

Hier woon je stads en leef je groen.

Technische omschrijving

mei 2026

CIJX

Omschrijving project

Project: Merwede CIX

Panden: A, E & G

Aantal: 60 vrije sector koop appartementen en 3 vrije sector koopwoningen.

Omschrijving project:

Deze "Technische omschrijving kopers" heeft betrekking op het realiseren van 60 vrije sector koop appartementen in Bouwdeel A & G en 3 vrije sector koopwoningen in Bouwdeel E in project Merwede CIX te Utrecht.

Het totale project bestaat uit 306 woningen in verschillende segmenten in 12 bouwdelen A t/m J + S in verschillende bouwlagen. Deze worden gekoppeld door een onderbouw van 2 bouwlagen waarin zijn ondergebracht een half-verdiepte parkeergarage waarboven fietsenstallingen voor bewoners, bezoekers en een aparte fietsenstalling voor sociale huurwoningen, algemene- en technische ruimtes en commerciële en maatschappelijke functies. Daar weer boven bevindt zich een binnen(dak)tuin. De gemeenschappelijke binnen(dak)tuin maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke buitenruimte en wordt beheerd en onderhouden door de Vereniging van Eigenaars (VvE).

De half-verdiepte parkeergarage, de fietsenstalling voor bezoekers en de fietsenstalling voor sociale huurwoningen zijn geen onderdeel van de contractstukken, deze wordt omschreven in de splitsingsakten en kopersnotitie en wordt ter info verstrekt.

Voor bewoners is er ruimte voor fietsparkeren in de algemene fietsenberging.

Verdeling van de woonfunctie over de bouwdelen:

Blok A	(24 middenhuur / 15 vrije sector huur / 36 vrije sector koop)
Blok B	(12 app. sociale huur)
Blok C	(50 app. sociale huur)
Blok D	(55 app. sociale huur)
Blok E	(3 woningen vrije sector)
Blok F1	(6 app. vrije sector)
Blok F2+F3	(12 app. betaalbare koop)
Blok G	(24 app. vrije sector)
Blok H	(22 app. betaalbare koop)
Blok i	(16 app. middelhuur + 16 app. vrije sector huur)
Blok J	(15 app. middelhuur)

Ontwikkelaar en verkoper in de zin van de koopovereenkomst:

Merwede Vijf B.V.

Realisatie en ondernemer in de zin van de aannemingsovereenkomst:

Bouwcombinatie Merwede VOF.

Ontwerpde architecten:

Architecten combinatie Venhoeven CS Architecture + Urbanism en Marc Koehler Architects.

Inhoud

I	INLEIDING	4
II	TECHNISCHE GEGEVENS	8
00	Algemene projectgegevens	8
01	Riolering	9
02	Gemeenschappelijke binnen(dak)tuin en daktuinen	9
03	Privé terrassen	10
04	Fietsenberging	10
05	Gevels	10
06	Binnenwanden	11
07	Kozijnen, ramen en deuren	11
08	Hang- en sluitwerk	11
09	Trappen en hekwerken	13
10	Dakbedekkingen	13
11	Beglazingen	14
12	Zonwering	14
13	Natuur- en kunststeen	14
14	Plafond-, vloer- en wandafwerkingen	14
15	Dekvloeren	15
16	Schilderwerk	15
17	Binneninrichting	15
18	Regenwaterafvoer	16
19	Binnenriolering	16
20	Waterinstallatie	16
21	Sanitair	16
22	Verwarmingsinstallatie	17
23	Ventilatie-installatie	18
24	Elektrische installatie	18
25	Liftinstallatie	19
26	Afwerkstaat	20

Inleiding

Voor je ligt de “technische omschrijving kopers” van je nieuwe appartement of woning. In deze technische omschrijving vind je alle informatie over je appartement of woning.

Deze technische omschrijving hoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. De technische omschrijving, samen met de afwerkstaat, omschrijft de technische opbouw van je nieuwe appartement of woning. Het doel van de technische omschrijving is in eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe het appartement of woning en het woongebouw eruit gaan zien. Dit document heeft samen met de verkoopcontracttekeningen en de documenten in de digitale kopersmap een contractuele waarde.

Contractuele waarde technische omschrijving

In de koop- en/of aannemingsovereenkomst zet je een handtekening waarmee je aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten je bekend zijn. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de verkoopcontract-tekeningen een verplichting tussen jou en ons geworden. De verkoopbrochure, de website en de 3D-visualisaties van het project en omgeving zijn geen contractdocument en zijn een (vrije) impressie van hoe de appartementen eruit gaan zien. Hier kun je geen rechten aan ontleen. De eventuele aankleding, meubilair, keukeninrichting, tapijt, planten e.d. van het appartement die is weergegeven op de verkooptekeningen en de impressies behoren niet tot de aankoop van het appartement of woning.

De binnen(dak)tuin maakt onderdeel uit van de gemeenschappelijke buitenruimte en wordt beheerd en onderhouden door de Vereniging van Eigenaars (VvE).

De half-verdiepte parkeergarage, de fietsenstalling voor bezoekers en de fietsenstalling voor sociale huurwoningen maakt geen deel uit van de aankoop van het appartement of woning.

Voor het afwerkingsniveau zie de achter in deze technische omschrijving opgenomen afwerkstaat.

Inleiding

Tekeningen

Bij de koop- en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen.
Deze horen bij de appartementen of woningen die in zijn aangeduid met:

Bouwdeel	Woningtype	Bouwnummer	Huisnummer (B, L en D verwijzen naar straatnamen)
- A	A-09	A.11.01	D287
	A-09	A.12.01	D297
	A-09	A.13.01	D307
	A-09	A.14.01	D317
	A-09	A.15.01	D327
	A-09	A.16.01	D337
	A-10	A.11.02	D285
	A-10	A.12.02	D295
	A-10	A.13.02	D305
	A-10	A.14.02	D315
	A-10	A.15.02	D325
	A-10	A.16.02	D335
	A-11	A.11.03	D283
	A-11	A.12.03	D293
	A-11	A.13.03	D303
	A-11	A.14.03	D313
	A-11	A.15.03	D323
	A-11	A.16.03	D333
	A-12	A.11.04	D281
	A-12	A.12.04	D291
	A-12	A.13.04	D301
	A-12	A.14.04	D311
	A-12	A.15.04	D321
	A-12	A.16.04	D351
	A-13	A.11.05	D279
	A-13	A.12.05	D280
	A-13	A.13.05	D299
	A-13	A.14.05	D309
	A-13	A.15.05	D319
	A-13	A.16.05	D329
	A-14	A.17.01	D343
	A-15	A.17.02	D341
	A-16	A.17.03	D339
	A-17	A.18.01	D349
	A-18	A.18.02	D347
	A-19	A.18.03	D345

