

## Technische omschrijving voor de transformatie van 38 appartementen “Kaap Hoorndreef” te Utrecht

Versie 1; d.d. 11-11-2024

Het project bestaat uit 38 stuks te transformeren appartementen + 2 stuks te transformeren ‘casco’ commerciële ruimten, in het voormalige kantoorgebouw aan de Kaap Hoorndreef 24-36 te Utrecht. De te transformeren appartementen en bijbehorende algemene ruimten, zijn gelegen op de 1<sup>ste</sup> t/m 6<sup>de</sup> verdieping. De gezamenlijke fietsenstalling en de algemene ruimten en technische ruimten (WOS ruimte, hydrofooruimte, werkkast, etc.) zijn gelegen op de begane grond. De te transformeren commerciële ruimten en bijbehorende algemene ruimten, zijn gelegen op de begane grond. Het project heeft de projectnaam “Kaap Hoorndreef” te Utrecht.

De bouw wordt gerealiseerd door KUDO Bouw B.V., ingeschreven onder nummer 68347170 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen en overige documenten, zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst.



(aan deze artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend)

## **Technische omschrijving**

In deze omschrijving vindt u alle van belang zijnde technische informatie over uw nieuwe appartement. Het doel van deze omschrijving is om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement, eruit gaat zien.

Het project "Kaap Hoordreef" te Utrecht bestaat uit 38 koopappartementen op de verdiepingen van het gebouw, variërend in ligging, bezonning, buitenruimte en prijsstelling.

Bij de documentatie zijn tekeningen opgenomen. Graag maken wij hierbij een paar opmerkingen over de tekeningen:

1. De maten zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben de maatvoering zo nauwkeurig mogelijk aangegeven, toch kan het voorkomen dat de werkelijke maten iets afwijken van de maten in de tekeningen.
2. Op enkele plaatsen zijn de maatvoeringen tussen binnenwanden aangegeven. Hierbij is er nog geen rekening gehouden met eventueel stucwerk, tegelwerk, enz.
3. De gehele woninginrichting (vloeren, meubels, keuken, etc.) van de appartementen zoals deze op tekening te zien zijn, zijn uitsluitend ter indicatie en maken geen deel uit van de koop- en aannemovereenkomst.
4. De gehele buiteninrichting is indicatief.

De voornoemde opmerkingen houden kortom in dat aan de aangegeven maten en inrichting op de tekeningen en impressies, geen rechten ontleend kunnen worden. De plattegronden benaderen de werkelijkheid maar zijn niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden.

In de technische omschrijving worden soms merken en materiaalsoorten genoemd. Het kan zijn dat, om wat voor reden dan ook, wordt gekozen voor een andere leverancier en / of materiaalsoort. Dit alternatief is echter minimaal gelijkwaardig aan het merk of de soort die in de technische omschrijving genoemd wordt. Aan de genoemde merken en soorten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## **Algemene voorwaarden**

Als algemene voorwaarden gelden de bepalingen zoals die gesteld worden in de koop- en aannemingsovereenkomst. De bouwsom is bepaald op basis van 21% BTW. Eventuele BTW wijzigingen worden doorberekend aan koper.

Van toepassing zijnde voorschriften:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Voorschriften nutsbedrijven (electra, water en stadsverwarming)
- De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen
- De gemeentelijke verordeningen
- De bepalingen uit de garantie-, en waarborgregelingen van Woningborg

## **Documentatie oplevering**

Bij oplevering worden de volgende documenten (digitaal) aan u verstrekt:

- Kudo woonwonen (gebruik en onderhoud)
- Overzicht van service en / of garantiepartijen
- Technische omschrijving
- Tekeningen met kopersopties
- Verkoopbrochure
- Aannemingsovereenkomst
- Koopovereenkomst
- Splitsingsakte met splitsingstekening
- Energielabel
- Handleiding installaties

## **Voorrang Woningborg**

De appartementen en bijbehorende algemene ruimten, worden onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling getransformeerd.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## **Transformatie**

De appartementen, worden getransformeerd in het bestaande kantoorgebouw. Waar mogelijk wordt voldaan aan de huidige wet-, en regelgeving en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In bestaande niet oplosbare of aanpasbare situaties, kan er worden afgeweken van het Bbl, en op rechtens verkregen niveau worden gehandhaafd.

