

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES

HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

Energielabel A+++ / 141 m² wonen / 5 kamers / Monument



YOU COULD LIVE HERE. UNREAL FOR REAL

Gebouwd in 1963. Herboren in 2023. Geen ode aan het verleden, maar een uitnodiging aan de toekomst. Een designklassieker met groeipotentie. De iconische lijnen van architect Piet Dingemans bleven. Net als het beton. Maar de installatie, indeling en intentie zijn van nu. Hier woon je in erfogoed, zonder erin vast te zitten. Een huis dat je omarmt met structuur, maar je loslaat in mogelijkheden.



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



WHAT WOULD YOUR CHAPTER LOOK LIKE?

Met een warmtepomp, vloerverwarming, A++ label. Klaar om opnieuw bedacht te worden. Door jou. 235 vierkante meter wonen, een torenkamer, en ruimtes die niet vragen om meubels, maar om visies. De indeling is flexibel. De contouren zijn vast. Je hebt drie slaapkamers, een vierde kamer die alles mag worden, en meerdere lagen die niet in vierkante meters te vatten zijn. De vloer, keuken, afwerking? Die kies en regen jij nog. Wij hebben al een ideetje klaargelegd.

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING UNREAL ESTATES BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

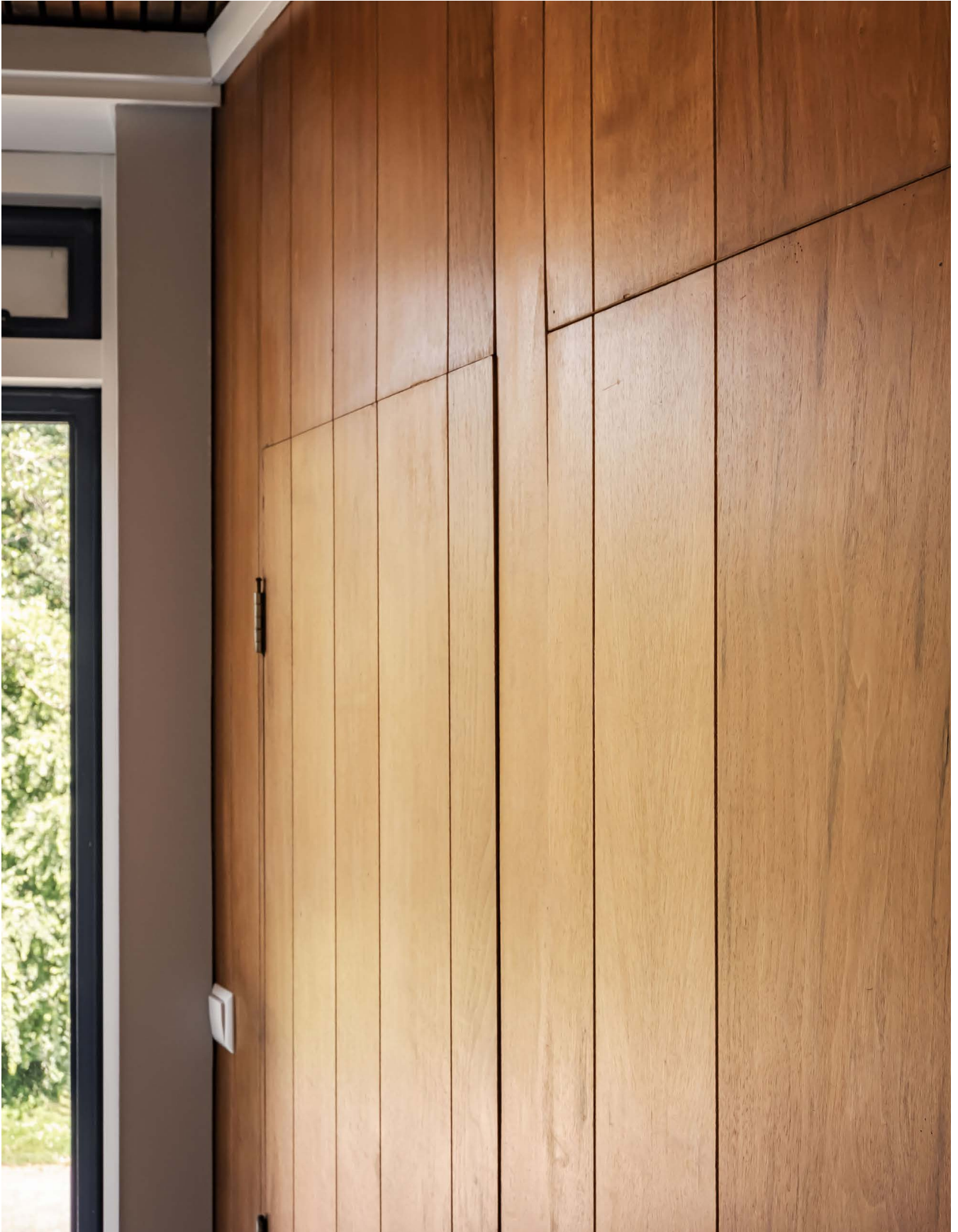
BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES







SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

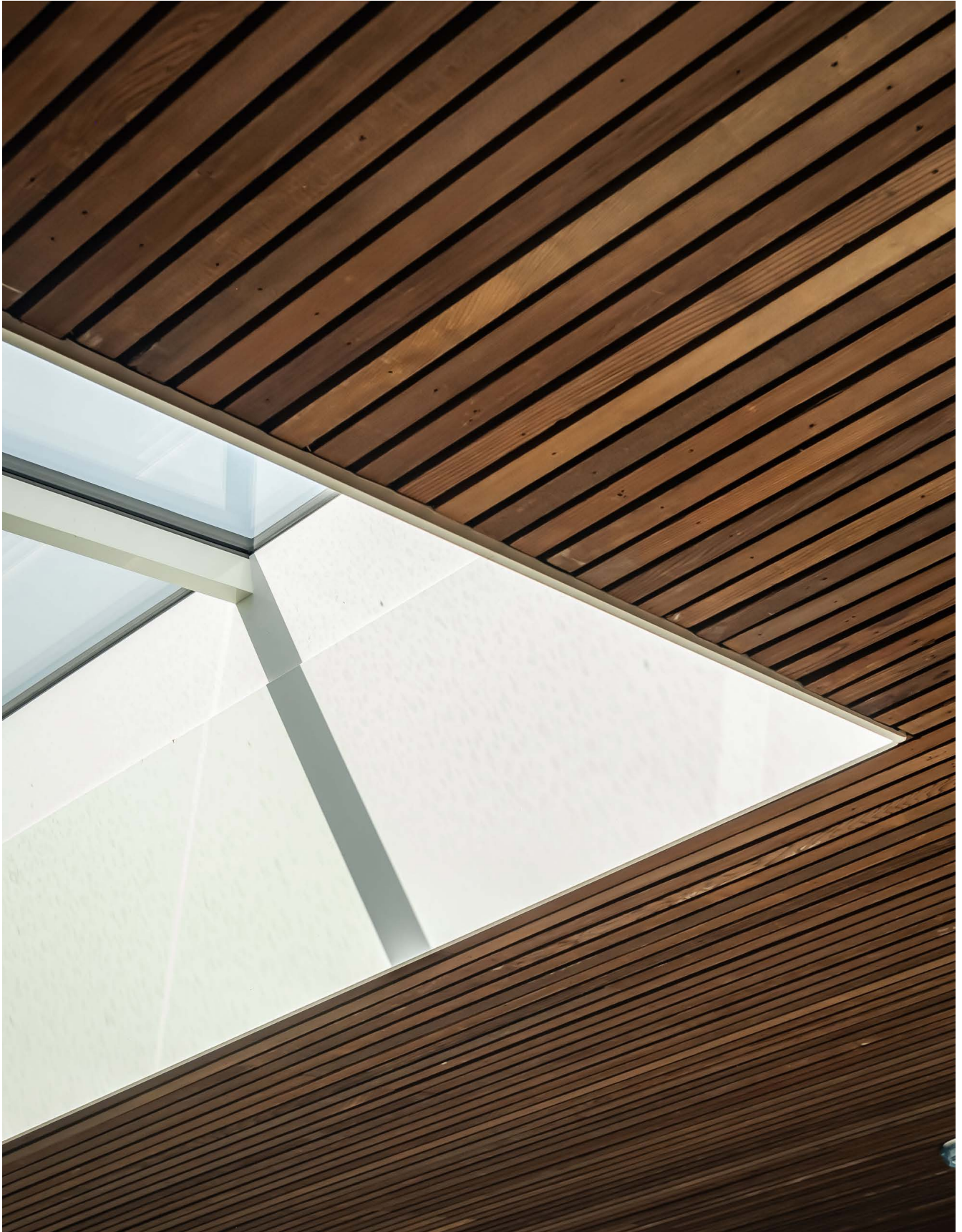
BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