Inleiding

Bouwdeel	Woningtype	Bouwnummer	Huisnummer (B, L en D verwijzen naar straatnamen)	
- E E-01	E.00.01,	E.01.01, E.02.01, E.03.01	L8	
		E.00.02, E.01.02, E.02.02, E.03.02	L6	
		E.00.03, E.01.03, E.02.03, E.03.03	L4	
- G	G-01	G.02-03.01	B105	
	G-02	G.02-03.02	B102	
	G-03	G.02-03.03	B103	
	G-04	G.02-03.04	B104	
	G-05	G.04-05.04, G.06-07.04, G.08-09.04	G.10-11.04, G.12-13.04	B116, B139, B133
			G.10-11.03, G.12-13.03	B137, B141
	G-06	G.04-05.03, G.06-07.03, G.08-09.03	G.10-11.03, G.12-13.03	B115, B128, B132
			G.10-11.02, G.12-13.02	B136, B140
G-07	G.04-05.02, G.06-07.02, G.08-09.02	G.10-11.02, G.12-13.02	B114, B127, B131	
		G.10-11.01, G.12-13.01	B139	
G-08	G.04-05.01, G.06-07.01, G.08-09.01	B117, B130, B134 G.10-11.01, G.12-13.01	B138, B142	

1. De maten op de verkooptekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. De in de verkooptekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren je bij de inrichting van jouw appartement of woning de maten ter plaatse op te nemen.
2. Op de verkooptekeningen getekende regenwaterafvoeren en ventilatie ventielen, lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn de aantallen en posities indicatief. De definitieve positie en het aantal wordt door de installateur bepaald.
3. De openbare inrichting buiten de kavelgrens wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden en vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.

Inleiding

Tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle verkoopdocumenten met de grootste zorg zijn samengesteld, kunnen tussen de documenten tegenstrijdigheden voorkomen. Hieronder geven wij aan welke stukken voorgaan bij tegenstrijdigheden:

- Bij tegenstrijdigheid tussen gevelbeelden en plattegronden op de projectwebsite en/of verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving met de bijbehorende losse verkoopcontracttekening voorgaan op de gevelbeelden en tekeningen op de website of brochure. Al zijn er in zijn geheel geen stukken waar rechten aan ontleend kunnen worden!
- Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang.

In deze technische omschrijving proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe het appartement of woning eruit gaat zien. Woningborg hanteert regeling reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

Afwijkingen van de technische omschrijving

In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type die in de technische omschrijving genoemd is. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk kenbaar via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Leeswijzer

De technische omschrijving is verdeeld in twee hoofdstukken. In dit eerste hoofdstuk (de Inleiding) vind je algemene projectgegevens gegevens die voor de koop van jouw appartement of woning van belang zijn. In het tweede gedeelte (technische gegevens) vind je beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van jouw appartement of woning.

In de bijlage vind je:

- de verkooptekeningen

Technische gegevens

00 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Ligging

Op de situatietekening zie je de ligging van het bouwterrein en de bouwkevel. De nummers in/bij de appartementen of woningen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres, deze zijn reeds bepaald door de gemeente en worden in een later stadium aan je medegedeeld.

Peil van het appartement of woning

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald door de gemeente.

Erfdienstbaarheid

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vind je een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kan je informatie opvragen bij de notaris.

Het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving). In het BBL worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement of woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het BBL niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of berging. Voor alle duidelijkheid vind je hierna een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Badkamer
Toilet
Gang, entree(hal), trap
E-, W-kast, meterkast.
Berging, (wasmachine)kast
Terras, balkon
Berging, fietsenberging

Functie

Verblijfsruimte¹
Badruimte
Toiletruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Technische ruimte
Buitenruimte
Bergingruimte

¹ Volgens het BBL worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het BBL. Deze methode wordt in het BBL ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Waar dit van toepassing is, is dit aangegeven in de verkooptekeningen (op de overzicht tekeningen).

In het BBL staan eisen geformuleerd waaraan thermische isolatie (warmteweerstand) van constructies voor gevels, daken en vloeren moet voldoen. Deze warmteweerstand van de constructie wordt verderop in deze tekst weergegeven met een Rc-waarde.

Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

BENG en isolatiewaarden

Sinds 1 januari 2021 is de EPC-berekening vervangen voor de BENG-berekening, dat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de comfortkoeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. Met andere woorden het gebruik van de koelkast, het koken, de televisie, verlichting en dergelijke wordt niet gecompenseerd. De BENG-waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil en U waardes van de gevelopeningen van het appartement.

Technische gegevens

Huishoudelijk afval

In Bouwdeel D is een containerruimte ondergebracht voor het verzamelen van huisvuil. Bij het klussen en het verhuizen erna komt veel inpakmaterialen vrij. De gemeente verzoekt vriendelijk om bouwafval en inpakmaterialen (plastic / papier) in het appartement te scheiden en verzamelen om het vervolgens op een geschikt moment in de milieustraat aan te bieden. Kijk voor meer info op: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/afval>

Merwede CIX

Merwede CIX is één gebouw met 12 verschillende Bouwdelen A t/m J + S rond een gezamenlijke binnen(dak)tuin. Onder de binnen(dak)tuin zijn in de onderbouw twee lagen met commerciële ruimten en een half-verdiepte parkeergarage en fietsenstallingen ondergebracht die toegang bieden aan bewoners en derden. Het gebruik van deze parkeergarage en fietsenstallingen wordt nader toegelicht in de kopersnotitie en de brief over het parkeerrecht.

Hoofdentreehallen

De hoofdentreehal voor Bouwdeel A bevindt zich in de onderbouw van Bouwdeel A. Alle appartementen in Bouwdeel A zijn ontsloten via inpandige verkeersruimten die in verbinding staan met de hoofdentreehal. De hoofdentreehal van Bouwdeel G bevindt zich in de onderbouw van Bouwdeel G. Alle appartementen van Bouwdeel G zijn ontsloten via galerijen welke in verbinding staan met de hoofdentreehal. De woningen in Bouwdeel E krijgen alle een eigen toegang vanaf maaiveld.

01 RIOLERING

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop- en/of aanneemsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd. Het afvalwater en overtollige regenwater wordt middels een gescheiden rioleringssysteem aangesloten op het gemeentelijk riool c.q. gemeentelijke regenwaterstelsel.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof, waar nodig in geluid reducerende uitvoering. Vanaf diverse aansluitpunten in het appartement en het gebouw worden kunststof leidingen gelegd en via leidingen in de schachten aangesloten op de buitenriolering. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. In de parkeergarage en fietsenstallingen kunnen leidingen in het zicht zijn uitgevoerd.

02 GEMEENSCHAPPELIJKE BINNEN(DAK)TUIN EN DAKTUINEN

Gemeenschappelijke binnen(dak)tuin

De gemeenschappelijke binnen(dak)tuin bevindt zich op 1e en 2e verdieping en de vegetatie bestaat uit meerdere landschappen te weten:

- “Het lichte bos” bestaat uit bomen met een gevarieerde dichte laag onderbegroeiing die een natuurlijke overgang van heesters naar kruiden heeft. Het geheel is rijk aan bloeiers en heeft ook enige overlap met de heide beplanting.
- “Het donkere bos” in de schaduw van de bebouwing bestaat net zoals lichte bos uit bomen en heesters met een natuurlijke overgang naar kruiden. Er staan veel varens die ook in de winter voor een fraai beeld zorgen.
- “De beek” langs de beek staan unieke planten die bij dit natte microklimaat horen. Door hun hoge sierwaarde accentueren ze de loop van de beek.
- “De heide” op de heide staan enkele solitaire bomen met weinig onderbegroeiing. De vaste planten hebben een hoge sierwaarde met hun uitbundige bloei op verschillende momenten.