## **Diversen**

Tot de technische omschrijving behoren tevens de tekeningen, die per bouwnummer zullen worden verstrekt, deze vormen samen met de koop-, en aannemingsovereenkomst één geheel. De aan de brochure toegevoegde tekeningen zijn informatief en worden niet nader omschreven.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden de benamingen van de verschillende vertrekken in de appartementen anders genoemd dan in de verkoopbrochure en op de verkooptekeningen. Begrippen zoals woonkamer of slaapkamer worden niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

<b>Bbl:</b>	<b>Verkoopdocumentatie:</b>
Verkeersruimte	gang, hal, entree
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2
Bergruimte	berging
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Technische ruimte	meterkast, warmtekast
Buitenruimte	balkon, dakterras

## **Wijzigingen tijdens de bouw**

Tijdens de uitvoering kunnen door de aannemer afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekening(en) worden aangebracht. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

## **Leges- en aansluitkosten**

De legeskosten voor de bouwvergunning alsmede de aansluitkosten op het net van de nutsbedrijven voor water, elektra, stadsverwarming, glasvezel / telecom en riolering zijn bij de koop-, en aanneemsom inbegrepen. De abonnementskosten voor de nutsvoorzieningen, stadsverwarming, telecom, glasvezel, enz., zijn voor rekening van de koper / bewoner / huurder en dienen door de koper / bewoner / huurder zelf te worden aangevraagd.

## **Huis-, en / of bedrijfsmatig afval**

In het openbare gebied nabij het gebouw worden door de gemeente voorzieningen aangebracht voor de inzameling van huisvuil voor alle appartementen. Het is mogelijk dat niet in alle soorten afvalinzameling wordt voorzien. In het complex zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.

## **Peil**

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, en is verschillend voor de appartementen en algemene ruimte. Dit peil ligt hoger dan de kruin van de weg van de Kaap Hoordreef, waardoor mogelijk hellingbanen, trottoirs en / of taluds noodzakelijk zijn.

## **Fundering**

De fundering van het gebouw bestaat uit bestaande betonnen funderingsbalken en / of betonnen poeren, die op betonnen palen rusten. De bestaande kruipruimte is toegankelijk voor het uitvoeren van noodzakelijke installatie onderhoud en is voorzien van een bestaande bodemafluiting

## **Riolering**

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De binnenriolering wordt uitgevoerd in PE.

De hemelwaterafvoeren van het 'hoge' dak, lozen op het 'lage' dak. Via het 'lage' dak wordt de totale hoeveelheid hemelwater afgevoerd via de bestaande HWA afvoeren in de bestaande betonkolommen.

De hemelwaterafvoeren van de balkons worden uitgevoerd in metaal en lopen over de gevel. Een gedeelte van het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd door middel van retentie daken op het 'hoge' en 'lage' dak. Het overige hemelwater wordt via het gescheiden gemeenteriool afgevoerd.

## **Terreininventaris / grondwerk**

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de diverse terreininrichting werkzaamheden, nieuwe gevelwerkzaamheden, aanstortingen van vloeren, leidingen, etc..

Binnen de erfgrenzen / perceelgrenzen, worden de bestaande betonnen constructies van funderingen, vloeren, etc., voorzien van een waterdicht gevoegde keramische tegel ter plaatse van de hoofdentree. Ter plaatse van overige vloerranden wordt een strook met split aangebracht.

Het gebouw wordt voorzien van een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond, voor het stallen van fietsen, scooters, speciale fietsen, o.i.d., van de bewoners. Deze gezamenlijke fietsenstalling is voorzien van een automatisch geschakelde verlichtingsinstallatie, welke is aangesloten op de centrale voorziening. In de openbare ruimte is er mogelijkheid tot het stallen van fietsen (voor bezoekers).

In de omliggende openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor het stallen van auto's en / of overige motorvoertuigen.

## **Vloeren/daken**

### **Begane grond**

Bestaande begane grondvloer is van gewapend beton. Ter plaatse van de algemene ruimten voorzien van na-isolatie (isolatiewaarde minimaal  $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Ter plaatse van de gezamenlijke fietsenstalling voorzien van de oorspronkelijke vloerisolatie. In de hydrofoorroimte / werkkast en in de gezamenlijke fietsenstalling, zijn t.b.v. de bereikbaarheid van de technische installaties, kruipluiken toegepast.

### **1<sup>ste</sup> t/m 6<sup>de</sup> verdieping en daken**

De bestaande dakvloer van de 5<sup>de</sup> verdieping, is van gewapend beton en voorzien van isolatie (isolatiewaarde  $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). De nieuwe dakvloer van de 6<sup>de</sup> verdieping wordt uitgevoerd als een zelfdragende houten dakvloer voorzien van isolatie (isolatiewaarde  $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Tusseliggende bestaande verdiepingvloeren zijn van gewapend beton.

