietekening.

De aan te brengen terreinverharding valt niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling

Heiwerk en fundering

De woningen en tuinmuren worden gefundeerd op betonpalen. De buitenbergingen worden deels op staal en deels op betonpalen gefundeerd, afhankelijk van de draagkracht van de bodem. De bouwnummers met een berging gefundeerd op staal zijn 022 t/m 036 en 045 t/m 064.

De funderingsbalken zijn van prefab beton.

Vloeren, bouwmuren en gevels woningen

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer van beton (type ribcassette). Onder de begane grondvloer van de woning bevindt zich een kruipruimte, die via een geïsoleerd inspectieluik vlakbij de voordeur toegankelijk is. De kruipruimte wordt geventileerd door roosters in de voor- en achtergevel. De verdieping- en dakvloeren van de woning worden

uitgevoerd als systeemvloer van beton (type kanaalplaat).

De woningscheidende muren van de woning worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in prefab beton. De voor-, achter-, en kopgevel van de woning wordt samengesteld uit een prefab betonnen binnenspouwblad voorzien van isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad van gemetselde gevelsteen.

Per blok wordt één aanhaakvoorziening voor het plaatsen van een ladder aan de voor- of kopgevel aangebracht.

In diverse gevels worden inbouw nestkasten aangebracht voor vleermuizen en/of huismussen. Op de blokeverzichten van de gevels staan deze voorzieningen aangegeven.

Buitenberging

In de tuin wordt een ongeïsoleerde prefab houten berging met plat dak geplaatst. De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd in beton. Deze berging wordt uitgevoerd met geïmpregneerde rabatdelen. Voor de ventilatie wordt een aantal blank aluminium ventilatieroosters in de gevel aangebracht. De tussenwand tussen twee buitenbergingen wordt opgebouwd uit stijl- en regelwerk met spaanplaat. Het deurkozijn is van hardhout en voorzien van een hardhouten deur met borstwering en een glasopening voorzien van enkel gelaagd matglas en SKG** hang- en sluitwerk. Op de vloer wordt geen dekvloer aangebracht. Het platte dak van de buitenberging wordt opgebouwd uit een houten balklaag voorzien van dakbeschot, kunststof dakbedekking en een mos-sedum afwerking. De binnenzijde van de berging wordt niet afgewerkt.

Isolatiewaarden woning

- De (gemiddelde) isolatiewaarden van de woningschil zijn als volgt:
- Begane grondvloer: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Platte daken: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Dichte buitengevel: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Kozijnen inclusief glas: $U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren woning

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout (duurzaam geproduceerd) en zijn fabrieksmatig afgelakt. Houten

buitenkozijnen en buitendeuren moeten regelmatig worden geschilderd. In de woonwijzer, die je bij oplevering krijgt, wordt hier meer informatie over gegeven.

Onder de kozijnen op de verdiepingen worden aluminium waterslagen aangebracht. Onder de kozijnen grenzend aan het maaiveld worden kunststof onderdorpels aangebracht.

De ramen worden als draai-kiepramen uitgevoerd. De geïsoleerde voordeur is een vlakke dichte deur met briefsleuf en deurspion. De hardhouten achterdeur wordt uitgevoerd met een glasopening.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van HR++ isolatieglas. Het kozijn bij de keuken wordt deels uitgevoerd met een geïsoleerd dicht paneel als borstwering.

Draai-kiepramen die tot net boven de vloer doorlopen worden voorzien van een zogenoemd 'frans balkonbalustrade' uitgevoerd als aluminium spijlenhekwerk.

Hang- en sluitwerk buiten

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De deuren van de woning krijgen een driepuntsluiting en de schilden worden uitgevoerd met

kerntrekbeveiliging. De cilinders van de buitendeuren van de woning en de buitenberging zijn gelijksluitend.

Daken woning

Het platte dak van de woning wordt voorzien van isolatie en een mechanisch bevestigde bitumineuze dakbedekking. Langs de dakranden wordt een strook met grind aangebracht. Het middengedeelte van het dak wordt uitgevoerd met een natuurdak, opgebouwd uit een onderlaag van bescherming, waarop een substraatlaag en een sedum afwerking van grassen en kruiden wordt aangebracht.

De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

In het dak worden dakdoorvoeren geplaatst voor de toe- en afvoer van ventilatielucht en de beluchting van de riolering.