Tussen en door de verschillende landschappen lopen paden van halfverharding bestaande uit maasgrind in stabilisatiestroepen. De hoogteverschillen in de binnen(dak)tuin worden overbrugd door trappen van houten bielzen. Er is een groot gemeenschappelijk terras grenzend aan achterzijde Bouwdeel F gecreëerd uit bamboe vlanders en er zijn op verschillende plakken in de binnen(dak)tuin meubilair van bamboe banken, bamboe blokken en boomstammen aangebracht. Er stroomt een beekje van onder het hoger gelegen bamboe terras naar het lager gelegen gedeelte in de binnen(dak)tuin.

Rondom de binnen(dak)tuin zijn in de gevels van de verschillende bouwdelen gevelkasten voor citroenvlinder, huismus, tiftjaf, gierzwaluw, vleermuizen opgenomen.

Buitenkranen en verlichting

De binnen(dak)tuin wordt voorzien van buitenkranen. Op diverse posities worden er langs de paden verlichtingsarmaturen aangebracht. De verlichtingsarmaturen worden aangesloten op de CVZ kasten (centrale voorzieningen kasten) en wordt ingelezen via het gebouwbeheersysteem om de verbruikerskosten te verrekenen binnen de diverse VvE's.

Technische gegevens

Onderhoud daktuin

Gedurende de eerste 12 maanden na de oplevering wordt het gemeenschappelijke gedeelte van de binnen(dak)tuin onderhouden (door een hovenier). Na deze eerste 12 maanden is de VvE verantwoordelijk voor het onderhoud van het gemeenschappelijke gedeelte van de daktuin. Het privé deel van de binnen(dak)tuin wordt niet onderhouden door de VvE.

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge perioden en de voet vrij te houden van onkruid, split, grind of andere verhardingen die de groei en het aanslaan van de nieuwe planten belemmeren. De door Bouwcombinatie Merwede VOF of door derden aangebrachte groenvoorzieningen, bestratingen en/of erfafscheidingen, vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Groendak

Op het dak boven Bouwdeel G wordt deels een gemeenschappelijk dakterras en daaromheen intensieve dakbegroening voorzien. Deze dakbegroening bestaat uit substraat waarop lage begroeiing wordt aangebracht. De randen van dit dak worden voorzien van een grindstrook.

Zonnepanelen

Op het dak boven Bouwdeel A en E komen zonnepanelen.

03 PRIVÉ TERRASSEN

Balkons, loggia's, (dak)terrassen en galerijen

De appartementen en woningen krijgen volgens verkooptekeningen een balkon, galerij, loggia of (dak)terras afhankelijk van hun positie in het project. De balkons en galerijen zijn uitgevoerd in prefab beton platen met een anti-slip structuur aan de bovenzijde. De loggia's en (dak)terrassen zijn aan de bovenzijde voorzien van betontegels 500x500 mm in kleur antraciet. De woningen van Bouwdeel E krijgen privé terrassen welke grenzen aan de binnen(dak)tuin, deze worden voorzien van betontegels 500x500 mm.

Woningscheiding loggia's en (dak)terrassen

De woningscheiding ter plaatse van aan elkaar grenzende loggia's of (dak)terrassen worden voorzien van privacyschermen.

- Gebouw E: Corten stalen plantenbakken voorzien van red cedar scherm
- Gebouw G: Niet doorzichtig glazen scherm in aluminium kader (afhankelijk van afmeting in meerdere panelen)

Groenvoorziening

De door Trebbe of door derden aangebrachte groenvoorzieningen, bestratingen en/of erfafscheidingen, vallen niet onder de Woningborg garantie- en Waarborgregeling.

04 FIETSENBERGING

Gemeenschappelijke fietsenstallingen

De gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners bevindt zich op de begane grond en wordt voorzien van één-laags en/of hoog/laag fietsenrekken. Via een fietstrap met wielgoten naast Bouwdeel H krijg je toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling. De fietsenstalling voor bezoekers bevindt zich eveneens op de begane grond naast de fietsenstalling voor bewoners en heeft een aparte toegang via een fietstrap met wielgoten. De fietsenstalling voor bezoekers wordt geëxploiteerd door de gemeente Utrecht, hiervoor is een separate notitie opgesteld.

05 GEVELS

Gevels

De gevels van Bouwdeel A worden voorzien van minerale strips en plaatselijk aluminium beplating op verdieping 8-18.

De gevels van Bouwdeel E worden voorzien van verduurzaamd houten latten. Het plafond boven het terras op begane grond wordt tevens afgewerkt met verduurzaamd houten latten.

De gevels van Bouwdeel G worden voorzien van gevelpanelen van thermisch gehard matglas in combinatie met metalen zetwerk t.p.v. de verticale penanten en horizontale vloerranden.

De gevelafwerking in de loggia's op de 17e en 18e verdieping van Bouwdeel A wordt uitgevoerd in minerale strips.

Het buitenplafond in de loggia's op de 17e en 18e verdieping van Bouwdeel A wordt uitgevoerd in houtwolcementplaat.

Technische gegevens

06 BINNENWANDEN

Appartementen:

Voor de binnenwandconstructies worden de volgende materialen toegepast:

- (prefab) beton
- cellenbeton
- houtskeletbouw: (houten stijl-, en regelwerk voorzien van isolatie, folies en afgewerkt met gipsplaten.)
- voorzet-wanden van metal stud: (metalen profielen voorzien van isolatie en aan één zijde afgewerkt met gips(vezel)platen.)

Zoals op verkooptekening aangegeven.

Tussen de verblijfsruimten onderling worden, in verband met extra geluidwering, zwaardere wanden toegepast dan tussen de overige ruimten.

07 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Kozijnen ramen en deuren:

Buitenkozijnen, ramen en deuren

- De buitenkozijnen van Bouwdeel A en G worden uitgevoerd in aluminium, de kleur wordt afgestemd op de gevel. De te openen delen in de buitengevel krijgen een glazen doorvalbeveiliging.
- De buitenkozijnen van Bouwdeel E worden uitgevoerd in transparant afgewerkt hout. De te openen delen in de buitengevel op de verdiepingen krijgen een glazen doorvalbeveiliging.
- De invulling van de HSB-elementen boven, onder of naast de kozijnen worden aan binnenzijde voorzien van een gips(vezel)plaat en behangklaar afgewerkt.

Entreedeur binnen

- De woningtoegangsdeuren van Bouwdeel A zijn inpandig worden uitgevoerd in een dekkend geschilderde vlakke houten deur voorzien van deurspion.
- Bovenstaande geldt ook voor de inpandige toegangsdeuren gebouw G.