Alle bestaande en nieuwe verdieping-, en dakvloeren worden voorzien van een verlaagd geïsoleerd metal stud plafond t.b.v. de gewenste akoestische isolatie en voor het wegwerken van de technische installaties, plaatselijk extra verlaagd uitgevoerd i.v.m. de omvang van de installaties.

De dakvloer van de 6<sup>de</sup> verdieping wordt uitgevoerd met een afschotisolatie, de dakvloer van de 5<sup>de</sup> verdieping wordt uitgevoerd met een vlakke isolatie. De dakterrassen van de 6<sup>de</sup> verdieping worden verlaagd uitgevoerd door de toepassing van een hoogwaardige slanke isolatie. Alle daken worden voorzien van bitumen dakbedekking, en worden er op diverse plaatsen op de daken technische installaties geplaatst.

De dakterrassen worden voorzien van betontegels, aangebracht op tegel dragers op de geïsoleerde bitumen dakbedekking.



Het 'hoge' en 'lage' dak zijn voorzien van retentie daken voorzien van een n.t.b. 'groendak'.

### **Gevels**

De binnenspouwbladen van de 1<sup>ste</sup> tot en met de 5<sup>de</sup> verdieping, worden uitgevoerd in een combinatie van, bestaand massief prefab beton en geïsoleerde HoutSkeletBouw elementen (HSB-elementen), welke als geheel aan de binnenzijde worden afgewerkt met een verdiepingshoge metal stud geïsoleerde voorzetwand.

De nieuwe gevels van de 6<sup>de</sup> verdieping worden uitgevoerd met dragende HSB-elementen.

De buitengevels van de 1<sup>ste</sup> tot en met de 5<sup>de</sup> verdieping, worden afgewerkt met een gevelisolatiesysteem, voorzien van steenstrips. De gevels tussen de gevelopeningen en de nieuwe gevels van de 6<sup>de</sup> verdieping, worden voorzien van een onderhoudsvrij plaatmateriaal. Zowel het binnenspouwblad, de HSB wanden en de gevelafwerkingen, zullen t.p.v. gevelopeningen onderbroken worden. De gevels zullen op diverse plaatsen verfraaid worden d.m.v. zetwerken, gevelbanden, luifels, etc..

De gevels van de begane grond, en hiermee ook de hoofdentree en entree naar de gezamenlijke fietsenstalling, wordt geaccentueerd door deze te verdiepen t.o.v. de gevellijn van de verdiepingen, en heeft hiermee een overstek rondom het gebouw.

De totale gevel, heeft een gemiddelde isolatiewaarde van  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De balkons worden uitgevoerd als combinatie van een getuide constructieve staalconstructie, voorzien van n.t.b. antislip balkonafwerking, welke aan de 'vrije' balkonzijde voorzien wordt van een glasbalustrade met handregel. In verband met de verhoogde geluidsbelasting op de diverse gevels, worden de glasbalustrades verhoogd uitgevoerd, of volledig afsluitbaar uitgevoerd. Rond de dakterrassen van de 6<sup>de</sup> verdieping worden identieke glasbalustrades voorzien, aangebracht op een waterdichte verhoogde opstand.

### **Ventilatievoorziening**

#### **Appartementen**

De appartementen worden voorzien van een natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van ventilatielucht (woonhuisventilatie). Positie en aantal ventielen / raamroosters, nader te bepalen conform ventilatieberekening.

#### **Gemeenschappelijke ruimten**

De gemeenschappelijke ruimten op verschillende bouwlagen voorzien van luchtkanalen en / of ventilatieroosters t.b.v. de aan-, en afvoer van de ventilatielucht. De ventilatielucht van de algemene ruimte wordt natuurlijk toegevoerd via een 'open kanaal' en een ventilatierooster in de entrepui. De ventilatielucht wordt mechanische afgevoerd door midden van een dakventilator.

Ten behoeve van de lift en technische ruimten zijn de benodigde ventilatievoorzieningen opgenomen conform de hiervoor gestelde eisen.

### **Materiaal en uitvoeringsomschrijving**

#### **Trappen**

Het hoofdtrappenhuis is uitgevoerd met bestaande prefab betonnen trappen voorzien van hardsteen / natuursteen treden. Het noodtrappenhuis is uitgevoerd met bestaande schoonwerk prefab betontrappen.

