



PROJECTGEGEVENS

Omschrijving

Het voormalige ABN-AMRO kantoor aan de 2^e Hogeweg te Zeist werd in 1972 gebouwd. De begane grond en een deel van de kelder is gerevitaliseerd in 2016 ten behoeve van de ABN-AMRO bank. Met de transformatie naar het luxe en duurzame appartementengebouw 'De Hooght' krijgt het resterende deel van dit complex een nieuw leven. In deze Technische Omschrijving (TO) geven wij u een overzicht van de onderdelen die bij de realisatie van uw appartement behoren.

Bouw & Ontwikkeling
5 Bouw Bunnik BV
Meidoornkade 2
3992 AE Houten

Ontwerp
Remy Meijers
Bemuurde Weerd OZ 17
3514 AN Utrecht

Verkoop
Punt Makelaars
Weerdsingel O.Z. 48
3514 AD Utrecht

WVO Makelaars B.V.
2e Hogeweg 12
3701 AZ Zeist

Notaris
Holtman Notarissen
Koningslaan 62
3583 GP Utrecht

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Nuts

Ieder appartement wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. De aanlegkosten voor de nutsvoorzieningen zijn in de verkoopprijs inbegrepen met uitzondering van de aansluiting en de abonnementskosten voor het gebruik van telefoon, kabel, etc. De bouwkundige voorzieningen ten behoeve van telefoon en kabel worden in de woning aangebracht. De leidingen en installaties worden aangebracht volgens de daarvoor geldende voorschriften en door erkende installateurs.

2. Peil

Het peil -P waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met bovenkant van de begane grondvloer in het bestaande gebouw.

3. Grondwerk

Voor de nieuw te maken funderingen van de carport en de balkons wordt de bouwput ontgraven tot aan de onderzijde van de funderingsconstructie. Voor de aanleg van de werkvloeren, de fundering, de

riolering en de nutsleidingen wordt het nodige grondverzet- en graafwerk verricht. Fundering en leidingsleuven worden na gereedkomen aangevuld met uitgekomen grond.

3. Buitenriolering

De appartementen worden aangesloten op de openbare gemeente riolering door middel van kunststof buizen volgens de voorschriften en installatietekeningen.

4. Bestratingen

Het gehele buitenterrein rondom het gebouw zal na het gereedkomen van de bouwkundige werkzaamheden worden hersteld en daar waar nodig worden vernieuwd.

5. Terreininrichting

Het binnenterrein (achterzijde) zal volledig heringericht worden. Het binnenterrein wordt afgesloten middels een elektrische toegangspoort aan de Herenlaan.

Het pad tussen huisnummer 45 en 49 zal worden voorzien van een afsluitbare poort. Ter plaatse van de parkeerplaatsen van de appartementen wordt een carport gebouwd.

Deze parkeerplekken worden grotendeels overkapt door de carport welke bestaat uit een stalen frame van kolommen en liggers met daarop een staaldak, dakbedekking en een sedum- groendak afwerking. De onderkant van het staaldak wordt bekleed met verduurzaamd houten delen in stijl van de gevelbekleding van het hoofdgebouw. Ook wordt voorzien in een fietsenstalling welke zich bevindt op het achterterrein in één bijgebouw waar tevens de Stedin traforuimte is opgesteld.

6. Funderingen

De bestaande keldervloer met vloerverzwaringen, betonkolommen en betonwanden vormen de fundatie van het gehele gebouw.

Voor de nieuwe funderingsconstructie, o.a. voor de nieuwe buitenbalkons aan de achtergevel en de carport, is constructief onderzoek gedaan.

7. Constructie

De bestaande betonconstructie van vloeren, kolommen, dragende- en stabiliteitswanden blijft gehandhaafd en wordt waar nodig aangevuld en uitgebreid zodat het geheel volledig voldoet aan het geldende bouwbesluit ten aanzien van sterkte en veiligheid. Bestaande en nieuwe tekeningen en berekeningen welke door de constructeur en gemeente zijn gecontroleerd liggen hieraan ten grondslag.

8. Vloeren

Van gewapend beton zijn:

- De keldervloer;
- De begane grondvloer;
- De eerste verdiepingsvloer;
- De tweede verdiepingsvloer;
- De derde verdiepingsvloer.

Van een constructieve betonconstructie zijn:

De bestaande trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis, aan de 2^e Hogeweg, van de kelder tot en met de 3^e verdieping.

De dakhloer (dak) van de toplaag is samengesteld uit een staalconstructie en stalen dakplaten.

9. Buitengevel

- Bestaande metselwerken worden gekeimd. De spouw wordt geïsoleerd. Aan de binnenzijde van het appartement wordt deze voorzien van een extra voorzetwand met thermische isolatie;
- De dichte wanden ter plaatse van de entreeuren van de appartementen (grenzend aan de achtergalerij) zijn houtskeletwanden met thermische isolatie. Deze wanden worden bekleed met verduurzaamd houten delen;
- De dichte geveldelen ter plaatse van de balkons aan de 2^e Hogeweg worden bekleed met natuurstenen platen op metalen profielen en voorzien van thermische isolatie;
- In de gevel worden waar nodig voldoende voorzieningen opgenomen voor het ventileren van de gevelconstructie;
- De dakranden, boeidelen en luifels van de penthouses zijn van aluminium zetswerk.