HUIZINGALAAN 191, 3572 LL UTRECHT

SLEEPING UNREAL ESTATES BEAUTIES

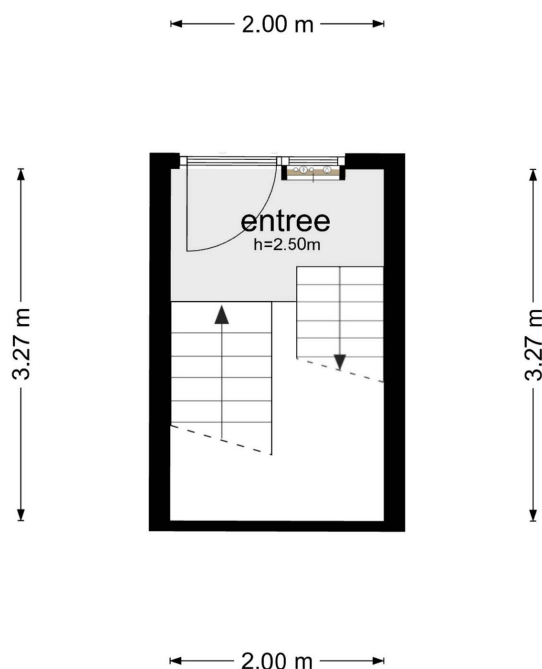


SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES

ENTREE / BEGANE GROND

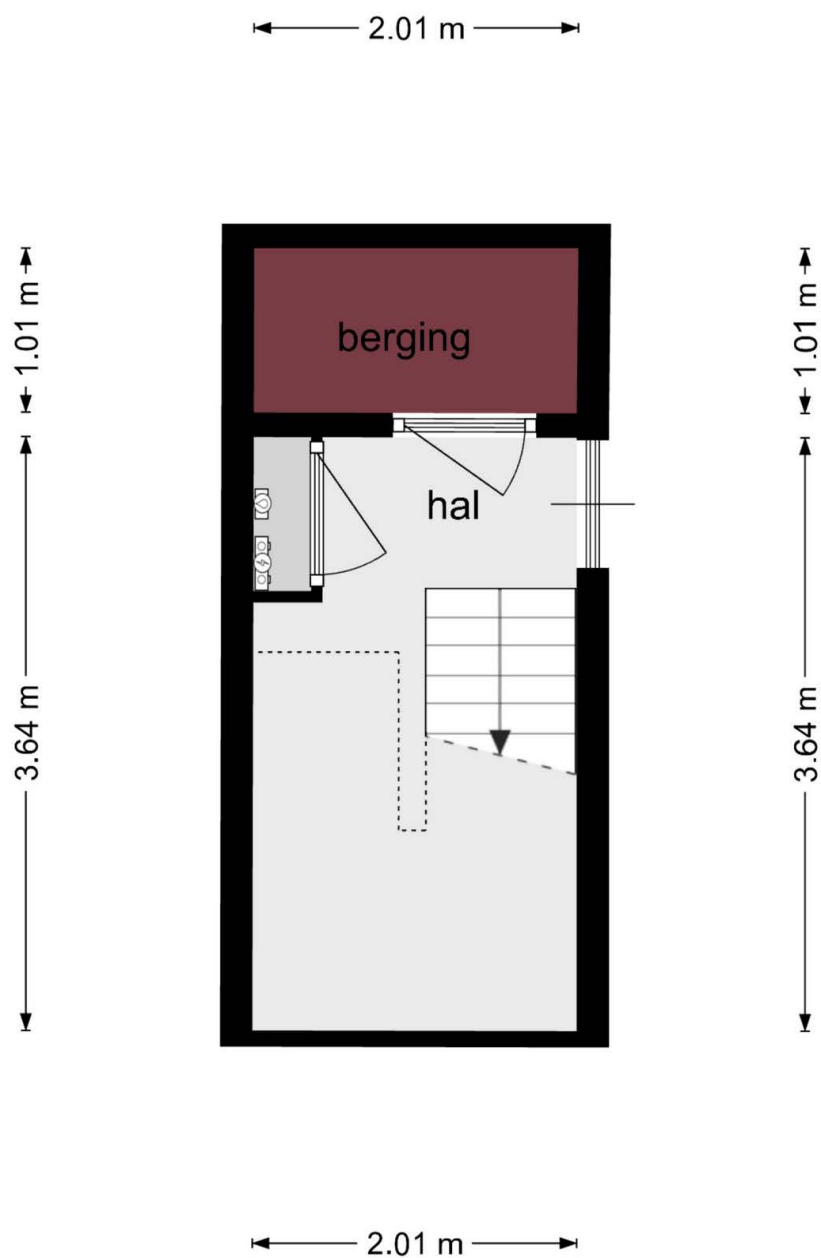


SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES

SOUTERRAIN



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES

EERSTE VERDIEPING



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES

SCHETSONTWERP EERSTE VERDIEPING

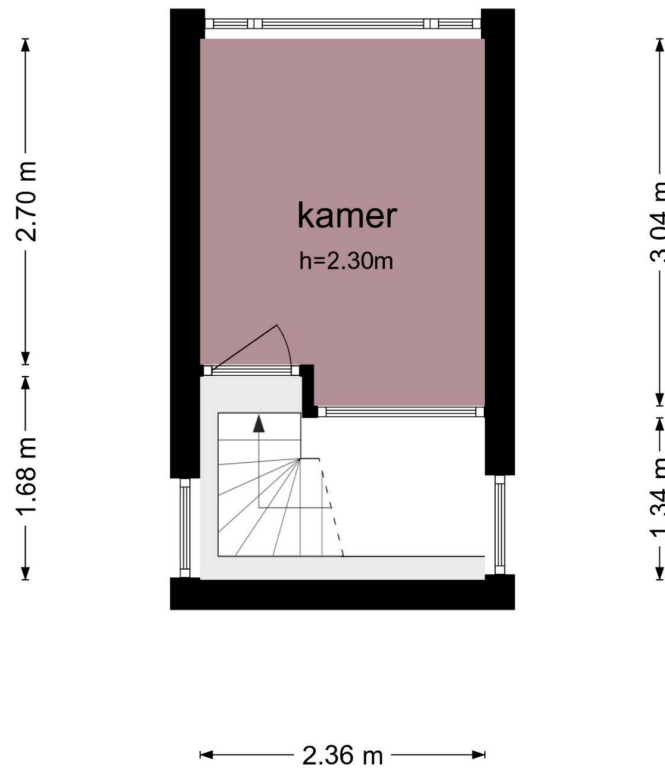


SLEEPING

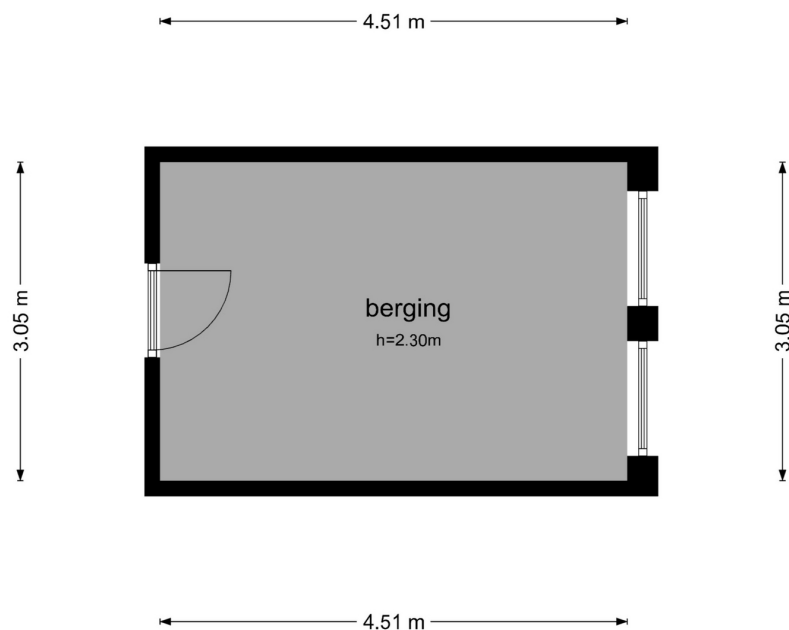
UNREAL ESTATES

BEAUTIES

TWEEDE VERDIEPING



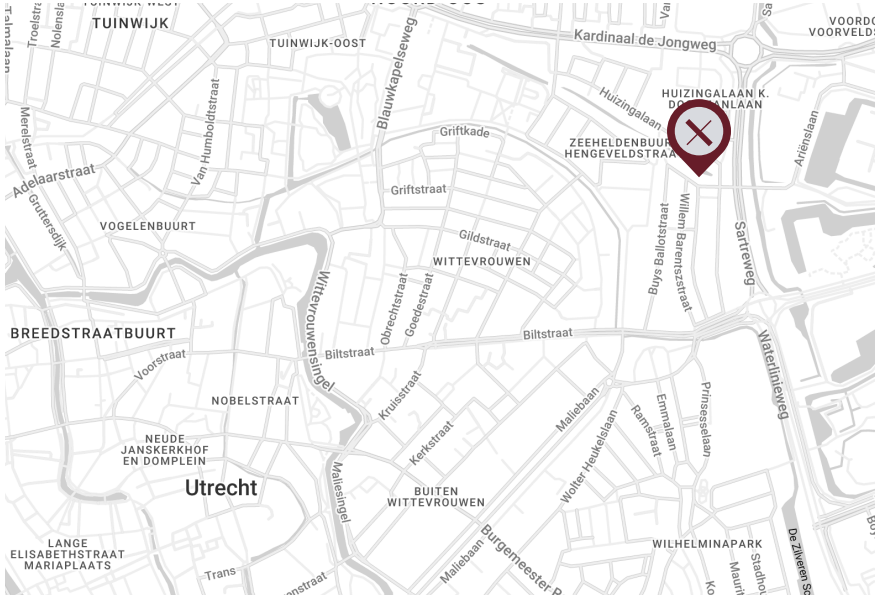
BERGING



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



THIS LOCATION FEELS UNREAL, BUT IT'S NOT.

Utrecht aan je voeten. De Voorveldsepolder aan je terras, voor een ochtendwandeling.
De Gaard voor je croissant en dagelijkse boodschappen. De Dom voor je oriëntatie.
Centraal Station op tien minuten trappen, tenzij je onderweg nog een reden vindt om te blijven.
De Zeeheldenbuurt is de slimme, stille held van de stad. Groen en goed ontsloten.
Hier is niets vergezocht, maar perfect gepositioneerd.



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze omschrijving bevat alle informatie die je nodig hebt om dit gerenoveerde monument te begrijpen.

Gemeentelijk monument

Het gebouw is door de gemeente Utrecht aangewezen als beschermd gemeentelijk monument en geregistreerd onder 3441577. Een gemeentelijk monument is een pand van regionaal of plaatselijk belang. De motivering die gemeente heeft gebruikt om deze status toe te wijzen is: het is de uitvoering van een bijzonder ontwerp en van belang voor het werk van de architect P.H. Dingemans. De gemeente vindt het belangrijk voorbeelden van de bouwkunst van na de tweede wereldoorlog aan te wijzen als beschermd. Naast de vormgeving van het gebouw, is zeker ook de toepassing van in het begin van de zestiger jaren, eigentijdse materialen bijzonder aan dit gebouw. Onderstaand hebben wij de vertaling naar het bouwbesluit omschreven: Het verblijfsgebied op de beletage bestaat uit de woonkamer, de keuken en de slaapkamer. Deze ruimten worden conform het bouwbesluit aangeduid als verblijfsruimte(n). De hal en het portaal dragen de naam verkeersruimte. De zolder draagt de naam onbenoemde ruimte en de berging wordt conform het bouwbesluit aangeduid als bergruimte.

Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

- ✗ De afvoer van hemelwater vindt plaats door het lozen op het open water achter het gebouw.
- ✗ De grondleiding voor de vuilwater riolering sluit vanaf de perceelsgrens aan op het leidingstelsel van de gemeente Utrecht.
- ✗ Daar waar het rioleringsstelsel onder de souterrain vloer lager ligt dan de rioolaansluitingen van de gemeente Utrecht, zal voor dit systeemvloer een elektrische pomp installatie in een pompput worden voorzien.
- ✗ De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- ✗ De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, die boven het dak uitmondt.
- ✗ Ten behoeve van de terreinontwatering wordt geen drainagesysteem toegepast.

Bestratingen

Van de openbare weg tot aan de toegang tot het gebouw wordt een betonnen tegelbestrating aangelegd. Dat geldt voor de toegangen naar de woning, maar ook de toegang naar de bergingen in het souterrain.

Woning 185

De woning krijgt een toegang via pad naar een trap de souterrain naar een verlaagde vlinder binnen betonnen randen, in de voortuin.

Woning 187

De kenmerkende monumentale trap zal toegang geven tot een gemeenschappelijk portiek met de voordeur van de woning. De woning krijgt een als buitenruimte een vlinder binnen betonnen randen, in de voortuin.

Woning 189

De kenmerkende monumentale trap zal toegang geven tot een gemeenschappelijk portiek met de voordeur van de woning. Aan het water, achter de woning behoort een vlonder als buitenruimte bij de woning.

Woning 191

De kenmerkende monumentale trap zal toegang geven tot een gemeenschappelijk portiek met de voordeur van de woning. Voor de toegang naar de berging heeft de woning een inrit.

Terreininventaris en berging

Naast de woning krijgt de koper een berging in het gebouw. De vloer van de berging bestaat uit betontegels (woningen 185 en 187), of heeft een betonnen niet afgewerkte vloer (woningen 189 en 191). De wanden van de berging zijn van betonnen blokken, die zijn gesausd (woning 185 en 187), of niet afgewerkte betonnen blokken (woning 189 en 191). Tussen- en gangwanden (woning 185 en 187) bestaan uit verticale houten stijlen met daartegen een houtachtig plaatmateriaal. Het plafond in de bergingen wordt gevormd door een isolatieplaat die afgewerkt is met een houtwolcement laag. De berging wordt voorzien van een dichte deur voorzien een aluminium deurbeslag. De berging is afsluitbaar, gelijksluitend met de deuren van de woning. In de berging wordt een wandlichtpunt met schakelaar en dubbele wandcontactdoos aangebracht, allen in opbouw uitvoering. De overige omschrijvingen in deze technische omschrijving zijn veelal niet van toepassing op de berging. Onder de toegangstrap naar het entree portiek bevindt zich een vijver.

Funderingen

Het funderingssysteem van het bestaande gebouw staat op gewapende betonpalen. Er zijn kleine aanpassingen nodig geweest om de souterrain beter bereikbaar te maken.

Gevels en wanden

Ook de constructieonderdelen van de buitenwanden zijn grotendeels zoals aangetroffen bij de aanvang van de verbouwingswerkzaamheden nodig om het bestaande gebouw te transformeren tot vier woningen. Ook al omdat het gebouw een monumentale status heeft, zijn de aanpassingen in de gevels die worden uitgevoerd beperkt en met het doel de bestemming aan te passen en de bestaande materialen te respecteren. De mutaties zijn afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht. Zowel de binnen, als de buitenspouwbladen zijn opgebouwd uit zogenaamde B2-betonblokken. Samen met in het werk gestorte betonnen gevelbalken kenmerkend voor de architectuur van het gebouw. Voor woning 191 geldt dat de gemeente Utrecht heeft vastgesteld dat de woningindeling een monumentale waarde heeft. Dat geldt voor de positie van de wanden en binnendeuren, de betonblokken van de binnenwanden in het zicht, de gemetselde open haard, en de karakteristieke stoffen vouwwanden. Om de woningen comfortabel en energie zuinig te maken is de gemeente Utrecht akkoord gegaan met het isoleren van de gevels. Daartoe is een isolerende voorzet wand tegen de binnenzijde van de gevels aangebracht. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van ongeveer 4,5. Dat is en blijft een toevoeging, dat betekent dat op diverse plekken deze waarde niet kan worden gehaald omdat de bestaande constructie dit niet toelaat.

Vloeren

In het oorspronkelijke gebouw zijn verschillende betonnen vloeren aanwezig. Voor het grootste deel blijven deze onaangetast. Om een binnentrap aan te brengen is een trapsparing in de vloer gemaakt. De vloeren die woning-scheiding zijn, hebben een zwevende dekvlies.



Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning zal er worden gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer. Het systeem omvat onder andere een ventilatorunit geplaatst in de technische ruimte. De ventilatie toevoer vindt plaats door ventilatieroosters die in de buitengevel en/of de -kozijnen zijn aangebracht. De afvoer vindt plaats door middel van afzuigventielen geplaatst in het toilet, de badkamer, nabij de wasmachine opstelling en nabij de keukenopstelling. Om de ventilatie van alle ruimten te waarborgen en het doorstromen van de ventilatielucht door de woning mogelijk te maken, worden de binnendeuren hiertoe ruimschoots vrijgehouden van de afgewerkte vloer. Voor de ventilatie van de meterkast worden er roosters geplaatst in de meterkastdeur. De bediening van de mechanische ventilatie vindt plaats door middel van een gecombineerde CO2-ruimteopnemer / meerstanden schakelaar in de woonkamer/keuken aangevuld met een automatische vochtigheidssensor in de ventilatorunit en een draadloze meerstanden schakelaar die op een willekeurige plaats door de koper kan worden aangebracht. Ten behoeve van een eventueel te plaatsen wasdroger (luchtdroger) is geen afvoer door het dak voorzien. Een droger zonder afvoer is een duurzamere oplossing.

Kozijnen, metaalwerken en meterkast

De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn voornamelijk uitgevoerd in aluminium. Voordeurkozijnen en de voordeur van de woningen 187, 189 en 191 zijn van hout in verband met de oorspronkelijke monumentale waarde. De te openen ramen in de woning zijn deel als naar buitendraaiende en worden deels als draai-kiepramen uitgevoerd. De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten binnendeur kozijnen zonder bovenlicht, kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als in het werk afgelakte afgewerkte dichte stompe deuren, kleur. De wit stalen binnenkozijnen en de geschilderd vlak houten binnendeuren vormen onderdeel van de monumentale indeling van de bijzondere woning 191. De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform de eisen van het Bouwbesluit. Voor- en achterdeur en de deuren buitendeuren van de bergingen worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning. Het raam- en deurbeslag van de voordeur, achterdeur, deur berging en buitengevelkozijnen wordt uitgevoerd in blank aluminium. In de voordeur wordt een blank aluminium brievenplaat met verhoogde tochtwering opgenomen. De binnendeuren worden voorzien van blank aluminium deurbeslag. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezet slot, de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige deuren worden voorzien van een loopslot. Metaalwerken: ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen lateien, kolommen en liggers, voorzien van de nodige verankeringen, aangebracht, een en ander volgens opgave van de constructeur.

Trappen en (af)timmerwerk

De trap van de souterrain naar de beletage is een dichte houten trap afgewerkt met blank eiken treden en stootborden. De traptreden zijn afgewerkt met een slijtvaste, kleurloze lak. Aan een van de muurzijde van de trap wordt wit afgewerkte stalen leuning op drager aangebracht. (woningN 185, 187 en 189). De toegangstrap naar de woning is een betonnen trap aan de bovenzijde afgewerkt met een zwarte ingewassen toplaag. Aan het gehele trappenhuis, dat doorloopt tot in de karakteristieke torenkamer, is van belang voor de monumentale waarde van het gebouw. Daartoe behoort ook de blank houten trap naar de torenkamer en de blank houten trap leuningen lang de trappen. De oorspronkelijk onafgewerkte betonstenen van de wanden zijn wit gesausd. De structuur van de stenen is nog te zien. (woning 191) In het werk worden de nodige aftimmeringen aangebracht, witte voorge-lakte vloerplinten 12x90mm) worden aangebracht tenzij de koper anders wenst. (woningen 185, 187 en 189) In

het werk worden de nodige aftimmeringen aangebracht. In de woning zijn witte, verdekte tegelplinten aanwezig (woning 191).

Beschrijving plafondafwerking

De plafonds worden van glad afgewerkte gipsplaten. De onderzijde worden gesausd met witte verf. (woningen 185, 187 en 189) De blank houten lattenplafonds in de woonruimten hebben een monumentale waarde. Om die reden mogen deze op basis van de erfgoedwet niet gewijzigd of op een andere wijze afgewerkt te worden. In overeenstemming met de afdeling erfgoed worden een aantal plafonds afgewerkt met gladde gipsplaten. De onderzijde worden gesausd met witte verf. (woning 191)

Beschrijving wandafwerking

Alle wanden van de ruimten in de woning met uitzondering van de wanden die met tegelwerk zijn afgewerkt, de wanden in de trapkast, de berging, de technische ruimten, de wanden van de meterkast en de wanden achter de installaties, worden glad afgewerkt (sausklaar).

Beschrijving vloerafwerking

Alle ruimten, met uitzondering van betegelde ruimten en de meterkast, worden voorzien van een zogenaamde dekvloer. Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entree.

Beschrijving overige voorzieningen

De dagkanten van de raamkozijnen, met uitzondering van de badkamer, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden. In de dagkant komt aan de onderzijde een vensterbank van witte kunststeen. Onderdeel van het monumentale interieur is de lange vensterbank-bank in de woonkamer. Ook de gordijnplanken langs de raamkozijnen vormen onderdeel van het monument zoals dat in de zestiger jaren door architect Piet Dingemans is bedacht. Dat geldt ook voor het natuursteen tegelplateau onder het grote daklicht in de andere woonkamer.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Het pand is al eens eerder voorzien van isolerende beglazing in de aluminium kozijnen. Dat hebben we gehandhaafd. Waar nieuwe kozijnen nodig waren, worden die aangebracht.

Schilderwerk

De toe te passen kleuren zijn door de architect bepaald. Daarbij is het historische pand als inspiratie gebruikt. Het schilderwerk van binnenbetimmeringen, aftimmerwerk en trappen wordt overwegend uitgevoerd in de kleur wit. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud verwijzen wij u naar de onderhoud- en garantievoorwaarden voor kozijnen, ramen en deuren die voor de oplevering verstrekt worden.



WATERINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn opgenomen in de overeenkomst. De kosten van verbruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De warmwaterleiding wordt aangesloten op de warmtepomp installatie geplaatst in de technische ruimte.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- ✗ Gootsteen keuken (warm/koud)
- ✗ Spoelreservoir toilet (koud)
- ✗ Fontein toilet (koud)
- ✗ Wastafel badkamer (koud/warm)
- ✗ Douche badkamer (koud/warm)
- ✗ Wasmachine (koud)

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn opgenomen in de overeenkomst. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot telefoon en centrale antenne zijn niet in de koopovereenkomst begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het vereiste groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrond tekeningen, de beschikbare aansluitpunten voor de keuken zijn omschreven. Conform voorschrift worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd.

Woningen 185, 187 en 189

De wandcontactdozen worden, met uitzondering ter plaatse van de keukenopstelling en daar waar geplaatst naast een schakelaar, aangebracht op een hoogte van circa 30 cm boven vloerpeil. De wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven of getekend, volledig inbouw uitgevoerd. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur wit.

Woning 191

De wandcontactdozen worden, met uitzondering ter plaatse van de keukenopstelling en daar waar geplaatst naast een schakelaar, aangebracht op een hoogte van circa 30 cm boven vloerpeil. Voor de contactdozen in de gesausde betonblokwanden geldt dat de positie van de schakelaars en contactdozen zoals die in het oorspronkelijk pand aanwezig waren is gerespecteerd. De wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven of getekend, volledig inbouw uitgevoerd. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur wit.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een audio-visuele intercom installatie bestaande uit een buitendeurunit, een voeding geplaatst in de meterkast en binnenunit op de plaats zoals aangegeven op tekening.

Communicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van een met CAT6-e -kabel bedrade buis met een inbouwdoos op de posities zoals aangegeven op tekening. Deze kan worden gebruikt voor een telefoon-, computer en/of televisie installatie.

PV-installatie

Op het dak van het gebouw wordem PV-panelen aangebracht. De PV-panelen worden aangesloten op de elektrische installatie in het gebouw. Daarvoor wordt in de woning een zogenaamde omvormer gemonteerd.

VERWARMING / WARMWATERINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de verwarmingsinstallatie zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, conform de uitgave van de ISSO publicatie 51. Als warmtebron voor de ruimteverwarming wordt er een warmtepomp geïnstalleerd op de plaats zoals aangegeven op tekening. In de unit bevindt zich ook de warmwatervoorziening. In de woningen de volgende warmtepompen geïnstalleerd:

adres warmtepomp boiler

Huizingalaan 185 Atlantic Extensa duo AI 8 190 liter

Huizingalaan 187 Atlantic Extensa duo AI 10 190 liter

Huizingalaan 189 Atlantic Extensa duo AI 10 190 liter

Huizingalaan 191 Atlantic Extensa duo AI 16 500 liter

Voor de ruimteverwarming wordt een vloerverwarming toegepast. De plaats en afmetingen van de verdeler(s) voor de vloerverwarming zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven en worden tijdens de uitvoeringsfase door de installateur definitief vastgesteld. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een algemene thermostaat geplaatst in de woonkamer/keuken en een afzonderlijke naregeling in de slaapkamers waardoor deze individueel na te regelen zijn.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming wordt aangebracht waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten.

De navolgende ruimtetemperaturen worden gegarandeerd:

verblijfsruimten (woonkamer/keuken en slaapkamer(s): 20 °C

badruimte (badkamer): 22 °C

Ook in de hal en toilet wordt vloerverwarming aangebracht. In woning 191 zal in trappenhuis en toren kamer een elektrische radiator in plaats van vloerverwarming worden aangebracht.



Algemeen

In verband met het feit dat de luchttemperatuur in een fractie van de tijd 1° C stijgt ten opzichte van 1° C temperatuurstijging van een steenachtige constructie is het dringend af te raden vanuit het oogpunt comfort en energieverbruik, nachtverlaging toe te passen. U moet er rekening mee te houden dat, indien er geen warmtevraag is in de woonkamer/keuken, ook de vloerverwarming in overige ruimten waarin vloerverwarming is aangebracht, geen warmte zal afgeven. De keuze van uw vloerafwerking heeft, vanwege de isolerende eigenschappen, invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen. Wij adviseren u om een vloerafwerking te kiezen met een maximale isolatiewaarde (Rc-waarde) van 0,11 m²K/W. Wij raden u aan u uitvoerig hierover te laten informeren bij uw woningstofeerder.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is geschikt voor het gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten in afzonderlijke ruimten.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaatkit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en / of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

Schilderwerk

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat je hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt.

Disclaimer

Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Controleer altijd zelf de details die voor jou van belang zijn.



SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



MARTIJN
'MAKING DREAMS COME TRUE
ON A DAILY BASIS'

martijn@sleepingbeauties.com **T** +31 6 16122204



COEN
'NOTHING IS ACCIDENTAL,
EVERYTHING IS DESIGNED'

coen@sleepingbeauties.com **T** +31 6 52548639



MANON
'PAVING THE WAY
TO YOUR VICTORY'

kissmeawake@sleepingbeauties.com **T** +31 303 036 336

UNREAL SERVICES FOR REAL CONVENIENCE.

VERKOOP | AANKOOP | VERHUUR | BEHEER

Sleeping Beauties, Adriaen van Ostadelaan 33, 3583 AA Utrecht

SLEEPING

UNREAL ESTATES

BEAUTIES