De betonnen vloeren en tussenbordessen van beide traphuizen worden voorzien van een nieuwe vloerafwerking.

Het hoofd-, en noodtrappenhuis wordt voorzien van nieuwe metalen muurleuning en balustrades, welke voldoen aan de huidige veiligheidseisen.

### **Hang en sluitwerk**

Hang-, en sluitwerk buitenkozijnen, ramen en / of deuren:

- gezamenlijke hoofdentrede, voorzien van deurautomaat welke is aangesloten op de videofooninstallatie. Aan de buitenzijde bedienbaar d.m.v. een sleutelschakelaar, aan de binnenzijde bedienbaar door middel van een elleboogschakelaar. De deur aan de buitenzijde 'blind' uitvoeren, de binnenzijde voorzien van deurkruk.
- ingang gezamenlijke fietsenstalling, voorzien van deurautomaat. Aan de buitenzijde bedienbaar d.m.v. een sleutelschakelaar, aan de binnenzijde bedienbaar door middel van een elleboogschakelaar. De deur aan de buitenzijde 'blind' uitvoeren, de binnenzijde voorzien van deurkruk.
- de raamdeuren worden aan de binnenzijde voorzien van een middels sleuteltje afsluitbare handgreep, de buitenzijde wordt eveneens voorzien van handgreep, maar is niet afsluitbaar.
- de draaikiepramen worden aan de binnenzijde voorzien van een middels sleuteltje afsluitbare handgreep.

Hang-, en sluitwerk binnenkozijnen, ramen en / of deuren:

- alle toegangsdeuren van de appartementen, voorzien van driepuntsluiting en voorzien van aluminium veiligheidsbeslag, met aan de buitenzijde een greep / knop en aan de binnenzijde een deurkruk, voorzien van profielcilinder.
- tussendeur gang / hal naar de gezamenlijke fietsenstalling, voorzien van een deurautomaat, aan de zijde van de gezamenlijke fietsenstalling bedienbaar door middel van een sleutelschakelaar, vanuit de gang / hal bedienbaar door middel van een elleboogschakelaar. De deur aan de zijde van de gezamenlijke fietsenstalling voorzien van vaste greep / knop, aan de zijde van de gang / hal een deurkruk.
- alle werkkasten, meterkasten, technische kasten, dakluik, etc. (alle afsluitbare algemene ruimten), in de algemene ruimte voorzien van dag-, en nachtslot met aan beide zijde een deurkruk en voorzien van hele, of halve cilinder.
- alle doorloopdeuren (alle niet afsluitbare deuren), in de algemene ruimte. Voorzien van loopslot, met aan beide zijde een deurkruk.
- badkamerdeur en toiletdeur van de appartementen worden voorzien van een "vrij- en bezet" slot, met aan beide zijde een deurkruk.
- de meterkasten in de appartementen worden voorzien van een systeemeigen kastslot.
- alle overige deuren in de appartementen worden voorzien van een loopslot, met aan beide zijde een deurkruk.

Elke appartement eigenaar, krijgt bij oplevering de sleutels ten behoeve van de privé ruimte (gelijksluitend) overhandigd. Tevens worden de sleutels ten behoeve van de algemene deuren overhandigd (gelijksluitend, maar niet gelijksluitend aan appartementen). Ten behoeve van het algemene onderhoud zullen de niet toegankelijke algemene ruimten afgesloten worden middels een 3<sup>de</sup> sleutel (werkkast, technische ruimten, WOS-ruimte, hydrofoorroimte, dakluik, etc.), deze sleutel zal aan de VvE worden overhandigd.

### **Vensterbanken**

Ter plaatse van de buitenkozijnen met een borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht. Onder de gevelkozijnen zonder borstwering worden geen vensterbanken toegepast, en lopen de gevelkozijnen door tot en met de afwerkvloer.

### **Waterslagen**

Daar waar nodig worden waterslagen toegepast, deels te combineren met de doorlopende gevelbanden.

### **Aftimmerwerk**

Waar nodig zullen de noodzakelijke koven, kanalen, standleidingen, etc. worden gerealiseerd en al dan niet brandwerend worden uitgevoerd.

### **Buitenkozijnen, buitendeuren en ramen**

De buitenkozijnen van de algemene ruimte en gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond, worden vervaardigd in aluminium, en voorzien van diverse bewegende en vaste delen (deuren en raamdeuren), en van HR++ beglazing. U-waarde kozijnen, ramen, deuren en beglazing 1,75 - 1,80W/m<sup>2</sup>K.