Entreedeur buiten

- De entreedeur van de hoofdentreehal in Bouwdeel A wordt uitgevoerd in aluminium de kleur wordt afgestemd op de gevel.
- De woningtoegangsdeuren van Bouwdeel G grenzen aan een galerij en worden uitgevoerd in aluminium met glasvulling, de kleur wordt afgestemd op de gevel.
- De galerijen van bouwdeel G worden ontsloten via de hoofdentreehal in Bouwdeel G.
- De entreedeur van de hoofdentreehal in Bouwdeel G wordt uitgevoerd in aluminium de kleur wordt afgestemd op de gevel.

- De woningen van Bouwdeel E krijgen een eigen toegang vanaf de straat, de woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in een dekkend geschilderde vlakke houten deur en hebben een zijlicht voorzien van glas.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

- De binnendeurkozijnen in de appartementen en woningen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen zonder bovenlicht.
- De binnendeuren in de appartementen en woningen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte honingraatdeuren type stomp.
- Geluidwerend indien nodig (zwaardere opbouw deur en voorzien van 3-zijdig rubberprofiel.
- E-, en W-kastdeuren voorzien van een ventilatierooster conform eisen van de nutsbedrijven en een dicht bovenpaneel.

Algemene ruimten

Kozijnen algemene (verkeers)ruimten

- De kozijnen van de algemene (verkeers)ruimten worden uitgevoerd in dekkend geschilderde houten kozijnen welke voldoen aan de benodigde geluid-, rook- en brandwerendheidseisen.
- De kozijnen worden waar nodig voorzien van beglazing in letsel-, brand- en rookwerende uitvoering.

Deuren algemene (verkeers)ruimten

- De deuren van de algemene (verkeers)ruimten worden uitgevoerd in dekkend geschilderde vlakke deuren met of zonder glasopening welke voldoen aan de benodigde geluid-, rook- en brandwerendheidseisen.
- De deuren worden waar nodig voorzien van beglazing in letsel-, brand- en rookwerende uitvoering.
- Enkele deuren worden in algemene (verkeers)ruimten zelfsluitend uitgevoerd (middels een deurdranger) in verband met brandwerendheidseisen.

08 HANG- EN SLUITWERK

Hang- en sluitwerk

Binnendeuren in de appartementen

- Deurbeslag volgens de afwerkstaat.

Buitendeuren

- Inbraakwerend Hang en sluitwerk waar nodig conform BBLeisen.
- Aluminium kozijnen: systeemgebonden hang- en sluitwerk.
- Houten kozijnen: metalen hang- en sluitwerk.
- Gelijksluitende cilinders bij de entreedeur van het appartement en de achterdeur en/ of de binnendeur van de individuele berging indien van toepassing.
- Individuele voordeur: knop-kruk garnituur.

Technische gegevens

Briefplaat

- De woningen in Bouwdeel E krijgen een eigen woningtoegangsdeur op de begane grond welke is voorzien van briefplaat met veer.

Algemene ruimten

- Metalen deurbeslag.
- Toegangsdeuren hoofdtrushallen voorzien mechanische ontgrendeling d.m.v. digitale sleutels.

Sluitplan/ontsluiting

Appartementen

- De appartementen in Bouwdeel A zijn ontsloten via inpandige verkeersruimten die in verbinding staan met hoofdtrushal welke zich in de onderbouw van Bouwdeel A bevindt.
- De appartementen van Bouwdeel G zijn ontsloten via galerijen en inpandige verkeersruimten welke in verbinding staan met hoofdtrushal welke zich in de onderbouw van Bouwdeel G bevindt.

Woningen

- De woningen in Bouwdeel E krijgen alle een eigen toegang vanaf maaiveld.

Parkeergarage

- De parkeergarage bevindt zich half verdiept t.o.v. het straatniveau. De toegang bevindt zich onder Bouwdeel D. De toegang vanaf de rijweg is afgesloten d.m.v. snelvouwdeuren. Bewoners kunnen de parkeergarage te voet bereiken via de toegang aan de zijgevel van Bouwdeel D welke zich naast de snelvouwdeuren bevindt.
- In het geval van calamiteiten in de parkeergarage zal de brandmeldinstallatie in de garage vluchtroutes toegankelijk maken. De vluchtroutes vanuit de parkeergarage leiden naar de toegangen in gebouw D, A en een vlucht in gebouw C.
- Een beperkt aantal kopers van de appartementen krijgen de mogelijkheid om een parkeerplek te huren in de garage. De gemeente verhuurt de parkeerplekken. Het huurcontract wordt aangeboden bij een beperkt aantal bouwnummers, tegelijk bij het tekenen van de koopovereenkomst van het appartement. Indien de koper de huurovereenkomst niet direct tekent, dan wordt de parkeerplek aan alle andere kopers aangeboden.

Fietsenstalling

- De bewoners van Bouwdeel A, E en G krijgen toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling.
- Voor de fietsenstalling voor bezoekers geldt de notitie van mobiliteitsbedrijf gemeente Utrecht VGU en is openbaar toegankelijk.

- De gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners bevindt zich op de begane grond. De toegang d.m.v. automatische schuifdeuren bevindt zich via een fietstrap met wielgoten naast Bouwdeel H.
- De fietsenstalling voor bezoekers bevindt zich tevens op de begane grond naast de fietsenstalling voor bewoners en heeft een aparte toegang d.m.v. automatische schuifdeuren tevens via een fietstrap met wielgoten.

Afvalruimte

- De bewoners van Bouwdeel A, E en G krijgen toegang tot de afvalruimte.
- De gemeenschappelijke afvalruimte bevindt zich op de begane grond in Bouwdeel D naast de toegang tot de half-verdiepte parkeergarage.

Gemeenschappelijke binnen(dak)tuin

- De gemeenschappelijke binnen(dak)tuin bevindt zich op 1e en 2e verdieping en is vanaf straatniveau toegankelijk via hellingbanen en trappen tussen Bouwdeel D en E en via trappen tussen Bouwdeel H en I.

Sleutelplan

De bewoners van Bouwdeel E ontvangen twee sleutels voor toegang tot de individuele woning en twee digitale sleutels:

- voor toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners.

De bewoners van Bouwdeel G ontvangen twee sleutels voor toegang tot de individuele appartementen en twee digitale sleutels:

- voor de toegang tot de hoofdtrushal van Bouwdeel G om de galerijen te bereiken.
- voor de toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners.
- de hoofdtrushal deur Bouwdeel G is vanuit de woning te openen middels de videofoon.

De bewoners van Bouwdeel A ontvangen twee sleutels voor toegang tot de individuele appartementen en twee digitale sleutels:

- voor de toegang tot de hoofdtrushal van Bouwdeel A om de inpandige verkeersruimten te bereiken die leiden tot de inpandige woningtoegangsdeuren.
- voor de toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners.
- de hoofdtrushal deur Bouwdeel A is vanuit de woning te openen middels de videofoon.