Op het dak wordt per twee woningen één ankerpunt aangebracht bestemd als veiligheidsvoorziening bij het uitvoeren van werkzaamheden op het dak. Als het dak betreden moet worden voor inspectie of onderhoud, moet een geschikte ladder worden vastgezet aan de aanhaakvoorziening op de kopgevel. Eenmaal op het dak kan men zich met een valbeveiligingset aanhaken aan

de ankerpunten. Het gebruik van deze valbeveiligingset valt onder de eigen verantwoordelijkheid van de koper of personen die het dak betreden.

Elektra buiten

Bij de voordeur wordt een deurbel-installatie, een huisnummerplaat en een aansluitpunt met buitenlamp aangebracht. Bij de achterdeur wordt alleen een aansluitpunt aangebracht, zonder lamp.

De buitenberging wordt buiten uitgevoerd met een lichtpunt met buitenlamp (op schemerschakeling). Binnen wordt de berging uitgevoerd met een lichtpunt zonder lamp, een lichtschakelaar en een dubbele wandcontactdoos. Elektravoorzieningen van de berging worden aangesloten op de woninginstallatie.

De binnenterreinen en achterpaden krijgen waar nodig extra verlichting. Eventuele extra armaturen met schemerschakeling worden op de bergingen aangebracht. De aansluiting van deze armaturen komt op de woninginstallatie van de betreffende berging, alleen is nu nog niet bekend welke woningen deze extra aansluiting krijgen. De beperkte energiekosten voor deze collectieve verlichting worden niet vergoed.



Interieur

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden (de scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd als zogenoemde lichte scheidingswanden (gipsblokken).

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlichten. De opdekbinnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van RVS kruiken met rozetten. De deuren naar de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij/bezet slot en onder deze deuren wordt een hardstenen dorpel aangebracht. De deur naar de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

De deur van de meterkasten wordt voorzien van 2 deurroosters (1 boven / 1 onder) voor de ventilatie. [1]

Plafondafwerking

De betonplafonds worden voorzien van wit spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De v-naden van de betonnen kanaalplaten blijven zichtbaar in het plafond en hebben tevens als functie eventueel aanwezige hoogteverschillen (toegestaan tot 10 mm) in de onderkant van naast elkaar gelegen platen te camoufleren.

Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden vlak afgewerkt, met uitzondering van de wanden in de meterkast. [2] De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van wit tegelwerk met een afmeting van circa 150x300mm, liggend verwerkt. In het toilet wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van circa 1200mm boven de vloer aangebracht. In de badkamer wordt het wandtegelwerk aangebracht tot het plafond. Boven het tegelwerk worden de wanden voorzien van spuitwerk. Het inbouwreservoir van de toiletten wordt aan de bovenzijde betegeld met de wandtegel. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen wordt bij de borstweringen een vensterbank aangebracht. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht. De borstwering en de overige wandgedeelten rond het kozijn worden betegeld met de wandtegel.

Vloerafwerking

Op de vloeren binnen de woning wordt een zandcement dekvloer aangebracht.

[3] De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk met een afmeting van circa 300x300mm.

De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot en aan de aflopende zijde worden voorzien van een metalen overgangsprofiel. [4] Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

Keukenopstelling

De woning wordt met een keuken-inrichting opgeleverd volgens het keukenboekje van Bruynzeel. De volgende standaard aansluitpunten bij de keuken worden aangebracht:

- Een elektra-aansluiting voor een koelkast;
- Een elektra-aansluiting (2-fase) voor elektrisch koken;
- Een elektra-aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie);
- Een elektra-aansluiting op een aparte groep voor een combi-oven;
- Een elektra-aansluiting op een aparte groep voor een vaatwasser;
- Een water-(koud-warm) en rioolaansluiting voor een spoelbak met kraan en voor een vaatwasser;
- Een kraan met beluchter en terugslagklep voor een vaatwasser;
- Twee stuks dubbele wandcontactdoos voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad).

Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in de technische ruimte op de 2^e verdieping. De opstelplaats bestaat uit een enkele wandcontactdoos (opbouw) op een aparte groep, een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer) leidingen blijven in het zicht.