De buitenkozijnen van de appartementen op de verdiepingen, worden vervaardigd in kunststof, en voorzien van diverse bewegende en vaste delen (raamdeuren en draaikiepramen), en van HR++ beglazing. De kunststof gevelkozijnen, raamdeuren en draaikiepramen worden aan de buitenzijde voorzien van kleurfolie. U-waarde kunststof kozijnen, ramen, deuren en beglazing 1,20 - 1,40W/m<sup>2</sup>K. In verband met de positie van bestaande constructieve kolommen, kunnen een aantal draaiende delen niet geheel worden geopend (volledige 90 graden).

De gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van elektrisch bedienbare zonwering. De bediening vindt plaats middels een vaste schakelaar.

### **Binnen kozijnen en deuren**

De binnen kozijnen van de algemene ruimte worden vervaardigd in hardhout, en voorzien van de diverse bewegende en / of vaste delen. De binnendeuren van de algemene ruimte worden uitgevoerd in HPL, gedeeltelijk voorzien van beglazing.

De inpandige voordeurkozijnen van de appartementen, worden vervaardigd in hardhout. De appartementen worden voorzien van HPL dichte deuren, met deurspion.

De binnen kozijnen in de appartementen bestaan uit stalen kozijnen en zijn voorzien van opdekdeuren met glazen bovenlicht. De kozijnen van de berging / technische ruimte zijn voorzien van een 'blind' paneel. Daar waar nodig vanwege geluidseisen worden binnendeuren zwaarder en / of met aanvullende maatregelen uitgevoerd. Bij de badkamer en toiletruimte worden de kozijnen voorzien van een kunststeen dorpel achter de deur.

De meterkast en warmtekast worden uitgevoerd als prefab meterkast, vervaardigd met geplastificeerde meubelpanelen. Op aanwijzing van de nutsbedrijven zullen er ventilatieroosters in de meterkastdeur en / of bovenpaneel worden opgenomen.

### **Keuken**

In de appartementen wordt geen keuken aangebracht. De benodigde aansluitpunten worden opgenomen conform de verkooptekening, te weten:

- vuilwaterafvoer.
- warm-, en koudwater aansluitingen.
- wandcontactdoos t.b.v. koel-, vriescombinatie.
- wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron.
- perilex aansluiting t.b.v. elektrische kookplaat.
- afvoer, koudwater aansluiting en wandcontactdoor t.b.v. vaatwasmachine.
- 2x dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad.
- wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap.

U kiest uw eigen keuken en bestelt deze zelf. Eventuele wijzigingen aan het installatiewerk, kunnen via de verkoopbegeleider (beperkt) worden verplaatst, mits tijdig wordt doorgegeven. De eventuele meerkosten worden aan de koper(s) doorberekend. Indien de keuken wordt aanschaf bij de voorkeursleverancier en voor de sluitingsdatum de aansluitpunten worden doorgegeven, worden de kosten voor het verplaatsen van de basisaansluitpunten niet in rekening gebracht. Kookeilanden kunnen 'onder voorwaarden' (beperkt) worden gerealiseerd.

## **Sanitair**

De sanitaire voorzieningen worden aangesloten op de waterleiding(en) en op de riolering. De sanitaire ruimten worden voorzien van sanitair conform onderstaande specificaties. Op de verkooptekeningen zijn de posities van het sanitair aangegeven. Indelingswijzigingen zijn niet mogelijk. In de projectshowroom kan desgewenst ander sanitair worden uitgezocht. De eventuele meerkosten worden aan de koper(s) doorberekend.

Het sanitair wordt als volgt uitgevoerd:

Toilet:

- 1 st. wandcloset met bijbehorende toiletzitting.
- 1 st. inbouwreservoir met bedieningspaneel, afgewerkt in vlakke achterwand welke doorloopt tot plafond.
- 1 st. fonteincombinatie met koudwaterkraan en sifon.

Badkamer:

- 1 st. wastafelcombinatie met mengkraan, sifon en spiegel
- 1 st. douchegarnituur met glijstang en thermostatische douchemengkraan
- 1 st. RVS douchedrain

## **Elektrische installatie**

### **Appartementen**

De installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de diverse groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrotechnische installatie bestaande uit wandcontactdozen, plafondlichtpunten, centraaldozen, schakelaars, wandlichtpunten, etc., e.e.a. zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de hal van de appartementen.