De koperskeuzelijst geeft de mogelijkheid om extra digitale sleutels te bestellen.

Over de ontsluiting van de parkeerplaatsen, fietsparkeerplekken en afvalruimte lees je meer in de splitsingsakte van het project.

Technische gegevens

09 TRAPPEN EN HEKWERKEN

Trappen

Houten trap Bouwdeel G

Uitvoering:

- Open houten trappen
- Trapbomen en treden van vurenhout.
- Leuning aan één zijde ter plaatse van aansluitende wand.
- Traphek langs open zijde van het trapgat.
- Afwerking wit gegrond (schroef- en nietgaten worden niet nader afgewerkt).

Houten trap Bouwdeel E

Uitvoering:

- open houten trappen (Begane grond – 1e – 2e - 3e verdieping)
- Trapbomen en treden van vurenhout.
- Leuning aan één zijde ter plaatse van aansluitende wand.
- Traphek langs open zijde van het trapgat.
- Afwerking wit gegrond (schroef- en nietgaten worden niet nader afgewerkt).

Algemene ruimten

- Beton trappen:
Bouwdeel A en G de trappen in gemeenschappelijke trappenhuizen bestaan uit een prefab betonnen trap met trapbomen. De loopvlakken (traptreden) worden voorzien van een antislip structuur. De onderzijde van de trappen wordt niet nader afgewerkt. De trap wordt aan één zijde voorzien van een leuning.
- Betonnen fietstrap met wielgoten: naast Bouwdeel H bevindt zich de toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling en bestaan uit prefab betonnen fietstrappen met wielgoten.
De loopvlakken (traptreden) worden voorzien van een antislip structuur.

Balustraden

Balkons en loggia's

- Bouwdeel A balustraden langs balkons in de zuidgevel en loggia's op de 17e en 18e verdieping bestaan uit metalen frames met doorvalbeveiligd gelaagd glas balustraden langs balkons in de overige gevels bestaan uit metalen lamelhekkens.
- Bouwdeel E de balustrade langs dakterras op 3e verdieping bestaat uit een gesloten houten balustrade.

Galerijen

- Bouwdeel G balustraden langs galerijen bestaan uit metalen frames met doorvalbeveiligd gelaagd glas.

Trappen

Algemene ruimten

- Bouwdeel A en G balustraden langs betontrappen in gemeenschappelijke trappenhuizen van metalen spijlenhekkens.

10 DAKBEDEKKINGEN

Platte daken

Bouwdeel A

Het platte dak wordt voorzien van dakbedekking van bitumen.

De loggia's worden voorzien van dakbedekking van bitumen waarop betontegels 500×500 mm.

Bouwdeel E

De platte daken worden voorzien van dakbedekking van bitumen en worden uitgevoerd als retentiedak, waarbij er waterbuffering plaats vindt op het dak en het dak wordt voorzien van een intensieve dakbegroening. Regenwater wordt gebruikt voor de beplanting en overtollig water wordt geloosd op het gemeentelijke regenwaterstelsel. De dakterrassen op de 3e verdieping worden voorzien van dakbedekking van bitumen waarop betontegels 500×500 mm.

Bouwdeel G

Het platte dak wordt voorzien van dakbedekking van bitumen en worden uitgevoerd als retentiedak, waarbij er waterbuffering plaats vindt op het dak en het dak wordt deels voorzien van een intensieve dakbegroening. Regenwater wordt gebruikt voor de beplanting en overtollig water wordt geloosd op het gemeentelijke regenwaterstelsel.

Het platte dak wordt gedeeltelijk voorzien van een gemeenschappelijk dakterras welke wordt voorzien van dakbedekking van bitumen waarop betontegels 500×500 mm.

Daktuin

Het platte dak van de binnen(dak)tuin wordt voorzien van dakbedekking van bitumen voorzien van een onder hoofdstuk 2 omschreven vegetatie.

Technische gegevens

11 BEGLAZINGEN

Buitenbeglazing

De buitenkozijnen, ramen en deuren Bouwdeel A en G worden voorzien van HR++ isolerend dubbelglas. De buitenkozijnen, ramen en deuren Bouwdeel E worden voorzien van HR+++ isolerend tripleglas. Daar waar nodig worden de kozijnen, ramen en deuren inbraak-, brand, rook en/of geluidwerend uitgevoerd conform verkooptekening. Om te voldoen aan de geldende regelgeving onder andere m.b.t. winddruk en doorvalveiligheid kan het voorkomen dat beglazing in bepaalde mate gelaagd uitgevoerd dient te worden. Dit kan een licht verschil in kleurtinten van beglazing opleveren in dezelfde ruimten.

12 ZONWERING

Zonwering

De Zuid- en Westgevels worden voorzien van zonwerend glas. Bij Bouwdeel E komt elektrische buitenzonwering op de woonverdiepingen op zuidgevel. De buitenkozijnen van de woonkamers van Bouwdeel G zijn voorbereid op later te plaatsen buitenzonwering.

13 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Vensterbanken

Alle buitenkozijnen waar een borstwering onder komt krijgen een kunststeen vensterbank. In verband met de maximale lengte kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen. De vensterbanken steken iets voor de wand uit.

Buitendeurdorpels

Alle houten buitendeuren krijgen een kunststeen/kunststof onderdorpel. Alle aluminium buitendeuren krijgen een verlaagde aluminium onderdorpel t.p.v. balkons en loggia's.

Binnendeurdorpels

In de appartementen en woningen worden alleen ter plaatse van het toilet en de badkamer en elke meterkast dorpels volgens de afwerkstaat onder de deuren aangebracht.

14 PLAFOND-, VLOER- EN WANDAFWERKINGEN

Plafondafwerkingen

Appartementen en woningen

Het plafond is onderkant van de volgende verdiepingsvloer of de onderkant van het dak en wordt afgewerkt met spuitstucwerk volgens de afwerkstaat. De V-naden bij de plafonds blijven in het zicht. Er wordt geen plafondafwerking aangebracht in de E-, en W-kasten.

Verlaagde plafonds

Bij de appartementen op de 16e en 17e verdieping in Bouwdeel A wordt in het appartement (deels) een verlaagd gipsplafond onder de bovenliggende (loggia) vloer aangebracht ten behoeve van thermische isolatie.

Deze verlaagde plafonds zijn aangegeven op de verkooptekeningen, deze komen ook voor in gangen van specifieke woningnummers t.b.v. het wegwerken van installatie componenten.

Entreehallen Bouwdeel A en G

De plafonds worden voorzien van een n.t.b. akoestisch absorberend materiaal met een natuurlijke uitstraling. Verlichting wordt passend gemaakt op een prettige lichtkwaliteit.

Wandafwerkingen

Appartementen en woningen

De wanden worden behangklaar afgewerkt volgens de afwerkstaat. De wanden in de E-, en W-kasten worden niet afgewerkt. De wanden in de toiletruimten worden tot plafond afgewerkt met keramische wandtegels volgens de afwerkstaat. De wanden in de badkamers worden tot aan het plafond afgewerkt met keramische wandtegels volgens de afwerkstaat.