Trap

De trappen in de woning worden uitgevoerd in vuren hout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als 'dichte' trap met stootborden. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als 'open' trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt

[1]



[2]

Vlak conform de oppervlaktebeoordelingscriteria 'Stukadoorswerk binnen' van het Technisch Bureau Afbouw (versie maart 2018):

De prefab betonwanden voldoen aan de criteria van groep 6; glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijke reparatie.

De overige binnenwanden voldoen aan de criteria van groep 3; glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot max. 2 mm, uitgevoerd als filmlaag dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte van 2,5mm.

Plaatselijke onregelmatigheden:

Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuur diepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan. In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm.

Kleurverschillen:

Toegestaan

Vlakheidstolerantie:

Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.

Afwijking van de rechte (haakse) hoek:

- Lengte < 0,25 meter: 3 mm
- Lengte > 0,25 < 0,5 meter: 5 mm
- Lengte > 0,5 < 1 meter: 6 mm
- Lengte > 1 < 3 meter: 8 mm

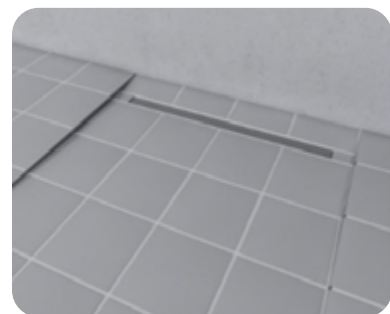
[3]

De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741, tabel 1, klasse 4. In de onderstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

Maximale afwijking (mm) bij afstand tussen meetpunten van:

Klasse	0,5m	1m	2m	4m
4	4mm	5mm	7mm	10mm

[4]





een houten leuning gemonteerd. Bij de trapgaten wordt bij de open zijde van de trappen een houten spijlenhek gemonteerd. Als de houten leuning gemonteerd wordt op het hekwerk, dan wordt deze als dicht paneel uitgevoerd in verband met de regelgeving.

In de hoeken wordt een zogenoemde 'lepe' hoek gemaakt voor het leidingwerk. Deze hoeken worden afgetimmerd met een plaatmateriaal.

Vloerranden en trapgaten worden afgetimmerd. De naden langs de trap worden niet dichtgezet.

In de treden kunnen gebruikssporen, zoals scheurtjes en/of kale plekken zitten die niet verder worden afgewerkt of dichtgezet. De trap is daardoor niet

zonder meer geschikt om te schilderen. Een houten trap is een natuurproduct en 'werkt'. Hierdoor kan de trap kraken.

Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering volgens de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving. Onder de trap op de begane grond wordt in de woonkamer een demontabel paneel aangebracht waarachter de verdeler van de vloerverwarming zich bevindt. De vloerrand bij de trapgaten wordt afgetimmerd. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

Schilderwerk

De trapboom, vloerrandaftimmering en hekwerken worden dekkend geschilderd. De traptreden, stootborden en de lepe hoek worden fabrieksmatig behandeld

met grondverf, hierdoor blijven de bevestigingsgaatjes in het zicht. De onderzijde van de trap in de woonkamer inclusief het demontabele paneel worden wel dekkend geschilderd. De houten leuning langs de muurzijde van de trappen wordt fabrieksmatig transparant gebeitst. De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. De inrichting van de sanitaire ruimten is zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Het standaard sanitair is van het merk Duravit in de kleur wit en te bezichtigen in de WAREHOUSE in Rotterdam.

Installaties

Waterinstallatie

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

De volgende wateraansluitingen worden gerealiseerd:

Koudwater:

- Kraanaansluiting in de keuken
- Inbouwreservoir van de toiletten
- Fonteinkraan in de toiletruimte
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douchekraan in de badruimte
- Tapkraan van de wasmachineaansluiting
- Afleverset stadsverwarming

Warmwater:

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

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt aangesloten op een collectieve WKO-installatie (Warmte Koude Installatie) elders in de wijk die gekoppeld is aan een stadswarmingsnet voor de piekmomenten.

De warmteafgifte wordt geregeld door een hoofdthermostaat in de woonkamer en ruimtethermostaten in de slaapkamers. De hoofdthermostaat functioneert als omschakelthermostaat tussen warmte en koelen. Koude levering wordt door Eneco vrijgegeven bij een buitentemperatuur boven de 18°C. Hierdoor kan de woning enkele graden worden gekoeld. De omschakeling tussen warmte of koude levering geldt voor de gehele woning, het is dus niet mogelijk om gelijktijdig een ruimte te verwarmen en een andere ruimte te koelen. Als de installatie op koelmodus staat, dan zal de badkamer groep niet meegaan, deze groep staat alleen open in de verwarmingsmodus.

De verdeler voor de begane grond bevindt zich onder de trap. De verdeler voor de verdiepingen is gesitueerd in de technische ruimte op de 2e verdieping.

De begane grond en de verblijfsruimtes op de eerste en tweede verdieping worden voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst, afmeting circa 500x1400mm.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van de SWK-garantieregeling (module II A). Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is de installatie in staat de volgende temperaturen te bereiken en te behouden, voor zover er in de betreffende ruimte een verwarming is aangebracht:

- Hal, toilet, overloop, zolder: 18°C
- Woonkamer, slaapkamer, keuken: 22°C
- Badkamer: 22°C
- Buitenberging: onverwarmd

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een WarmteTerugWin-systeem (WTW). Bij dit systeem wordt de vervuilde lucht door afzuigpunten in de keuken, badkamer, toilet en technische ruimte met de opstelplaats wasmachine uit de woning afgezogen. De afgevoerde lucht stroomt langs een warmtewisselaar. Het WTW-systeem gebruikt de warmte uit de afgevoerde lucht vervolgens om de ingevoerde lucht van buiten voor te verwarmen, voordat deze via de luchttoevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. De unit wordt aangesloten op een toevoer- en afvoerkanaalsysteem dat is aangebracht in de leidingkokers en in de betonvloeren. In de technische ruimte waar de unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De hoofdbediening van de unit bevindt zich in de woonkamer/keuken. In de slaapkamers worden CO2 sensoren geplaatst. De exacte posities van de afzuig- en toevoerventielen worden door de installateurs bepaald en zijn niet naar wens te verplaatsen. Op het dak worden kanalen aangebracht voor de luchtafvoer en in de gevel worden gevelroosters aangebracht voor de luchttoevoer.

Ten behoeve van de afzuiging bij de kookplaat moet worden uitgegaan van een recirculatiekap.

Een afzuigkap met motor plaatsen is ook niet mogelijk omdat er geen apart ventilatiekanaal naar buiten gaat en dit ook niet is toegestaan.

Elektra

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt voorzien van twee aardlekschakelaars. De installatie wordt in de meterkast verdeeld over zeven of acht groepen afhankelijk van wel of geen PV-panelen:

- Eén groep (230V) voor elektrisch koken
- Eén groep voor een combi-oven
- Eén groep voor een vaatwasser
- Eén groep voor een wasmachine
- Eén groep voor de PV-panelen bij de hoekwoningen
- Drie groepen voor elektra algemeen

De leidingen worden weggewerkt in de vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische ruimte en de buitenberging. In de woning worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw geplaatst, met uitzondering van de wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast, technische ruimte en de buitenberging. Hier wordt het type opbouw toegepast. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 300 mm boven de afwerkvloer. Bij de keukenopstelplaats worden de wandcontactdozen boven het aanrecht geplaatst op circa 1200 mm. In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1050 mm. Ook de lichtsckakelaars worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. De bediening van de ventilatie en thermostaat komen op circa 1500 mm boven de afgewerkte vloer. De thermostaat en CO2 sensoren worden circa 250 tot 300mm uit elkaar geplaatst. Alle dubbele wandcontactdozen worden als volledig inbouw horizontaal geplaatst, met uitzondering van de dubbele wandcontactdozen in de meterkast, onder de trap, in de techniekruimte en de buitenberging.

Rookmelders

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

Centrale antenne inrichting (CAI), glasvezel en telefoon

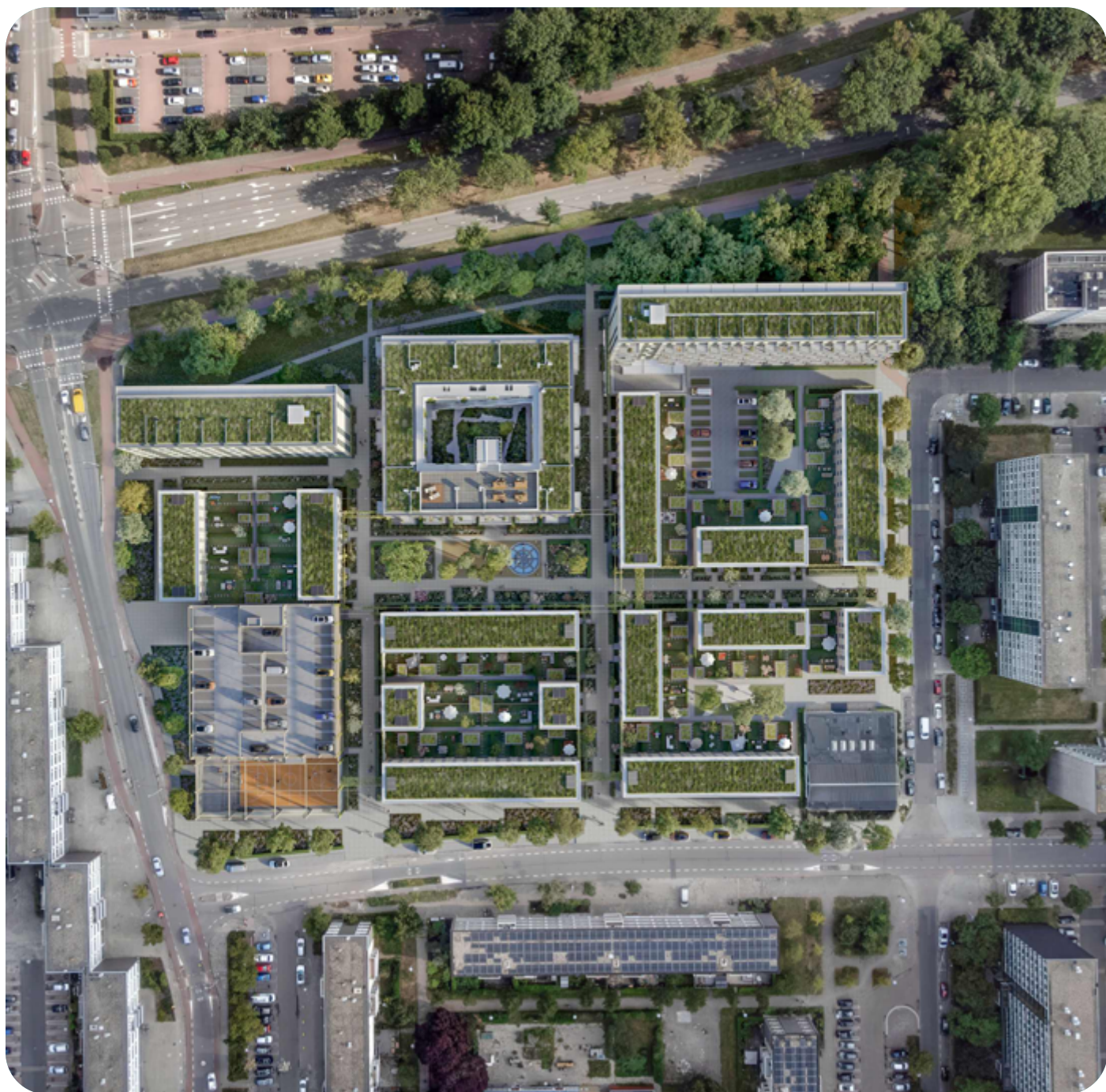
De koper moet zelf zorgen voor de aanleg en aansluiting (inclusief het dragen van de kosten) van de centraal antenne installatie (CAI), glasvezel en telefoon. Hiervoor moet tijdig een abonnement afgesloten te worden. In de woning wordt vanuit de meterkast

een bedraad enkel UTP aansluitpunt in de woonkamer aangebracht. De montagedoos wordt aangebracht op 300 mm boven de vloer.

Zonnepanelen

De bouwnummers 001, 008, 009, 013, 014, 021, 022, 024, 025, 029, 030, 034, 035, 042, 043, 051, 056, 064, 065, 069, 070 en 074 worden voorzien van twee PV-panelen op het dak en zijn aangesloten op de eigen woninginstallatie. De BENG eisen volgens wet- en regelgeving zijn hierbij leidend. De PV-panelen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit en worden aangesloten op een micro-omvormer.

Deze micro-omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom en zit achter de PV-panelen. De stroom wordt terug geleverd aan het elektranet. Op de verkooptekening is een ruimtereservering voor de PV panelen aangegeven, de definitieve plaatsing wordt in overleg met dakdekker en installateur bepaald.



Algemeen

De technische omschrijving en de verkooptekening van het desbetreffende bouwnummer zijn contractstukken. De verkoopbrochure is géén contractstuk en is puur sfeerbepalend en wervend. De opgenomen perspectieftekeningen geven impressies weer, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De openbare terreinrichting en de inrichting van het mandelig terrein valt onder het woonrijp maken met materialen conform uitgangspunten van onder andere de gemeente en landschapsarchitect. Het ontwerp is op dit moment nog niet uitgewerkt. Hier zal later informatie over worden verstrekt. De inrichting op de impressies is slechts indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters. Met een wandafwerking is geen rekening gehouden. Maatverschillen tussen tekeningen en realiteit zijn mogelijk vanwege toleranties in de bouw. De plaatsen, aantallen en afmetingen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen, radiatoren en overige installaties zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi zijn verklaard.

Ligging bouwterrein

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

Grootte bouwterrein en kavels

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

Auto's

Het binnengebied is autovrij met uitzondering van de toegang tot het parkeerterrein voor de blokken B1, B2 en B3. De woningen van blok B1,

B2 en B3 worden verkocht inclusief één parkeerplek in het mandelig binnenterrein conform situatietekening. De woningen in de overige blokken worden verkocht inclusief één parkeerplek in de parkeergarage (Blok F op de situatietekening). De parkeerplekken worden vooraf toegewezen en voorzien van een nummering. In de parkeergarage worden enkele openbare oplaadplekken gemaakt, deze worden niet toegewezen. De parkeerplekken op het mandelig terrein kunnen via de keuzelijst worden voorzien van een bedrade leiding vanuit de meterkast voor het laten plaatsen van een laadpaal na oplevering.

Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de eventueel nog nader door de gemeente Utrecht op te leggen

bepalingen en bedingen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij naar de concept akte van levering, als bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Diversen

In de afwerkvloeren van de huizen zijn ter plaatse van de begane grond en/of alle verdiepingen elektra- en verwarmingsleidingen aangebracht. De waterleidingen worden in de kruipruimte en in de afwerk-vloer van de 1e en 2e verdieping aangebracht. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat, wanneer in de vloeren gespijkerd of geboord wordt ten behoeve van bijvoorbeeld parket of vloerbedekking op lat, deze leidingen kunnen beschadigen. Het is dan ook niet toegestaan om in de vloeren te boren en/of te spijkeren.



Kleuren- en materialenstaat

Kozijnen, ramen en deuren (buiten- en binnenzijde)

Gevelkozijnen en ramen in gevelkozijnen, hout	Ral 6003 Olijfgroen
Dicht paneel in kozijn, hout	Ral 6003 Olijfgroen
Woningtoegangsdeur, hout	Ral 6003 Olijfgroen
Tuindeur, hout	Ral 6003 Olijfgroen
Deur in tuinmuur, hout	Ral 6003 Olijfgroen
Onderdorpel woningtoegangs- en tuindeur, kunststof	Antraciet
Waterslagen onder kozijnen, aluminium	Naturel aluminium
Buitenbergingsdeur, hout	Ral 6003 Olijfgroen
Hoekprofiel over houten onderdorpel buitenbergingsdeur, aluminium	Ral 6003 Olijfgroen
Metselwerk latei, staal	Ral 6003 Olijfgroen

Overige exterieur

Straatklinkers	Grijs
Betontegels, prefab beton	Grijs
Huisnummer, beton	Grijs
Muurafdekker tuinmuren, aluminium	Ral 6003 Olijfgroen
Pergola en balken boven tuinmuren, hout	Onbehandeld hout (vergrijs)
Balk tuinmuur 3.0m en 6.0m hoog, staal	Ral 6003 Olijfgroen
Kolommen t.b.v. tuinmuur bnr. 069 en 074, staal	Onbehandeld hout (vergrijs)
Hemelwaterafvoer zink	Naturel
Buitenberging – gewolmaniseerde vuren rabatdelen	Onbehandeld hout (vergrijs)
Frans Balkon Balustrade, aluminium	Ral 6003 Olijfgroen
Daktrim en Gevelroosters WTW, aluminium	Naturel aluminium

Overige interieur

Spuitwerk plafonds	Wit
Spuitwerk boven wandtegels	Wit
Vensterbanken	Antraciet
Dorpels (bad- en toiletruimte) - hardsteen	Antraciet
Binnenkozijnen en -deuren	Kristalwit
Trap en traphek	Wit - Ral 9010
Trappleuning - grenen	Blank
Wandcontactdozen en schakelaars	Alpine wit
Radiator badkamer	Wit
Toe- en afvoerventielen ventilatie	Wit
Vloertegelwerk, Rako 300x300	Grijs
Wandtegels, Rhein Horizon 150x300mm	Wit
Tegelprofiel	Wit
Metalen overgangsprofiel vloer douchehoek	Naturel RVS

Gevelmetselwerk en voegkleur (metselmortel)

1. 54.V Thorn bronsgroen. Voegkleur (metselmortel): Overwegend een witte voeg, diverse gevelvlakken met een lichtgrijze voeg.



Binnendeuren

2. Binnendeurkozijn Svedex DO - opdek
Binnendeur Svedex – Superlak 1.0

Hang en sluitwerk – binnendeuren

3. Svedex Mood

Ventilatie en verwarming

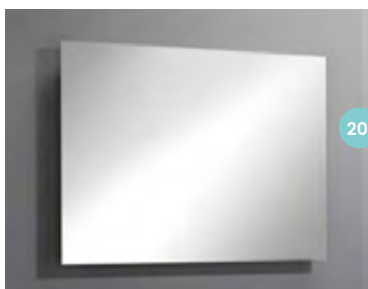
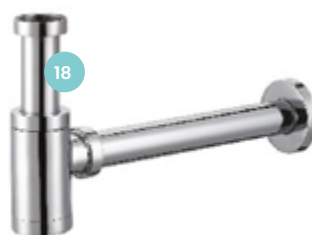
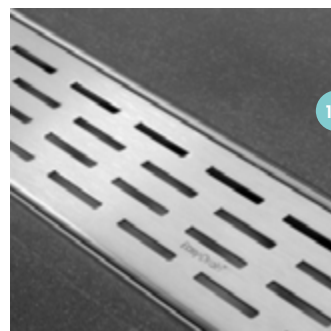
Plaatjes zijn indicatief en kunnen enigszins afwijken als gevolg van bijvoorbeeld productinnovaties of leveringsmogelijkheden.

4. Elektrische radiator badkamer (maat is afwijkend)
5. Hoofdthermostaat woonkamer
6. Ruimtethermostaat slaapkamers
7. Afvoerventiel Zehnder, type STK
8. Toevoerventiel Zehnder, type Luna s125



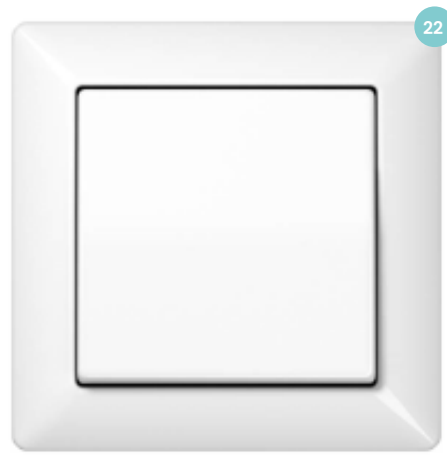
Sanitair

9. Duravit No.1 Compact wandcloset
10. Wisa XS inbouwreservoir met XS bedieningspaneel Argos
11. Duravit D-code fontein
12. Duravit Circle fonteinkraan
13. Grohe Grohtherm 500 douchemengkraan
14. Grohe Tempesta 110 glijstangset
15. Douchegoot Easydrain Multi fixt-1
16. Duravit No1 wastafel
17. Hans Grohe Logis wastafelmengkraan
18. Bekersifon fontein en wastafel
19. Grohe push open waste
20. Spiegel 400 x 570 mm met verdekte bevestiging
21. Schell Comfort hoekstopkraan fontein en wastafel



Elektra

- 22. Jung AS500 Alpine-wit
Lichtschakelaar
- 23. Schakelaar/wandcontactdoos
combinatie
- 24. Dubbele wandcontactdoos
horizontaal
- 25. Buitenlamp t.p.v. woningentreedeur,
antraciet
- 26. Buitenlamp t.p.v. buitenberging,
antraciet



Versie: 3 april 2026

Ontwikkelcombinatie Ivoordreef
ERA Contour & Amvest