De woonkamer en slaapkamer 1 zijn voorzien van een bedrade data (UTP) aansluiting tot in de meterkast. Deze is aan beide zijden afgemonteerd met een UTP wandcontactdoos. In de meterkast wordt de glasvezel hoofdaansluiting afgemonteerd.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie waarmee de centrale hoofdtoegangsdeur kan worden geopend. Nabij de appartement voordeur wordt een gecombineerde beldrukker aangebracht.

### **Algemene ruimten**

In elke algemene ruimten, zoals: verkeersruimte, hoofdtrappenhuis, noodtrappenhuis, traphallen, entreehal, gezamenlijke fietsenstalling, technische ruimte, werkkast, WOS ruimte, etc., worden LED-verlichtingsarmaturen aangebracht, deze worden geschakeld door middel van een schemerschakelaar / bewegingsmelder.

Tevens wordt in deze diverse algemene ruimte, één of meerdere wandcontactdozen voorzien ten behoeve van algemeen beheer, onderhoud, schoonmaakwerkzaamheden o.i.d.. Indien deze wandcontactdozen in algemeen toegankelijke algemene ruimten zijn gesitueerd, te schakelen vanuit de werkkast.

Boven de algemene buitendeuren (hoofdentree en ingang gezamenlijke fietsenstalling) zijn verlichtingsarmaturen in het plafond van het overstek voorzien, geschakeld door middel van een schemerschakelaar, aangesloten op de meterkast van de algemene voorzieningen op de begane grond.

De balkons en dakterrassen van de appartementen, worden niet voorzien van buitenlichtpunt.



Ten behoeve van de algemene voorzieningen komen er op het dak van de 6<sup>de</sup> verdieping een nader te bepalen aantal PV panelen. Deze worden aangesloten op de meterkast van de algemene voorzieningen op de begane grond. Ten behoeve van de appartementen worden geen individuele PV-installaties voorzien.

Het appartementencomplex is voorzien van een personenlift, maximaal gemaatvoerd binnen de bestaande liftschachtafmetingen.

## **Plafond, wand en vloerafwerking**

### **Appartementen**

Er worden gehechte zand-cement / anhydriet afwerkvloeren toegepast. Het eventueel extra benodigd egaliseren hiervan dient door de koper / bewoner zelf geïnitieerd te worden bij een derde partij. Met de daadwerkelijk toe te passen vloerafwerking(en), rekening houden met de beperkt beschikbare ruimte onder de naar binnen draaiende raamdeuren van de balkons / dakterrassen, inpandige voordeuren en de overige binnendeuren in de appartementen.

In de woningen zijn constructieve kolommen / wanden aanwezig, deze staan in het zicht. Nieuwe binnenwanden en voorzetwanden worden uitgevoerd in metal stud, bekleed met gips / fermacell. De nieuwe buitenwanden van de 6<sup>de</sup> verdieping worden uitgevoerd in houtskeletbouw wanden (HSB-wanden), en zijn eveneens bekleed met gips / fermacell.

De bestaande casco wanden / kolommen en de metal stud (voorzet)wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd, behoudens de meterkasten en de betegelde wanden. Er zijn geen vloerplinten voorzien in de appartementen.

De uitvoering van het 'basis standaard' tegelwerk is gebaseerd op toepassing van keramische tegels in de afmetingen 200x400mm voor het wandtegelwerk, en 330x330mm voor het vloertegelwerk. Tevens is het mogelijk, met bijbetaling, geheel naar eigen wens afwijkend vloer-, en wandtegelwerk toe te passen, e.e.a. conform de showroomafspraken. In basis is voor het aanbrengen uitgegaan van een standaard recht, niet strokend, blokverband. De wandtegels worden in zowel het toilet als in de badkamer tot het plafond aangebracht. Het is in verband met de garantie op het totale project, niet mogelijk om het toilet en de badkamer casco af te laten werken.

De behangklare wanden van de berging / technische ruimte worden 'wit' gesausd, voor het aanbrengen van de technische installaties.

De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk, behoudens de meterkasten en berging / technische ruimte. In de meterkasten worden de plafonds niet afgewerkt en in de berging / technische ruimte wordt het plafond 'wit' gesausd in gelijke kleur als de wanden van deze ruimte.