Entreehallen Pand A en G

De betonnen wanden worden glad opgeleverd en niet nader afgewerkt. Een aantal wandvlakken wordt voorzien van een robuuste onderhoudsarme afwerking en een aantal wandvlakken krijgen een n.t.b. akoestisch absorberend materiaal.

Technische gegevens

Vloerafwerkingen

Appartementen en woningen

De vloeren in de toiletruimten en badkamer worden afgewerkt met vloertegels volgens de afwerkstaat. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek een tegeldikte verdiept aangelegd. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van hoekprofielen. Naast de standaard tegels is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij de showroom. Overige ruimten worden niet voorzien van een vloerafwerking.

Entreehallen Pand A en G

De vloer wordt voorzien van een robuuste onderhouds-arme afwerking. Achter de entreedeur wordt een schoonloop mat opgenomen.

15 DEKVLOEREN

Akoestische zwevende dekvloer

De appartementen en woningen zijn voorzien van een zwevende dekvloer. Tussen de dragende vloer en de dekvloer komt een isolerende laag. Door deze laag is het mogelijk een harde vloerbedekking aan te brengen.

Let op: Zorg dat dit op de juiste wijze gebeurt en dat dit uitgevoerd wordt conform de afspraken binnen de VvE. Zo moet bij voorbeeld de vloerbedekking rondom los gehouden worden van de wanden en de (zelf aangebrachte) plinten. Hierover lees je ook meer in de splitsingsakte van het project. Bij onjuist aanbrengen van de vloerbedekking kan het geluidsisolerende vermogen van de vloer drastisch afnemen. Laat je daarover goed informeren door een specialist.

De zwevende dekvloer wordt niet in de badkamer en toiletruimte aangebracht.

Hoogte van de vloerbedekking

In het BBL zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de woningtoegangsdeur. Wij gaan ervan uit dat je zelf een 'vloerbedekking' in het appartement aanbrengt met een dikte van max. 15 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het BBL.

16 SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren van Bouwdeel E worden transparant afgewerkt, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt.

Binnen schilderwerk

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem op waterbasis. Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, zoals (binnendeur) kozijnen en deuren, fabrieksmatig afgelakte trapleuning etc., worden na montage niet nader behandeld.

17 BINNENINRICHTING

Postkasten en belpanelen

In de gevelpui van de eerder genoemde hoofd-entreehallen worden postkasten met beltableau's opgenomen. In de beltableau's wordt een videocamera opgenomen voor de videofoon (monitor-/spreekluister binnentoestel) in de woning. U kunt met dit binnentoestel de hoofdentreedeur van het gebouw openen. De postkasten hebben per appartement aan buitenzijde een brievenklep en aan de binnenzijde een afsluitbaar deurtje.

Bouwdeel E

Heeft geen postkast of videofoon.

Brievenklep

De inpandige woningtoegangsdeuren bij Bouwdeel A krijgen geen brievenklep. De woningtoegangsdeuren aan de galerijen bij Bouwdeel G krijgen geen brievenklep. De woningen in Bouwdeel E krijgen een eigen toegang vanaf de straat deze woningtoegangsdeuren krijgen een eigen deurbel en brievenklep.

Keuken

In de appartementen en woningen is geen keuken opgenomen. Conform de verkooptekeningen wordt een basisinstallatie opgenomen t.b.v. een keuken. LIV is de projectleverancier voor dit project en helpt u hierbij graag verder. Ook kunt u een keuken laten plaatsen door uw eigen keukenleverancier. Indien u kiest voor uw eigen keukenleverancier bent u zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van een keuken die voldoet aan de wettelijke technische voorschriften. Meer informatie over de keuken van LIV is omschreven in de procedure koperskeuze.

Technische gegevens

18 REGENWATERAFVOER

Platte daken

Het regenwater dat op de daken valt wordt zoveel mogelijk gebufferd op de daken.

Bouwdeel E en G

De platte daken zijn voorzien van een (gedeeltelijke) intensieve dakbegroening met de daarvoor benodigde waterbuffering. Regenwater wordt gebruikt voor de beplanting en overtollig water wordt geloosd op het gemeentelijke regenwaterstelsel.

Balkons, loggia's, (dak)terrassen en galerijen

Het regenwater dat op balkons, galerijen en (dak)terrassen aan achterzijde valt wordt afgevoerd naar de gemeenschappelijke binnen(dak)tuin.

Het regenwater dat op balkons, galerijen en loggia's aan de straatzijde valt wordt direct afgevoerd naar het gemeentelijke hemelwaterstelsel.

Balkons, galerijen, loggia's, (dak)terrassen mogen alleen schoongemaakt worden met natuurlijk afbreekbare schoonmaakmiddelen. Tevens mag poetswater niet worden geloosd op de balkons, galerijen, loggia's of (dak)terrassen om vervuiling te voorkomen.

De regenwaterbuizen t.p.v. de balkons, galerijen, loggia's en (dak)terrassen worden in kunststof uitgevoerd.

19 BINNENRIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop- en/of aanneemsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd. Het gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het kunststof voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig.

20 WATERINSTALLATIE

In de koop-/ aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de water installatie inbegrepen. De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de W-kast bevindt. Het water wordt verwarmd door middel van een WKO-installatie, een warmtewisselaar en zorgt ervoor dat het drinkwater gescheiden blijft van het warme water in het WKO warmtenet. Het warme water uit de kraan is dus geen water uit het WKO warmtenet, maar schoon leidingwater dat wordt opgewarmd.

De capaciteit van de stadsverwarmingsunit is berekend op gemiddeld gebruik. De standaard comfortklasse voor warmwater is CW-klasse 4.

In je appartement worden onderstaande koud-water tappunten aangebracht:

- Toiletreservoir en fontein in het toilet (indien van toepassing);
- Toiletreservoir in de badkamer (indien van toepassing);
- Wastafelmengkra(a)n(en) en douchemengkra(a)n(en) in de badkamer;
- Badmengkraan in de badkamer (indien van toepassing);
- Afgedopte aansluitingen voor de keukenmengkraan;
- Afgedopte aansluiting voor een vaatwasmachinekraan;
- Wasmachinekraan;

Voor het warme water worden de onderstaande tappunten aangebracht:

- Wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer;
- Douchemengkra(a)n(en) in de badkamer;
- Badmengkraan in de badkamer (indien van toepassing);
- Afgedopte aansluiting voor de keukenmengkraan.

Drukverhogings installatie (hydrofoor)

Appartementen die zich hoger dan de maximale opvoerhoogte van de standaard waterdruk in de waterleiding bevinden worden aangesloten op een drukverhogings installatie (hydrofoor). De drukverhogings installatie (hydrofoor) wordt in een technische ruimte van de algemene ruimte opgesteld. Met deze installatie wordt de waterleiding in het gebouw op druk gehouden.

Buitenkranen

De binnen(dak)tuin wordt voorzien van een aantal buitenkranen, ter plaatse van de gevel van n.t.b. bouwdelen en aangesloten op de CVZ-voorzieningen van de betreffende bouwdelen. De buitenkranen zijn bedoeld voor het onderhoud van de beplanting in de binnen(dak)tuin en zal worden beheerd en onderhouden door de Vereniging van Eigenaars (VvE).

21 SANITAIR

Het basis sanitair dat in het toilet en badkamer wordt aangesloten staat vermeld in de afwerkstaat. Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering.

Technische gegevens

22 VERWARMINGSINSTALLATIE

De basis

De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. Dit is een zogenaamde lage temperatuur verwarming en is aangesloten op de WKO-unit in de W-kast.

De kunststof vloer-verwarmingsleidingen worden opgenomen in de dekvloer van de woonkamer, de keuken (met uitzondering van de gestippelde positie van de keuken), de slaapkamer(s) en de badkamer (met uitzondering van douchehoek en positie bad indien van toepassing). De onderlinge afstanden kunnen variëren, daarom is het mogelijk dat sommige vloerdelen warmer aanvoelen dan andere delen in dezelfde ruimte. In de badkamer komt naast vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator (als aanvullende verwarmings-bron). U kunt de temperatuur regelen met een thermostaat in de woonkamer/keuken en een regelaar in de slaapkamer(s). De positie van de vloerverwarming verdeler(s) zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven.

Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimte temperaturen, ook wel normtemperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven. Dit is voor:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer(s): 22 graden Celsius.
- Badkamer: 22 graden Celsius
- Verkeersruimten: 18 graden Celsius.

De capaciteit hangt af van de (transmissie) berekeningen die de installateur maakt. Ter plaatse van het toilet en de berging/ E-, en W-kast wordt geen vloerverwarming aangelegd. Deze ruimten blijven onverwarmd, hiervoor geldt geen normtemperatuur.

Bovengenoemde temperaturen dienen behaald en behouden te kunnen worden, echter wel onder vastgestelde randvoorwaarden, zijnde:

- Bij vloerverwarming mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hogere weerstand dan opgegeven door de ondernemer. Maximale isolatiewaarde van de afwerkvloer met een maximale waarde van 0,09 m²K/W. De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren;

- De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10°C.
- Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald.

Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden. In veel gevallen kan de installateur dit, middels het opnieuw inregelen van de installatie, oplossen.

In de woonkamer/keuken en slaapkamers is een thermostaat gemonteerd die is afgestemd op de WKO-unit in de W-kast. Met deze thermostaat kun je eenvoudig de temperatuur instellen en regelen. Master-master systeem, met andere woorden, bij warmtevraag in de woonkamer/keuken wordt er warmte geleverd in deze ruimte en bij warmte vraag van een betreffende thermostaat van een slaapkamer wordt die betreffende ruimte verwarmd.

Door het toepassen van vloerverwarming adviseren wij om de ruimtetemperatuur op een constante waarde te laten staan. Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt ten zeerste afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit nagenoeg geen besparing op, maar het kan wel tot comfortproblemen leiden. Wil je een nachtverlaging instellen dan adviseren wij maximaal 2 C.

Vloerkoeling

Vloerverwarming kan op warme dagen soms ook voor koeling worden gebruikt. In plaats van warm- wordt koud water door de leidingen gepompt. Het gaat dan wel om comfortkoeling. Dat betekent dat het systeem de temperatuur in huis een beperkt aantal graden omlaag kan brengen. De vloerkoeling kan maximaal 3 á 4 graden koelen t.o.v. de binnentemperatuur zonder koeling. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

Je kunt je hoofdthermostaat van verwarmen naar koelen instellen. De koeling in de badkamer is uitgeschakeld vanwege de relatief hoge luchtvochtigheidsgraad in de badkamers. Door de hoge luchtvochtigheid kan er namelijk condensatie op de vloer optreden (vocht uit de lucht slaat neer op koude oppervlakten).

Elektrisch verwarmen

De badkamer wordt elektrisch bijverwarmd met een elektrische radiator om aan de sterk variërende warmtevraag te kunnen beantwoorden.

Technische gegevens

23 VENTILATIE-INSTALLATIE

Appartementen

De appartementen krijgen een mechanisch gestuurd ventilatiesysteem met warmte-terug-winning (WTW). Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd (luchtafvoer) en aangevoerd (luchttoevoer), zogeheten balansventilatie. In de warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit de warme binnen lucht afgegeven aan de binnenstromende verse (koele) buitenlucht.

De afzuigpunten bevinden zich in keuken, toilet/badkamer en in de ruimte met opstelplaats voor de wasmachine en aangevoerd in alle verblijfsruimten. Op de verkooptekeningen zijn de afzuigventielen en toevoerventielen indicatief aangegeven. De afzuig- en toevoerventielen worden afhankelijk van de constructieve mogelijkheden en eisen op het plafond of op de wand geplaatst en kunnen niet worden verplaatst. Indien de opstelplaats van de wasmachine nabij de ventilatie-unit is gesitueerd zal het afzuigventiel op of nabij de WTW-unit zijn geplaatst.

In de woonkamer wordt een bedieningsunit (draadloos) van het systeem geplaatst. De WTW-unit wordt in de techniekkast / berging geplaatst.

Om flink te kunnen ventileren kunt u een raam openzetten.

Woningen

De woningen in Bouwdeel E krijgen eenzelfde ventilatiesysteem als de appartementen.

Algemene ruimten

De gemeenschappelijke fietsenstalling en de hoofd-entreehallen en trappenhuizen worden geventileerd middels natuurlijke luchttoevoer en luchtafvoer, hiervoor worden roosters in de wanden opgenomen. De lifthallen worden op alle verdiepingen geventileerd middels mechanische ventilatie. Dit houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt af- en aangevoerd (luchtafvoer en luchttoevoer).

24 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop- en/of aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de E-kast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten die zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De elektrapunten worden op de volgende hoogten aangebracht:

- de wandcontactdozen / loze en aansluitpunten voor Data/kabel TV in de bevinden zich op een hoogte van ongeveer 300 mm boven de vloer.
- de lichtschakelaars en combinatie schakelaars / wandcontactdozen bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer.
- de elektrapunten in de keuken en badkamer conform verkooptekening.
- bediening ventilatie en verwarming en videofoon op ongeveer 1500 mm boven de vloer.
- wandlichtpunten en buitenlichtpunten op een hoogte van 2000 mm boven de vloer.

Alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement zijn van het type kunststof inbouwmodel (Busch & Jaeger Balance SI, standaard wit). Alle schakelaars en wandcontactdozen in het appartement worden horizontaal uitgevoerd. In de meterkasten en berging zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij de voordeur van de appartementen in Bouwdeel G komt een buitenlichtpunt met armatuur aangesloten op de algemene installatie.

De woningen in Bouwdeel E krijgen een buitenlichtpunt met schakelaar.

In de loggia's van de 17e en 18e verdieping van gebouw A komt ook een lichtpunt.

Rookmelders

Op diverse plaatsen in het appartement komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.

Belinstallatie

In de appartementen van Bouwdeel A en G wordt een bel installatie met videofoon installatie aangebracht. Deze is aangesloten op het belpaneel met videofoon t.p.v. de hoofdentreehallen op begane grond. Op het binnentoestel (videofoon) is een knop aanwezig om de deur van de hoofdentree te openen. Deze knop wordt op een hoogte van ongeveer 1500 mm+ vloerniveau aangebracht.

De woningen in bouwdeel E krijgen een gewone bel installatie t.p.v. de voordeur.

Ter plaatse van de appartementen in Bouwdeel A en G wordt ook een gewone belinstallatie t.p.v. de voordeur aangebracht. Deze gewone belinstallatie bestaat uit een beldrukknop aan buitenzijde naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 1250 mm boven de vloer, een schel in de entreehal of keuken en een transformator in de E-kast.

Alle aansluitpunten die zijn aangegeven op verkoop-tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats, kleine maatafwijkingen zijn mogelijk.

Technische gegevens

Telecommunicatievoorzieningen

Conform verkooptekening zijn bedrade en afgemonteerde data aansluiting(en) en/ of loze leiding met een controledraad aanwezig. Voor Merwede CIX zullen nutspartijen de appartementen en woningen voorzien van glasvezel. De aansluiting hiervoor loopt tot in de E-kast. Een abonnement is niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. Voor een abonnement kan je zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant. De eventuele kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

PV-panelen

Het platte dak van Bouwdeel A wordt voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit.

Het vermogen conform de energieprestatieberekening wordt geleverd. De maatvoeringen en het aantal panelen is afhankelijk van beschikbaarheid.

De energieopbrengst welke toekomt aan de CVZ kasten is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

E-kast

In de appartementen wordt een elektrische installatie aangelegd, zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010.

De E-kast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting 3-fase 3x25A en is geschikt voor max. 10 groepen. Bestaande uit 4 algemene groepen, wasmachine, wasdroger, vaatwasser, combimagnetron en 2 kookgroepen. In de E-kast wordt een documenthouder geplaatst. Indien blijkt dat de genoemde groepen niet volstaat kan het, vanwege de gekozen uitbreiding via het meer- en minderwerk, noodzakelijk zijn de E-kast uit te breiden.

Algemene ruimten

In de algemene (verkeers)ruimten worden LED-verlichtingsarmaturen aangebracht aangesloten op de algemene installatie. De algemene installatie wordt aangelegd vanuit de centrale meterkasten. In verkeersruimtes worden tevens vluchtweg armaturen volgens eisen BBL aangebracht. Armaturen buiten worden geschakeld op een schemerschakeling. De verlichting binnen wordt niet geschakeld op beweging, schakelen op beweging past niet in de richtlijnen politie keur veilig wonen (PKVW).

25 LIFTINSTALLATIE

Liften en brandweerliften

De appartementen in de bouwdelen A en G zijn bereikbaar middels een liftinstallatie. De lift is aan de binnenzijde afgewerkt met onderhoudsarme materialen. In de lift wordt een leuning en een spiegel aangebracht. In verband met de hoogte van een gebouw worden sommige liften uitgevoerd als brandweerlift. Een brandweerlift is een lift voor regulier gebruik met zodanige beveiliging / brandwering dat deze in het geval van brand door de brandweer gebruikt kan worden. De liften worden aangesloten op de CVZ-kast, en worden onderhouden door de VVE.

Technische gegevens

26 AFWERKSTAAT

Afwerkstaat appartementen	Merk / type	Kleur
Binnenkozijnen en -deuren		
Binnendeurkozijn	Svedex plaatstalen kozijn. Stalen montagekozijn zonder bovenlicht	wit
Binnendeuren	Uitvoering opdekdeur Deur met glas ter plaatse van entree > woonkamer Vlakke Superlakdeur (SL1.0) ter plaatse van overige deuren	wit
W-kastdeur	Conform overige deuren met 2 ventilatieroosters	
E-kastdeur	Conform overige deuren met ventilatie voorziening	
Deurbeslag	Svedex deurbeslag type Mood met rozetten Paumelle scharnieren	RVS
Vensterbanken		
Vensterbanken	Kunststeen	antraciet
Overstek	Ca. 20 mm	
Stukadoorswerk		
Plafond	Fijn spuitpleisterwerk (V-naden in het zicht) m.u.v in E- en W-kast	wit
Wanden	Behangklaar m.u.v in E- en W-kast Vlakheid conform groep 6	
Tegelwerk		
Vloertegels	- Toilet: Mosa Residential 30X30 cm Cream Mat 10 mm R10 VT - (FR0) - 1101 V 030030 - Badkamer: Mosa Residential 60X60 cm Cream Mat Gerec. 12 mm R10 VT - (FR2) - 1101 V 060060	wit
Wandtegels	Mosa Residential 300x600mm. 27010 of 27510	wit
Hoogte wandtegels	Toilet tot ca. 1.500 mm + vloer Badkamer tot plafond	
Tegelprofiel	Kunststof profiel	wit
Voegwerk	Voeg vloertegels Voeg wandtegels Tussen tegel en plafond afgekit Inwendige hoeken tegelwerk afgekit	lichtgrijs lichtgrijs lichtgrijs lichtgrijs
Dorpel bij toilet en badkamer	Kunststeen	antraciet
Aanbrengen tegels	Wandtegels niet strokend met vloertegels	
Plateau toilet	Conform wandtegels	
Douchehoek	Verdiept uitgevoerd zonder profiel	
Doucheput	Circa 15x15 cm	RVS
Keuken		
Geen standaard keuken		

Technische gegevens

26 AFWERKSTAAT (vervolg)

Afwerkstaat appartementen	Merk / type	kleur
Sanitair toilet		
Toilet reservoir	Rapotec inbouwelement met Geberit reservoir	
Bedieningsplaat	Geberit Sigma	wit
Wandcloset	V&B Architectura	wit
Closetzitting	V&B Architectura	wit
Fontein	V&B Architectura 36cm	wit
Fonteinkraan	Grohe Costa L	chroom
Siphof	Viega plugbekersifon	chroom
Sanitair badkamer		
Wastafel	V&B Architectura	wit
Wastafelmengkraan	Grohe Eurosmart Cosmo	
Sifon	Viega plugbekersifon met muurbuis en rozet	chroom
Spiegel	Spiegel 100×60cm met verdekte spiegelklemmen	chroom
Planchet	V&B O Novo planchet 60cm	wit
Douchemengkraan	Grohe Grohetherm 800 douchethermostaatkraan 15cm	chroom
Glijstang	Grohe Tempesta 110 glijstangcombinatie Incl. handdouche en doucheslang	chroom
Bad	Geberit Renova Plan 180×80cm	wit
Badmengkraan	Grohtherm 800 badthermostaatkraan	chroom
Badset	Grohe Tempesta 110 badset	chroom
Overig		
Wasmachinekraan	Wasmachinekraan incl. keerklep en beluchter	chroom
t.b.v. keuken	Schell hoekstopkraan 1/2×10mm klem	chroom