10. Houten draag- en dakconstructies

De vloeren van de houten balkons aan de achtergevel zijn voorzien van een dragende houten balklaag. Daar waar de houten balkons zich boven andere balkons of galerijen bevinden wordt er underlayment dakbeschot en een waterdichte afwerking aangebracht.

11. Balkons

De dichte borstweringen van de balkons aan de 2^e Hogeweg en de galerijen aan de achtergevel (parkeerplaatszijde) zijn van prefab beton met daarop een glazen balustrade. Aan de voorzijde (2^e Hogeweg) worden de plafonds van de balkons op de 1^e en 2^e verdieping voorzien van geluidsabsorberende beplating. Ter plaatse van de galerijen op de 1^e en 2^e verdieping (achtergevel) wordt er tevens akoestische beplating toegepast als plafond, waar noodzakelijk. Aan de achterzijde (parkeerplaatszijde) worden de borstweringen van de balkons en vluchttrappen bekleed met verduurzaamd houten delen. De plafonds ter plaatse van de balkons aan deze zijde worden voorzien van houten delen.

12. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De gevelkozijnen van het appartementengebouw zijn van aluminium. De gevel heeft daar waar nodig te openen delen met aluminium draai-/kiepramen met degelijk beslag (blank licht metaal) dat voldoet aan de SKG veiligheidseisen. De privé buitenruimten direct grenzend aan de woonkamer worden toegankelijk gemaakt met aluminium schuifpuien, afhankelijk van de situering van het appartement.

De buitendeuren van de algemene ruimten zijn van aluminium met glasvulling.

De woningtree-deuren van de appartementen 1 t/m 11 zijn dichte houten deuren voorzien van een spion. De woningtree-deuren van appartement 12 en 13 is een aluminium deur met een ruit voorzien van een grijze lichtdoorlatende folie. Alle appartementen worden voorzien van nieuw isolerend (HR++) glas. Ter plaatse van de buitendeuren worden daar waar nodig deurstoppers toegepast.

13. Raamdorpels, afdekbanden en onderdorpels

De onderdorpels onder de nieuw te maken gevelkozijnen ter plaatse van de buitendeuren (draaiende delen) zijn van hardsteen. De raamdorpels/water-slagen op de gemetselde borstweringen ter plaatse van de nieuwe raamkozijnen zijn van hardsteen (buitengevel).

14. Wanden

De bestaande binnenspouwbladen van de gevels zijn uitgevoerd in kalkzandsteen en baksteen. Aan de binnenzijde van deze wanden worden ter plaatse van de appartementen (geluids)isolerende voorzetwanden aangebracht, bestaande uit metalen profielen, isolatie en een dubbele gipsplaat.

De woningscheidende wanden (zowel tussen woningen onderling als met de gemeenschappelijke ruimten) worden uitgevoerd als dubbele en drie-dubbele metal-stud systeemwanden en voldoen ruimschoots aan de nieuwbouweisen voor geluids-isolatie. De aansluitingen van deze metalstudwanden op de omringende constructiedelen worden zorgvuldig geluidsisolerend afgewerkt. De brandwerende wanden, zoals woning-scheidende wanden en schachtwanden (60 min. brandwerend), dienen te allen tijde in goede staat / onaangetast te blijven. Daar waar de wanden zich in natte ruimten en de

natte keukenhoek bevinden wordt de buitenste plaat als een vochtbestendige gipsplaat uitgevoerd.

De plafondhoge lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden uitgevoerd als metal-stud systeemwanden: een geïsoleerde wand welke aan twee zijden is bekleed met een dubbele beplating van gips.

15. Schachten en leidingen

Verticale schachten voor leidingwerk worden uitgevoerd als metal-stud wanden welke voldoen aan de geldende geluid- en brandeisen. Horizontale afvoerleidingen worden zowel thermisch als akoestisch geïsoleerd en tegen de bovenliggende vloerconstructie aangebracht.

16. Plafonds

De plafonds in de algemene ruimten worden voorzien van een geluidsabsorberend systeemplafond met luxe uitstraling.

De verlaagde plafonds in de appartementen worden uitgevoerd in een enkele gipsplaat. De plafonds dienen, ter voorkoming van eventuele geluidsslekken, te allen tijde in goede staat / onaangetast te blijven.

17. Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn van hout en zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn samengestelde houten stompe deuren en zijn 2515mm hoog.

Daarnaast worden er per appartementstype nog een aantal afwijkende deuren toegepast:

- Bouwnummers 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 12 / 13 zijn voorzien van een plafondhoge taatsdeur met glas tussen entreehal en woonkamer;
- Bouwnummer 1 is voorzien van twee dichte plafondhoge schuifdeuren tussen entreehal en woonkamer en van twee dichte plafondhoge schuifdeuren tussen slaapkamer en badkamer. De rails van betreffende deuren wordt in het plafond en in de wanden verwerkt;
- Bouwnummer 12 is voorzien van één dichte schuifdeur van 2515mm hoog tussen woonkamer en berging. De rails van betreffende deur wordt in de wand verwerkt.

Bij de deurhoogte is rekening gehouden met een vloerbedekking van 15mm en een naad van 20mm ten behoeve van ventilatie (totaal 35 mm). Mocht u kiezen voor vloerbedekking van meer dan 15mm dik, dan dient u na oplevering de deuren in te korten.

18. Hang- en sluitwerk

Het appartementengebouw wordt voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk, dat voor goed functioneren noodzakelijk is. Daar waar vereist volgens Bouwbesluit is het hang- en sluitwerk inbraakpreventief.

De zelfsluitende hoofdentreedeur op de begane grond geeft vanaf de 2^e Hogeweg toegang tot het appartementencomplex.

Deze deur is voorzien van een elektrische draai-deurautomaat en is van buitenaf met een elektronische tag-sleutel te openen. De hoofdentree wordt voorzien van een bellentableau met videofoon en postkasten. De videofooninstallatie is voorbereid voor integratie in een domotica systeem (optie). Vanaf het parkeerterrein aan de achterzijde heeft u tevens toegang tot het appartementencomplex door middel van een zelfsluitende deur met elektrische draaideurautomaat. Deze deur is van buitenaf te openen met een elektronische tag-sleutel.

Per appartement worden twee tags en 1 handzender verstrekt ten behoeve van het openen van de toegang van de openbare weg naar het parkeerterrein.

De badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast wordt voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot (m.u.v. eventuele taats- en schuifdeuren).

De entreeduren van appartement 1 / 6 / 11 worden voorzien van een vrijloopdeurdranger.

De deurknoppen, krukken, schilden, raamsluitingen en dergelijke worden uitgevoerd in blank, licht metaal.

19. Beglazing

Alle beglazing in de buitengevels wordt uitgevoerd als blank isolerend dubbel glas (HR++). Alle inpandige beglazing wordt uitgevoerd als enkel blank glas. Daar waar conform voorschriften noodzakelijk wordt het glas doorvalveilig of letsel beperkend

uitgevoerd (kleurverschil mogelijk tussen verschillende glassoorten).

20. Schilderwerk

De kleuren zijn door de architect en in overleg met de gemeentelijke instantie bepaald.

Fabrieksmatig in kleur afgewerkt zijn:

- De onderhoudsarme aluminium gevelkozijnen in zwart, zwartgrijs en naturel aluminium (blank geanodiseerd). De kleur van de gevelkozijnen is aan de binnenzijde hetzelfde als aan de buitenzijde;
- De metalen onderdelen van balkons en noodtrap in grijs / bruin;
- De metalen onderdelen van de carport in lichtgrijs.

Dekkend, in kleur geschilderd zijn:

- De binnenkozijnen en binnendeuren in wit, taatsdeuren (deels beglaasd) in zwart;
- Diverse binnenbetimmeringen zoals aftimmeringen van de trapgaten, evt. trede ter plaatse van het dakterras, leuning, hekwerken en balustrades in wit.

De verduurzaamd houten gevelbekleding wordt waar noodzakelijk op aangegeven van de leverancier en architect behandeld uit esthetisch oogpunt.

21. Isolatie

De woning wordt voorzien van de nodige isolatiematerialen om te voldoen aan de geldende normen. Ter plaatse van de glasopeningen van de buitenkozijnen in de appartementen wordt HR++ beglazing toegepast. De entreedeur van uw appartement wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur.

22. Trappen

De bestaande trappen zijn van beton en worden integraal gehandhaafd waarbij het bestaande trappenhuis deels gehandhaafd en deels gemoderniseerd wordt.

Voor dakonderhoud wordt in de verkeersruimte van de derde verdieping (trappenhuis nabij lift) een dakluik geplaatst met demontabele haakladder.

De noodtrappen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal welke fabrieksmatig in kleur worden gepoedercoat.

De leuningen worden bekleed met verduurzaamd houten delen in lijn met de overige houten gevelbekleding.

23. Dakbedekking

De platte daken worden voorzien van een kunststof dakbedekking. Alle platte daken hebben voldoende afschot voor de afwatering. De daken van de carport, de (fietsen)berging en het kantoor op de begane grond wordt voorzien van een sedum-groendak op een daarvoor geschikt dakbedekkingssysteem. De dakterrassen ter plaatse van de voorgevel en arcaden (galerijen) worden voorzien van stenen (og) tegels (type, leg- en snijpatroon wordt nader bepaald).

24. Hemelwaterafvoeren

De nieuwe, zichtbare, hemelwaterafvoeren zijn van zink en de niet zichtbare hemelwaterafvoeren zijn van kunststof. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

De plaats van de hemelwaterafvoeren zijn niet op tekening aangegeven en worden in de uitvoeringsfase door de aannemer in overleg met de dakdekker definitief bepaald.

25. Wandafwerking

De wanden in de woning welke niet betegeld worden, worden 'sausklaar' opgeleverd met uitzondering van de meterkast. De achterwand in de meterkast wordt afgewerkt met houten plaatmateriaal. Er worden geen plinten aangebracht. De wanden van de centrale hal / lifthal worden deels voorzien van

- Een pleisterlaag in golvende lijnen;
- Geschuurd natuursteen, waarboven vlakken pleisterwerk;
- Donker gekleurd, houten, plaatmateriaal.

De wanden in het trappenhuis worden voorzien van vlak pleisterwerk, afgewerkt conform kleuradvies architect.

26. Plafondafwerking

Alle plafonds in de appartementen worden 'sausklaar' opgeleverd met uitzondering van de meterkast.

27. Tegelwerk

In zowel de badkamer als de toiletruimte wordt het volgende tegelwerk aangebracht:

Wandtegelwerk Mosa Scenes, 15 x 15 cm, in een random mix van 3 kleuren volgens opgave architect.

Het wandtegelwerk wordt in beide ruimten tot plafond aangebracht. Vloertegelwerk Mosa Terra Greys, 60 x 60 cm, kleur grijs. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Monstertegels zullen bij onze leverancier in de showroom ter beoordeling liggen.

Mocht u ander tegelwerk wensen dan kunt u dit uitzoeken bij onze leverancier. Afhankelijk van uw keuze kan een meerprijs gelden.

De vloeren in de centrale hal / lifthal worden voorzien van geschuurd natuursteen.

De tegels op de terrassen aan de 2^e Hogeweg en de galerijen zijn van steen (og), kleur grijs-antraciet.

28. Kunst- en natuursteen

Onder de badkamerdeur en de toiletdeur wordt een natuurstenen dorpel aangebracht als waterkering. Ter plaatse van de buitendeuren (draaiende entreedeuren) van het appartementengebouw wordt een natuurstenen dorpel aangebracht.

Bij de kozijnen met een borstwering worden natuurstenen vensterbanken aangebracht in de kleur grijs-antraciet.

Kleur- en nuanceverschillen in natuursteen zijn inherent aan het product en geven geen recht op reclamatie.

29. Afwerkvloeren

De verdiepingsvloeren worden voorzien van een geluidsisolerende zwevende dekvloer welke wordt afgewerkt met een afwerkvloer van anhydriet.

Leidingschachten, kokers, springen e.d. worden niet voorzien van een zwevende dekvloer. Ter plaatse van de douchehoek wordt een prefab afschotelement aangebracht welke betegeld wordt.

30. Binnentimmerwerk

Daar waar voor goed en deugdelijk werk vereist wordt aftimmerwerk aangebracht. Er worden geen stofdorpels aangebracht.

31. Keuken

Uw appartement wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Ook hanteren wij geen stelpost of keukencheque voor een keuken. Wel worden de nodige aansluitpunten aangebracht conform de basis keukentekening.

De volgende aansluitpunten worden in uw keuken aangebracht zoals aangegeven op de verkoop-tekening:

- Electra-voorzieningen;
- Afgedopte warmwater-, koudwater- en afvoeraansluiting spoelbak;
- Afgedopte koudwater aansluiting (t-stuk op waterleiding spoelbak) en afvoer (y-stuk op afvoer spoelbak) vaatwasser;

U bent vrij een keuken aan te schaffen bij een keukenleverancier naar keuze. Let hierbij op dat u alleen een afzuigkap met koolstoffilter (recirculatie kap) kunt toepassen in verband met het toegepaste ventilatiesysteem in uw appartement.

Bij tijdige verstrekking van de installatietekeningen van uw gekozen keuken kunnen wij u een offerte verstrekken voor het aanpassen van de keukeninstallatie tijdens de bouw.

Hiervoor verwijzen wij u naar de meer- en minderwerkprocedure. De keuken kan pas na oplevering geplaatst worden.

32. Buitenriolering en binnenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd conform de voorschriften, voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchtingen en aangesloten op het gemeenteriool.

De binnenriolering van de appartementen wordt uitgevoerd met alle benodigde hulpstukken waarop de binnentoestellen kunnen worden aangesloten.

33. Waterinstallatie

De waterinstallatie van het appartement wordt uitgevoerd volgens de voorschriften. De koudwaterleiding wordt voorzien van een watermeter en een hoofdafsluiter met aftapkraan in de meterkast.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De keuken;
- De wastafel;

- De douche;
- Het bad;
- Het toilet;
- De fontein;
- De opstelplaats voor de wasmachine;
- De warmtepomp.

Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De keuken;
- De wastafel;
- De douche;
- Het bad.

De warmwatervoorziening wordt verzorgd door de warmtepompinstallatie. Dit toestel levert warm tapwater van max. 60 graden uit een voorraadvat van 230L. Gelijktijdig gebruik van tappunten is mogelijk (vergelijkbaar met een traditionele CW6 gasketel) zolang er voorraad beschikbaar is. Eventuele aanvullende voorzieningen of specifieke klantwensen via de meerwerk procedure.

34. Sanitair

In de toiletruimte wordt een wandclosetcombinatie en een fonteincombinatie met koudwaterkraan aangebracht. In de badkamer wordt een wastafelcombinatie met mengkraan, een douchecombinatie met mengkraan en een badcombinatie met mengkraan aangebracht. Aantallen conform de tekening van uw appartement. De specificatie van het sanitair is vermeld op de separate sanitairlijst.

35. Gasinstallatie

De appartementen zijn niet voorzien van een gas-aansluiting en worden derhalve niet aangesloten op het gasnetwerk.

36. Verwarmingsinstallatie

Uw appartement wordt voorzien van een warmtepompinstallatie in combinatie met vloerverwarming als hoofdverwarming. In de technische ruimte wordt de verdeler geplaatst ten behoeve van de vloerverwarmingsgroepen. De temperatuurregeling vindt plaats door een hoofdthermostaat in de woonkamer met in de slaapkamers en de badkamer een na-regeling. Dit betekent dat de temperatuur in de slaapkamers en badkamer naar beneden aangepast kan worden wanneer de woonkamer verwarmd wordt.

De volgende temperaturen kunnen tenminste worden gehaald en behouden bij een minimale buitentemperatuur van -10 °C en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Entreehal (Entree)hal in open verbinding met woonkamer	15 °C
Woonkamer	20 °C
Keuken	20 °C
Slaapkamers	20 °C
Badkamer	22 °C
Toilet	15 °C
Technische ruimte/berging (in appartement)	15 °C

De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R = 0.10 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn. Hoe lager de warmteweerstand hoe beter het voor het energieverbruik is. Denkt hieraan bij de keuze van uw vloer-afwerking.

De douchehoek wordt i.v.m. het vloerafschotement niet voorzien van vloerverwarming. Ter plaatse van de beoogde keukenopstelling of andere vaste opstellingen wordt tevens geen vloerverwarming aangebracht.

De warmtepomp kan tevens gebruikt worden voor het koelen van de vloer van het appartement.

Gezien het opgestelde vermogen en wijze van koelen gaat dit geleidelijk en kan er afhankelijk van de weersomstandigheden tot enkele graden terug gekoeld worden.

U dient er rekening mee te houden dat het gebruik van de koelfunctie invloed heeft op uw energieverbruik.

37. Drukverhogende installatie

Om voldoende waterdruk bij de appartementen te garanderen is het gebouw voorzien van een drukverhogingsinstallatie (hydrofoorinstallatie). De hydrofoor staat opgesteld in de daarvoor bestemde ruimte in de kelder.

38. Ventilatie en luchtbehandeling

Ieder appartement wordt voorzien van een individueel gebalanceerd ventilatiesysteem met Warmte-Terug-Win systeem (WTW-installatie).

Het systeem wordt geplaatst in de technische ruimte waarbij de woonkamer/keuken en slaapkamers mechanisch worden voorzien van verse lucht middels toevoerventielen. Afzuiging vindt plaats door middel van afzuigventielen in de keuken, badkamer, toilet en de ruimte waar de wasmachine is gepositioneerd. De hoofdbediening in de woonkamer meet tevens de CO₂ concentratie van de binnenlucht in de woonkamer. Een aparte timer bediening in de badkamer maakt het mogelijk de ventilatie voor bepaalde tijd op maximaal te zetten.

In verband met de WTW-installatie is het niet mogelijk om een aparte afvoer naar buiten voor de afzuigkap en/of de droger te maken.

39. Liftinstallatie

In het appartementengebouw wordt een vernieuwde liftinstallatie met een hefvermogen van 1000 kg opgeleverd. De liftinstallatie is voorzien van een leuning aan de liftwand en een spiegel. Tevens is de lift brancard toegankelijk.

40. Elektrische installatie

De elektrotechnische installatie wordt uitgevoerd als een centraaldozen systeem en voldoet aan de geldende voorschriften. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. Voor de kookaansluiting wordt een zogenaamde perilex aansluiting aangelegd met een vermogen van max. 7,2 kW.

Per appartement worden in de meterkast groepen aangebracht ten behoeve van de:

Wasmachine	1 groep
Droger	1 groep
PV-installatie	1 groep
Warmtepomp install. buitendeel	1 groep
Warmtepomp install. binnendeel	1 groep
Vaatwasser	1 groep
Oven	1 groep
Kooktoestel	1 groep

Ten behoeve van de algemene elektrische installatie in het appartement worden 3 groepen in de meterkast aangebracht bij de appartementen 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 en 10. Bij de appartementen 1, 6, 11, 12 en 13 worden 4 groepen aangebracht in de meterkast ten behoeve van de algemene elektrische installatie.

De leidingen en de wandcontactdozen in de appartementen worden voor zover mogelijk in de wanden en het plafond als inbouw weggevoerd met uitzondering van de meterkast, de privé berging en de fietsenberging. In deze ruimtes wordt het leidingwerk en de elektradozen uitgevoerd als opbouw. Het schakelmateriaal in de appartementen wordt uitgevoerd in de kleur wit. Voor de positie van de aansluitpunten verwijzen wij u naar de verkooptekeningen. Voornoemde en op tekening getekende schakelaars en wandcontactdozen (wcd) kunnen in gecombineerde uitvoering worden uitgevoerd.

Voor de hoogte van de aansluitpunten geldt het volgende, tenzij anders op tekening aangegeven:

Wandcontactdozen,	
loze leiding cai/telefoon	ca. 300 mm
Schakelaars (evt. gecombineerd met wandcontactdoos)	ca. 1050 mm
Wandlichtpunt aansluiting	ca. 2400 mm
Thermostaat en na-regeling	ca. 1500 mm
Videfoon installatie	ca. 1500 mm
Beldrukker naast voordeur	ca. 1500 mm
WTW-CO2 hoofdregeling	ca. 1500 mm

Wandcontactdozen ten behoeve van de technische installatie worden op functionele hoogte aangebracht.

Voor de hoogte van de aansluitpunten in de keuken geldt het volgende:

Wandcontactdoos boven aanrecht	ca. 1200 mm
Wandcontactdoos koelkast	ca. 50 mm
Wandcontactdoos vaatwasser	ca. 650 mm
Wandcontactdoos afzuigkap	ca. 2300 mm
Wandcontactdoos oven	ca. 650 mm
Wandcontactdoos keukenverlichting	ca. 2300 mm
Kookaansluiting	ca. 50 mm
Loze leiding boiler	ca. 650 mm

In de badkamer worden in het plafond inbouwspots toegepast. Aantallen en positie conform tekening.

Overige elektrische voorzieningen:

Op het platte dak worden zowel per appartement PV-panelen geplaatst als voor de algemene ruimten ten behoeve van de opwekking van elektriciteit. De panelen voor de appartementen worden per appartement aangesloten op de eigen meterkast. De

panelen voor de algemene ruimten worden aangesloten op de cvz-kast.

Conform de geldende regelgeving worden de benodigde rookmelders in uw appartement aangebracht.

De op tekening vermelde rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

In de centrale gang van de kelderbergingen, hoofdentree en trappenhuis zijn een aantal wandcontactdozen aangebracht voor algemeen gebruik, schoonmaak en onderhoud (aangesloten op de cvz-kast). In de fietsenstalling is een algemeen stroompunt aanwezig.

41. Bergingen

Per appartement is er op kelderniveau een eigen afsluitbare berging. De bergingen zijn te bereiken via de centrale hal of via de achteringang per trap of lift. De bergingen worden voorzien van een lichtpunt en schakelaar welke zijn aangesloten op de cvz-kast (meterkast algemene ruimten VvE). De wanden in de berging worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken dan wel de bestaande betonwanden en worden niet nader afgewerkt. De betonvloer wordt voorzien van een afwerkvloer en niet nader afgewerkt. Het bestaande betonplafond blijft in het zicht. De toegang tot de berging wordt voorzien van een houten kozijn zonder bovenlicht met een stompe, houten binnendeur met hardkunststof toplaag. De deur wordt voorzien van aluminium veiligheidsdeurbeslag met een gelijksluitende cilinder als de voordeur van het appartement.

42. Algemene ruimten

Ten behoeve van de algemene ruimten wordt in de centrale hal op de begane grond een cvz-kast (meterkast voor de centrale voorzieningen) geplaatst. Op deze cvz-kast worden de installaties van de algemene ruimten aangesloten.

De algemene verlichting van de kelder, entree, trappenhuis, lifthallen en collectieve bergingen (fietsenberging buiten en privé bergingen op kelderniveau) zal als LED verlichting worden uitgevoerd.

De VvE beschikt tevens over een aantal PV-panelen op het dak om een deel van het gezamenlijke elektraverbruik terug te winnen (gekoppeld aan de apart bemeterde cvz-groepenkast).

43. Werkkast

In de kelder is een werkkast aanwezig met uitstortgootsteen en een close-up boiler ten behoeve van het uitvoeren van schoonmaakwerkzaamheden en het opslaan van kleine materialen ten behoeve van algemeen gebruik VvE. Het afvalwater van de kelder wordt middels een pompunit in betreffende ruimte weggepompt.

44. Energielabel

De appartementen zijn energiezuinig ontworpen en krijgen daarom het energielabel A.

Disclaimer

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de tekeningen verstrekt door de gemeente, architect en adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen op deze technische omschrijving voortvloeiende uit de eisen van overheid en/of nutsbedrijven.

Waar in de technische omschrijving merken, fabrikanten en/of materiaalsoorten zijn genoemd, dient hieraan toegevoegd te worden: 'of een daarmee vergelijkbare gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ontwikkelaar'.

Eveneens behouden wij ons recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen tijdens de (af)bouw, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De op tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Maatverschillen tussen tekeningen en realiteit zijn mogelijk. In verband met de nadere uitwerking van details en maten van materialen kunnen kleine afwijkingen ontstaan in de ruimte maatvoering. Tevens zijn de tekeningen niet exact op schaal en kunnen hierdoor ook discrepanties ontstaan. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Bij maatvoering die tussen de wanden is aangegeven is nog geen rekening gehouden met enige afwerking,

zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Alle maten zijn, tenzij anders vermeld, in millimeters aangeven.

De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen (paden, groen, bestrating, parkeerplaatsen, tuinmuren, speeltoestellen, opstelplaat vuilcontainers, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande en/of nieuw te bouwen bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente.

Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ontwikkelaar geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Wij adviseren u bij de gemeente te informeren naar de actuele stand van zaken betreffende de inrichting van de openbare ruimten. Tevens raden wij u aan de berichtgeving in de plaatselijke media te volgen.

Voor de gevels verwijzen wij u naar de geveltekeningen, onderdeel van de contracttekeningen.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al gereed en/of in uitvoering is en er een verschil mocht zijn tussen de technische brochure en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement. Het magazine (verkoopbrochure) met artist-impressions en ingekleurde plattegronden behoort niet bij de koop-/aannemingsovereenkomst en kunnen geen rechten aan worden ontleend. De artist-impressions zijn uitsluitend bedoeld om inzicht te geven in het plan en de appartementen.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door het Garantie-instituut. 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 Garantie-instituut.

KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Zwartgrijs, gekeimd
Gevelbetimmering entree gebouw	Verduurzaamd hout	Naturel / bruingeel
Gevelbetimmering fietsenberging	Verduurzaamd hout	Naturel / bruingeel
Gevelkozijnen hoofdentree en boven hoofdentree	Aluminium	Zwart / grijs, gemoffeld
Gevelpuien 1 ^e en 2 ^e verdieping	Aluminium	Zwart / grijs, gemoffeld
Gevelpuien 3e verdieping	Aluminium	Grijs, blank geanodiseerd
Dichte panelen in gevelpuien	Geëmailleerd glas	Zwart / grijs
Borstwering balustrade straatgevel	Beton	Lichtgrijs
Afscheiding op balustrade straatgevel	Gelaagd glas	Blank, doorzichtig, naturel
Schijven tussen terrassen straatgevel	Natuursteen	Antraciet, lichtgrijs gaderd
Balkonoverstekken / plafonds straatgevel	Minerale plaat (og)	Lichtgrijs
Luifel / dakrand	Aluminium	Grijs, blank geanodiseerd
Terrassen / achterzijde vloer, plafond en balustrade	Verduurzaamd hout	Naturel (bruingeel), onbehandeld
Draagconstructie terrassen, carport	Staal verzinkt	Grijs gepoedercoat
Noodtrappen	Staal verzinkt en hout	Grijs / bruin gepoedercoat
Tegels galerijen en terrassen straatgevel	Steen	Grijs
Raamdorpels / waterslagen bij kozijnen	Hardsteen	Grijs / antraciet
op gemetselde borstweringen		
Onderdorpel bij buitendeuren	Hardsteen	Grijs / antraciet

SANITAIRLIJST

Appartement nr.	Onderdeel	Omschrijving	Merk	Serie
2 - 4, 6 - 10, 12	bad	inbouw 180x80 cm	Laufen	Pro
2 - 4, 6 - 10, 12	badkraan	opbouw mengkraan	Hansa	Hansadesigno
1 + 5 + 11 + 13	bad	vrijstaand 160x75 cm	Laufen	Val
1 + 5 + 11 + 13	badkraan	inbouw mengkraan met bad-vulcombinatie	Hansa	Hansadesigno
1 - 13	handdouche bad	handdouche inclusief wanddouchehouder	Hansa	Hansastilo
2 - 5, 7 - 9, 13	wastafel	55 cm breed hangend aan een betegelde wand van ca. 115 cm hoog met daarboven gehard glas op maat tot plafond + brede spiegel	Laufen	Val
1 + 6 + 11 + 12	wastafel	55 cm breed hangend aan een betegelde wand met daarboven een brede spiegel	Laufen	Val
10 + 11 + 12	wastafel	65 cm breed hangend aan een betegelde wand met daarboven een brede spiegel	Laufen	Val
1 - 13	wastafelkraan		Hansa	Designo 517.x
1 - 13	douchewand	gehard glas op maat afh. app. type	-	
1 - 13	douchekraan	opbouw douchemengkraan	Hansa	Hansadesigno
1 - 13	douchegarnituur	opbouw glijstangset 720 mm – kop 3 stralig	Hansa	Hansabasicjet
1 - 13	wandcloset	rimless diepspoel	Laufen	Val
1 - 13	inbouwreservoir	ingebouwd in verdiepingshoge achterwand	Geberit	UP320
1 - 13	drukplaat	wit-chroom-wit	Geberit	Sigma20
1 - 11	fontein	36x25 cm	Laufen	Pro
12 + 13	fontein	45x42 cm	Laufen	Val
1 - 13	fonteinkraan		Hansa	Hansadesigno

ALGEMEEN

Indien u besluit een appartement in het project De Hooght te kopen, kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop-/aannemings-overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de realisatie van het appartement.

Wat en wanneer betalen

Na de ondertekening van de koop-/aannemings-overeenkomst ontvangt u vanzelf een factuur waarmee wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen:

1. Indien u over eigen middelen beschikt betaalt u de factuur;
2. Benut u geen eigen middelen en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. Zodra u naar de notaris gaat voor de notariële levering worden de reeds vervallen termijnen betaald. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt. Vanaf de leveringsdatum (transportdatum) betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Voor eventueel door u opgedragen meer- en minderwerk geldt de betalingsregeling, zoals in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen.

Notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Ook moet

rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Voor de datum van notariële levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De grondrente tot de transportdatum;
- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de leveringsdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van een hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend:

- De akte van levering;
- De hypotheekakte.

Vrij op naam (V.O.N.) prijs

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Eventuele stijging van loon- en materiaalkosten;
- Architecten- en adviseurshonoraria;
- Notarishonorarium inzake transportkosten;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges bouwvergunning;
- BTW en overdrachtsbelasting;
- Kadastrale uitmeting;
- Kosten garantie- en waarborgregeling;
- Aansluitkosten water, riolering en elektra (gas is niet van toepassing).

Teneinde de verwarmingsinstallatie gedurende ca. 2 weken te kunnen proefdraaien, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor de oplevering plaats. De energiekosten tot de oplevering komen voor rekening van de ontwikkelaar.

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van de wijziging in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de verkoper.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koopsom begrepen. Deze kosten zijn o.a.:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Rente tijdens de bouw;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

Niet in de koopsom begrepen zijn ook kosten zoals:

- Rente over de grondkosten en reeds vervallen bouwtermijnen;
- Gemeentelijke heffingen;
- Individuele administratiekosten bij het aanvragen van levering van energie, CAI en telefoon;
- Kosten voor eventuele kopersopties/meerwerk.

Vereniging van eigenaars (VvE)

Aangezien de appartementen deel uitmaken van een gebouwencomplex, wordt het geheel gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met toebehoren. De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd.

U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein onder en naast het gebouwencomplex. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van de VvE. Deze heeft in haar reglementen alle

gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen.

De exploitatie van het gebouw waarin het appartement zich bevindt, brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een appartement door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste één maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van de appartementen wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

Gezamenlijke kosten en lasten en de VvE:

- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
- Kosten die verband houden met noodzakelijke reparatiewerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren;
- Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het gebouw of met de aanstelling van een administrateur;
- De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen;
- Het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals trappenhuisen, entrees, gangen en liften en het energiegebruik van de bergingen en de bergingsgangen;
- Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Dak-/geveltuin

De ontwikkelaar zal aan de achterzijde van het appartementengebouw dak- en geveltuinen aanleggen volgens het ontwerp van Remy Meijers. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.

Parkeren

Per appartement is minimaal 1 parkeerplaats gereserveerd op het binnenterrein aan de achterzijde van het appartementengebouw.

Opleveringen

De oplevering van uw appartement zal plaatsvinden binnen de werkbare werkdagen die in de koop-/aannemingsovereenkomst staan genoemd. Tijdens de bouw zullen één of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld. De datum en tijd van de definitieve oplevering wordt uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk meegedeeld. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk schoon zijn en de vloeren geveegd. Ongeveer één à twee weken voordat het appartement opleveringsgereed is, krijgt u de gelegenheid deze te inspecteren op de uitvoering van het eventueel overeengekomen meer- en minderwerk en onvolkomenheden. Dit wordt de "(voor)schouw" genoemd. Op een formulier kunt u de gebreken vermelden en aan ons overhandigen. Vervolgens hebben wij de mogelijkheid die gebreken nog voor de oplevering te verhelpen. Bij de officiële oplevering worden de dan nog geconstateerde onvolkomenheden op het Proces Verbaal van Oplevering vastgelegd.

U kunt zich tijdens de oplevering laten ondersteunen door een bouwkundig adviseur (bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis). Voor de oplevering heeft u de eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van de woning. Dit is de feitelijke (juridische) levering van de woning. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

Van toepassing zijnde voorschriften

Omdat het gebouw reeds bestaat, zijn wettelijk gezien de normen van toepassing die golden in het betreffende bouwjaar. Uiteraard zijn wij bij de herontwikkeling uitgegaan van de actuele eisen en vaak nog hogere kwaliteit (zoals duurzame energievoorziening en (geluids)isolatie). De Hooght Zeist voldoet aan:

- De geldende bouwbesluit-eisen per datum aanvraag van de verbouw- en omgevingsvergunning;
- Eisen van gemeentewege;
- Geldende eisen van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer.

Garantie- en waarborgregeling

Alle appartementen worden gebouwd en verkocht met een garantiecertificaat.

Wat betekent deze garantie voor u?

Als u een appartement met garantie van ons koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het garantiecertificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan. Door bemiddeling van het Garantie-instituut wordt uw appartement door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het Garantie-instituut wordt gedragen;
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning, kan het Garantie-instituut een uitspraak doen die bindend is voor koper en 5 Bouw Bunnik BV.



DEHOOGHTZEIST.NL