### **Algemene ruimten**

De vloeren van de verkeerruimten op alle bouwlagen, worden voorzien van een schoonloopmat of PVC vloerafwerking. Deze ruimten worden tevens voorzien van PVC vloerplinten. De trappen in het hoofd-, en noodtrappenhuis worden niet nader afgewerkt en blijft de bestaande afwerking gehandhaafd, deze kan gebruikssporen bevatten. De tussenbordessen in het hoofd-, en noodtrappenhuis worden eveneens voorzien van een PVC vloerafwerking. Aan de buitenzijde van de entree bevinden zich de metalen postkasten en videofooninstallatie.

De vloer van de gezamenlijke fietsenberging, werkkasten, technische ruimte en WOS ruimte, zijn voorzien van een vloercoating. De nuts meterkasten en flatkast op de begane grond zijn niet nader afgewerkt.

De wanden van de bestaande traphuizen, werkkasten, technische kasten, hydrofoor, gezamenlijke fietsenstalling, etc., worden dekkend gesausd. De overige wanden van de verkeersruimten (gangen en traphallen), worden afgewerkt met scanbehang en dekkend gesausd. In de entree worden een aantal accentwanden toegepast middel kleuren en / of afwijkende materialisatie.

Achter de uitstortgootsteen in de werkkast worden over een afm. van ca. 800 mm breed en 1200 mm hoog wandtegels aangebracht.

De plafonds van de verkeersruimten (gangen, hallen, traphuizen), worden voorzien van een verlaagd systeemplafond. De onderzijde van de trappen (schuine gedeelte) wordt dekkend gesausd, samen met de zijkanten van de trappen en bordessen.

Het plafond van de gezamenlijke fietsenstalling, waarboven appartementen zijn gesitueerd, wordt afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcementplaat (minimale isolatiewaarde van  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

Het plafond ter plaatse van de algemene ruimten welke direct onder een verblijfsruimte zijn gesitueerd, wordt voorzien van een n.t.b. PIR isolatie (minimale isolatiewaarde van  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ), welke deels in een later stadium niet meer zichtbaar is door toepassing van verlaagde systeemplafonds.

## **Schilderwerk**

### **Appartementen**

Alle houtwerken in de appartementen, indien van toepassing, worden niet afgeschilderd maar uitsluitend gegrond opgeleverd.

### **Algemene ruimten**

Het schilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. De in het zicht zijnde leidingen worden niet geschilderd.

## **Verwarmingsinstallatie**

### **Appartementen**

De appartementen worden aangesloten op het aanwezige bestaande Eneco stadsverwarming netwerk, voorzien van warmtewisselaar t.b.v. het warme tapwater. De appartementen worden voorzien van vloerverwarming. Hiervoor zullen de benodigde installaties worden opgenomen. In het toilet, gang / hal, en interne berging / technische ruimte wordt geen vloerverwarming aangelegd. De temperatuurregeling vindt plaats d.m.v. de thermostaat in de woonkamer en een ondergeschikte tweede thermostaat in de slaapkamer. De vloerverwarming in de badkamer wordt op een 'basis' temperatuur ingesteld. De gewenste eindtemperatuur in de badkamer is te regelen door middel van een elektrische designradiator. E.e.a. conform de eisen van Woningborg te weten:

- Verblijfsruimten 22°C
- Badruimte 22°C
- Inpandige berging 15°C
- Verkeerruimte en toilet 18°C

## **Waterinstallatie**

### **Appartementen**

In de appartementen wordt vanaf de watermeter in de meterkast een compleet koudwaterleidingnet naar de tappunten aangelegd. Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden dan wel de vloeren en is ter plaatse van de aansluitingen zichtbaar en afsluitbaar.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- Toiletreservoir
- Fonteinkraan
- Wastafelmengkraan
- Douchemengkraan
- Keukenmengkraan (afgedopt)
- Vulpunt vloerverwarmingsverdeler
- Wasmachine aansluitkraan
- Vaatwasser (afgedopt)

Voor de warmwatertapvoorziening is een warmtewisselaar geïnstalleerd in de warmtekast. Middels een leidingnet worden de volgende tappunten aangesloten op de warmwatervoorziening:

- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan
- Keukenmengkraan (afgedopt)

Tevens zijn bovenstaande waterpunten voorzien van een waterafvoer, m.u.v. het vuilpunt van de vloerverwarmingsverdeler.

### **Algemene ruimten**

In de werkkast / technische ruimte op de begane grond wordt een uitstortgootsteen met afvoer aangebracht, voorzien van een wandmengkraan voor koud en warm water (d.m.v. doorstroom boiler). Ook t.b.v. de hydrofoorinstallatie zal een wateraansluiting worden gerealiseerd.

## Kleur en materiaalstaat 'Kaap Hoordreef' te Utrecht

<u>Onderdeel:</u>	<u>Materiaal:</u>	<u>Kleur:</u>
<b>Buitenzijde:</b>		
Gevels begane grond	Gevelbeplating	Lichtgrijs / grijswit
Gevels 1 <sup>ste</sup> t/m 5 <sup>de</sup> verdieping, boven-, en onder de kozijnen	Steenstrips	Rood genuanceerd
Gevels 1 <sup>ste</sup> t/m 5 <sup>de</sup> verdieping, tussen de gevelkozijnen	Gegroefde gevelbeplating	Donkergrijs / antraciet
Gevels 6 <sup>de</sup> verdieping	Gevelbeplating	Grijs / donkergrijs
Daktrim 6 <sup>de</sup> verdieping	Aluminium	Grijs / donkergrijs
Luifel 6 <sup>de</sup> verdieping	Aluminium	Grijs
Balkonplaten	Composiet / beton	Naturel materiaalkleur
Balkonframes	Staal / aluminium	Lichtgrijs / grijswit
Muurafdekker 5 <sup>de</sup> verdieping	Aluminium	Lichtgrijs / grijswit
Waterslagen / gevelbanden	Metaal	Lichtgrijs / grijswit
Plafond overstek 1 <sup>ste</sup> verdieping	Plafondbeplating	Grijs
Dakterragetegels 6 <sup>de</sup> verdieping	Betontegel	Antraciet
Buitenkozijnen / draaiende delen begane grond	Aluminium	Lichtgrijs / grijswit
Overige buitenkozijnen / draaiende delen appartementen	Kunststof	Grijs
Balustraden en leuning(en) balkon en dakterras	Metaal	Grijs
<b>Algemene ruimten:</b>		
Vloer	PVC stroken / schoonloopmat	PVC stroken 'houtlook' / schoonloopmat antraciet
Wanden / kolommen hoofd-, en noodtrappenhuis	Sauswerk	Wit
Wanden overige verkeersruimten	Scan en sauswerk	Wit

Plafond	Systeemplafond	Wit
Hoofdtrappen	Beton met hardsteen / natuursteen treden	Naturel betongrijs / antraciet treden
Noodtrappen	Beton	Naturel betongrijs
Bordessen hoofd-, en noodtrappenhuis	PVC stroken / schoonloopmat	PVC stroken 'houtlook' / schoonloopmat antraciet
Plinten	PVC	Kleur overeenkomstig vloerafwerking
Binnenkozijnen	Hardhout	Wit
Doorloop deuren	Hout / HPL	Houtlook
Overige deuren	Hout / HPL	Wit

***Gezamenlijke fietsenberging en technische ruimten / kasten:***

Vloer	Epoxy vloercoating	Grijs
Wanden technische ruimten / WOS / hydrofoor	Diverse allen sausen	Wit
Wanden / kolommen gezamenlijke fietsenstalling	Diverse allen sausen	Grijs / lichtgrijs
Plafond gezamenlijke fietsenstalling	Houtwolcement	Naturel houtwol kleur
Plafond technische ruimten / WOS / hydrofoor	Metal stud / beton sausen	Wit

***Binnenzijde appartementen:***

Binnendeurkozijn	Metaal	Wit
Binnendeuren	Board	Wit
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Wit
Inpandige voordeurkozijnen	Hardhout	Grijs
Inpandige voordeuren	Hout / HPL	Houtlook
Vloerafwerking	Zand-cement / anhydriet	Cementgrijs
Plafond	Spuitwerk	Structuur wit
Schilderwerk appartementen	Grondverf	Wit / lichtgrijs
Wanden / kolommen	Beton / metal stud / HSB	Naturel betongrijs / wit
Wandtegels	Keramisch	Wit



Vloertegels

Keramisch

Sand / cremé

Vensterbank

Kunststeen

Wit gespikkeld

Bad-, en toiledorpels

Kunststeen

Antraciet

**Waarmerking**

Waarmerking van de opgenomen verkooptekeningen d.d. ??-??-????

Waarmerking van de technische omschrijving met de kleur en materiaalstaat bladnummers 1 t/m 15 d.d. ??-??-????

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per d.d. ??-??-???? gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer..... in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

De ondernemer:  
Plaats: Veenendaal  
Datum:.....

De Verkrijger(s)  
Plaats: .....  
Datum: .....

Kudo Bouw BV

\_\_\_\_\_  
F. J. van Woerden

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXX