

20 16

**HETBALKON**  
MAASSLUIS

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## HET BALKON VAN MAASSLUIS 14 BOULEVARDWONINGEN

Een project uitgevoerd door:



**Bezoekadres:**

**Waal**  
Schiedamsedijk 22  
3134 KK VLAARDINGEN

**Postadres:**

Postbus 165  
3130 AD VLAARDINGEN

t. 010 - 248 28 28  
e. [info@waal.nl](mailto:info@waal.nl)  
i. [www.waal.nl](http://www.waal.nl)

Vlaardingen, 4 februari 2020

Beste heer, mevrouw,

In deze Technische Omschrijving (TO) vindt u algemene informatie over uw woning/appartement en worden de materialen en installaties omschreven welke in uw woning worden aangebracht. In de staat van afwerking wordt omschreven hoe de verschillende ruimtes in uw woning worden afgewerkt. De kleur- en materiaalstaat geeft een indicatie van de toegepaste materialen en de kleurstelling.

Wij trachten de bouwperiode naar uw volle tevredenheid te laten verlopen en wij wensen u veel woonplezier toe in uw nieuwe woning.

Hoogachtend,

**Directie en medewerkers**

**Waal**

# INHOUDSOPGAVE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

<b>Algemeen.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Onderbouw.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Bovenbouw .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Daken .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Gevelopeningen.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Gevelsluiting .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Afbouw.....</b>	<b>13</b>
<b>7. Installaties .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Liftinstallatie.....</b>	<b>21</b>
<b>9. Terreininrichting .....</b>	<b>22</b>
<b>9. Staat van afwerking.....</b>	<b>24</b>
<b>10. Kleur- en materiaalstaat.....</b>	<b>26</b>
<b>11. Algemeen.....</b>	<b>28</b>
<b>12. Tot slot.....</b>	<b>30</b>

## Algemeen

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen, behorend bij de brochure en is met zorg samengesteld aan de hand van ontvangen informatie van architect, adviseurs en onze maakpartners.

Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en nadere ontwerpuitwerking. Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

Waal is gerechtigd om gedurende de uitwerking en uitvoering van het project wijzigingen in het plan aan te brengen, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Mocht dit voorkomen, dan zullen wij deze wijzigingen met u communiceren.

De aangegeven nummers op de overzichtstekeningen zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt. De situatietekeningen die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de brochure opgenomen perspectieftekeningen van de huizen, foto's en afbeeldingen. Deze tekeningen, foto's en afbeeldingen dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen. Op de verkooptekening zijn indicatief de posities en aantallen van de installatieonderdelen aangegeven (Elektra, CV Ventilatie e.d.). De aantallen, posities en functies van installaties kunnen door engineering, wijziging van (wettelijke) regelgeving of maatwerkwenen gedurende het bouwproces nog wijzigingen.

Bij verschillen tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de tekeningen prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving. Bij verschillen tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen enerzijds en de omschrijving en tekeningen behorend bij de maatwerklijst en van de door Waal aangewezen showrooms voor de keuken/ badkamer inrichting anderzijds, prevaleert ook de informatie uit de Technische Omschrijving.

### **Prevaleren van Woningborgbepalingen**

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling 2016 en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Begripsbepalingen Bouwbesluit**

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

### Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang  
 Meterkast  
 Keuken - woonkamer - slaapkamer  
 Toilet  
 Badkamer  
 Kast  
 Zolder  
 Berging

### Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte  
 Technische ruimte  
 Verblijfsruimte  
 Toiletruimte  
 Badruimte  
 Overige gebruiksfunctie  
 Onbenoemde ruimte  
 Berging

### Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid enige jaren geleden in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC lager is dan de wettelijke 0,4 namelijk  $< 0,26$ .

### Groenverklaring

Het project waar uw woning onderdeel van uitmaakt is aangemeld als "Groenproject". Dit betekent dat het project is aangemeld bij Register Groenverklaringen.

De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministeries van Infrastructuur, Milieu en Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst namens de Minister van Economische Zaken de projecten.

Voor afgifte van een Groenverklaring gelden de volgende eisen:

De nieuwbouwwoning heeft een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van  $\leq 0,26$  of  $\leq 0$ .

Er wordt voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout gebruikt. De woning wordt gebouwd door een FSC, PEFC of Keurhout gecertificeerde aannemer.

Uw woning heeft een energieprestatie coëfficiënt  $\leq 0,26$ . Het toegepaste hout wordt geleverd onder FSC certificaat.

Omdat de woning wordt geleverd met Groenverklaring kunt u mogelijk profiteren van interessante financieringsvoordelen. We adviseren u om dit op te nemen met uw bank of hypotheekadviseur

### Uitbouw

Tijdens de maatwerkfase kunt u kiezen voor een uitbouw aan de achterzijde van uw woning. Indien u hier geen gebruik van maakt en de eigenaar van de aangrenzende bouwkavel hier wel gebruik van maakt, dan zal het hart van de fundering met de daarop te plaatsen muur gelegen zijn op de erfrens.

### Posities van installaties

Op de verkooptekening is met de huidige kennis de positie en aantallen van de installaties aangegeven (elektra installaties, CV installaties, MV installaties etc.). Hierbij geven wij een voorbehoud op deze aantallen en posities. Door engineering, wijzigingen in regelgeving of maatwerkwensen kan hiervan afgeweken worden. De posities van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen wordt tevens met de grootste zorg op tekening weergegeven. Ook deze posities kunnen in werkelijkheid enigszins afwijken.

### Appartementsrecht

Wanneer u een appartement koopt, dan maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om ervoor te zorgen dat de het mede eigendom in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals het dak, de gevel, het parkeerterrein, de liften e.d. op juiste wijze wordt vastgelegd, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt dus geen appartement, maar een appartementsrecht in het appartementencomplex van 4 appartementen. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entrees, trappenhuisen en de aanwezige liften. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen

appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de gebouw gebonden installaties, de algemene ruimten, etc. Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de verkoopdocumentatie. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

### **Splitsingsakte**

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;
- wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

### **Vereniging van Eigenaren**

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De VvE-beheerder zal de oprichtingsvergadering van de VvE organiseren. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.

### **VvE bijdrage**

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud aan het gebouw en het terrein. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, hydrofoor en onderhoud van de liften.

## 1. Onderbouw

Peil- en uitzetten	<p>Het peil is een maatvoering term waarmee de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer ter plaatse van de hal wordt bedoeld. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van het peil ten opzichte van NAP wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden door de gemeente uitgezet.</p> <p>Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur of achterdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal ca. 3 à 4 cm worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.</p>
Grondwerken	<p>Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bestratingen worden de nodige grondwerken verricht.</p> <p>Grondaanvullingen worden verricht met uitgekomen grond.</p> <p>De tuinen, behorend bij de woningen en het appartement op de begane grond worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde en/of zand dient u zelf aan te brengen.</p>
Riolering	<p>De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.</p> <p>Het mandelig achterterrein wordt voorzien van een rioleringsstelsel met straatkolken en wordt aangesloten op het rioleringsstelsel voor hemelwater.</p>
Fundering	<p>De fundering van de woning wordt uitgevoerd in beton en rust op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. Het kan voorkomen dat de inspectieruimte onder de vloer niet geheel toegankelijk is.</p>



## 2. Bovenbouw

Vloeren	<p>De begane grondvloer van de woningen en appartementen wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeenvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatioosters welke zijn opgenomen in het metselwerk van de gevels.</p> <p>De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een betonnen vloer met V-naden aan plafondzijde en worden afgewerkt met een dekvloer. De badkamer en toilet wordt afgewerkt met een tegelvloer.</p> <p>De begane grondvloer onder de algemene ruimtes van het appartementengebouw wordt ongeïsoleerd uitgevoerd.</p> <p>Bij de appartementen (1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping) wordt een zogenaamde zwevende dekvloer toegepast waarbij de dekvloer door middel van isolatie wordt ontkoppeld van de ruwe constructievloer.</p> <p>De vloeren van de algemene ruimten en de inpandige bergingen buiten het appartement worden ongeïsoleerd en niet zwevend uitgevoerd.</p>
Balkons	<p>Conform de verkooptekeningen worden prefab balkons geplaatst. De vloer van deze balkons wordt uitgevoerd als een prefab betonnen element.</p>
Wanden	<p>De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woning scheidende wanden worden ankerloze spouwmuur (zonder isolatie).</p> <p>De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen of houten spouwblad, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad of gevelbekleding.</p> <p>Ter plaatse van bouwnummer 144 en 145 worden er tegen de kopse zijde van de trap prefab betonnen stabiliteitswanden geplaatst op de begane grond.</p>
Staalconstructie(s)	<p>Daar waar constructief noodzakelijk worden de benodigde staalconstructies toegepast. In de vloer van de appartementen wordt bijvoorbeeld een stalen balk opgenomen.</p> <p>De balkons en de metselwerkpenanten aan de voorgevel worden gedragen door een stalen kolommen en liggers.</p> <p>Het staalwerk wordt conform berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.</p>

### 3. Daken

Dak – plat	<p>Alle bouwnummers hebben een plat dak.</p> <p>Het dak wordt uitgevoerd in een betonnen vloer met V- naden aan onderzijde en wordt aan de bovenzijde uitgevoerd met een afschotisolatielaag, een bitumen dakbedekking en daar waar nodig tegels.</p>
Dakafwerking - plat	<p>Alle platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De aanwezige dakranden worden afgewerkt met een aluminium dakrand en de hemelwaterafvoeren die in het zicht komen worden uitgevoerd in zink, de hemelwaterafvoeren achter de metselwerk penanten worden uitgevoerd in PVC. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.</p> <p>Op de dakvlakken zijn diverse zichtbare installaties of uitlopen van installaties opgenomen. De installaties zijn indicatief aangegeven op de tekeningen en/of omschreven in de installatiehoofdstukken van deze technische omschrijving. Definitief leidingverloop, vorm en opstelling van installatiecomponenten wordt tijdens nadere planuitwerking vastgesteld.</p> <p>Ten behoeve van riolering, warmtepomp-installatie, mechanische ventilatie en pv-panelen worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.</p> <p>In de dakopstanden worden conform opgave van de constructeur noodoverstorten opgenomen. Deze zijn zichtbaar in de gevel aanwezig.</p>
Daklicht	<p>Ter plaatse van bouwnummer 140, 141, 142, 144, 145, 147 en 148 wordt een daklicht opgenomen in het dak/plafond boven de balkons.</p> <p>Ter plaatse van bouwnummer 140 t/m 149 wordt een handmatig te openen daklichtkoepel opgenomen in het dak/plafond boven de overloop t.b.v. daktoetreding en toegang tot het dak t.b.v. onderhoud.</p>
Dak veiligheid	<p>Op de dakvlak van de appartementen wordt een aanlijnvoorziening aangebracht voor het veilig uitvoeren van onderhoud. Het dakvlak is bereikbaar door middel van een dakluik in de algemene ruimte.</p> <p>Op de daken van de woningen is geen voorziening aanwezig en is het veilig plegen van onderhoud de verantwoordelijkheid van de bewoner/uitvoerende partij.</p>

## 4. Gevelopeningen

Buitenkozijnen	<p>De buitenkozijnen in de achtergevel en de kopgevels worden vervaardigd van hardhout. en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen.</p> <p>De buitenkozijnen in de voorgevel en de entrepui van het appartementengebouw worden vervaardigd van aluminium profielen en gemonteerd op een houten onderconstructie.</p>
Waterslagen	<p>De waterslagen en/of lekdorpels onder de kozijnen worden uitgevoerd in aluminium.</p>
Beglazing	<p>De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met een isolerende hoog rendement beglazing conform de eisen van het Bouwbesluit en indien van toepassing op de situatie de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).</p> <p>De bergingsdeuren van uitpandige bergingen worden voorzien van éénlaags mat veiligheidsglas.</p>
Hang- en sluitwerk	<p>De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.</p> <p>De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. Dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.</p> <p>De deur van de buitenbergingen en de poorten van de voortuinen worden eveneens voorzien van een gelijksluitend cilinderslot.</p> <p>Met uitzondering van de entrepui worden er in het appartementencomplex geen elektrische sloten of deuropeners voorzien.</p> <p>In overleg met de brandweer zullen er nabij de entrees van het gebouw sleutelbuizen of sleutelkluizen worden opgenomen in de gevel.</p>
Balkonhekken	<p>Op de kopgevels wordt bij enkele kozijnen een doorvalbeveiliging aangebracht van een aluminium kader met glaspanelen. Eén en ander conform de geveltekeningen.</p> <p>Ter plaatse van de balkons wordt een balustrade geplaatst van een aluminium kader met glaspanelen.</p>
Buitenschilderwerk	<p>De houten buitenkozijnen en buitendeuren worden fabrieksmatig behandeld en in het werk nog één keer afgelakt.</p> <p>De aluminium buitenkozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt.</p> <p>Kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p>

## 5. Gevelsluiting

Gevelmetselwerk	<p>De buitengevels worden uitgevoerd met gevelstenen conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.</p> <p>De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur.</p> <p>De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en worden uitgevoerd in wild metselwerkverband.</p> <p>In de voorgevel worden de metsellagen om en om circa 3cm verspringend aangebracht. In de achtergevel worden alleen verspringingen aangebracht van ca. 2cm bij bouwnummers 143, 146 en 149. Op de kopgevels loopt de verspringing van voor naar achter in 4 vlakken terug van 3 cm naar 0 cm.</p> <p>Het metselwerk wordt stootvoegloos uitgevoerd. Dit betekent dat alleen de lintvoegen (horizontaal) worden voorzien van metsel/voegmortel. In de stootvoegen (verticaal) wordt geen mortel aangebracht.</p> <p>In de metselwerkpenant ter plaatse van de balkons wordt aan één zijde een nisje gecreëerd ten behoeve van de bereikbaarheid van de hemelwaterafvoer.</p>
Metalen bekleding	<p>Tussen en boven de aluminium kozijnen in de voorgevel, ter plaatse van de nissen waar hemelwaterafvoeren in het metselwerk zijn opgenomen en aan de onderzijde van de balkons wordt aluminium beplating aangebracht.</p>
Lateien	<p>Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien.</p> <p>Op advies van de constructeur of steenleverancier kunnen er bij hoge gevels ook horizontale dilataties worden aangebracht waarbij het bovenste deel van het gevelmetselwerk wordt opgevangen met stalen geveldragers. In de gevel is dan een horizontale voeg zichtbaar.</p>
Doorvalbeveiliging	<p>Daar waar nodig wordt er een doorvalbeveiliging aangebracht.</p>
Zonneluifel	<p>Boven het balkon in de voorgevel van bouwnummers 143, 146 en 149 wordt een zonneluifel met lamellen aangebracht.</p>

## 6. Afbouw

Binnenwanden	<p>De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm. De binnenwanden rondom de badkamer worden uitgevoerd met een dikte van 100mm. Welke op de dekvloer worden aangebracht. Wandaansluitingen worden uitgevoerd met een kunststof U-profiel. De plafondaansluiting wordt flexibel afgedicht door middel van een PUR-schuim voeg en voorzien van stucwerk. Als gevolg van krimp kan hier op termijn scheurvorming in plaats vinden. Er wordt, afhankelijk van de eindafwerking, geadviseerd om een scheuroverbruggende afwerking aan te brengen. De leverancier van de afwerking kan u hierin adviseren. Daar waar een binnenwand niet aansluit op een andere wand, kozijn, etc. wordt de wand beëindigd door middel van stalen hoeknaalden en stucwerk.</p> <p>De wanden in algemene ruimten in het appartementencomplex worden afgewerkt met glasvliesbehang en gesausd in kleur wit, met mogelijk een accentkleur.</p>
Binnenkozijnen	<p>De binnendeurkozijnen in de woningen en appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht waarbij de binnenwand boven het deurkozijn wordt doorgezet.</p> <p>De binnenkozijnen van de algemene ruimtes, de inpandige bergingen en de entrees van de appartementen worden uitgevoerd in houten kozijnen welke in het werk worden afgelakt.</p>
Binnendeuren	<p>De binnendeuren in de woningen en appartementen worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte opdek deuren. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden. Dit behoudens de deur van de meterkast, deze wordt voorzien van een kastslot.</p> <p>De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot. De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot. Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnendeurkozijnen geen dorpels toegepast.</p> <p>De binnendeuren van de algemene ruimtes, inpandige bergingen en de voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke houten deur welke in het werk dekkend wordt afgewerkt.</p>
Meterkast	<p>De meterkast wordt aan de achterwand en ten minste één zijwand voorzien van een houten paneel, waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren. De deur is voorzien van ventilatieroosters. Uitvoering en inrichting conform de voorschriften van de NUTS-bedrijven.</p>
Inspectieluik	<p>De inspectieruimte is toegankelijk met een inspectieluik welke achter de voordeur is geplaatst (m.u.v. de appartementen op de verdiepingen). Het kan voorkomen dat er geen toegang tot de gehele kruipruimte kan worden verkregen, maar slechts een gedeelte.</p>
Trappen	<p>De op de tekening aangegeven trappen in de woningen worden uitgevoerd als houten trappen. De onder- en bovenregel en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. Langs de wanden van de trap komt een houten leuning op aluminium leuningdragers. (niet van toepassing bij de appartementen)</p>

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt dicht uitgevoerd. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt open uitgevoerd.

De trappen van de algemene ruimte in het appartementencomplex zijn geprefabriceerde betonnen trappen. De tredevlakken worden voorzien van een wafelmotief (antislip). Langs de vrije zijden van de trappen worden stalen lamellenhekken aangebracht. Langs de wanden wordt aan één zijde van de trap een stalen buisleuning aangebracht. De hekwerken en leuning zijn fabrieksmatig voorzien van een coating.

**Aftimmerwerken** Daar waar nodig worden bij kozijnen, trappen, koven, vloerranden en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk in de installatieruimte en in de trapkast wordt niet afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

**Dorpels / vensterbank** Ter plaatse van de deur van de badkamer(s) en het toilet(ten) wordt een kunststeen dorpel aangebracht.

Ter plaatse van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde op de gemetselde borstweringen kunststenen vensterbanken aangebracht. Bij de hoge kozijnen die doorlopen tot vloerniveau wordt een houten aftimmering aangebracht.

**Binnenschilderwerk** De binnenzijde van de buitenkozijnen, de ramen en de aftimmerlatten van de buitenkozijnen worden in het werk éénmaal voorzien van een laklaag. De binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen, -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde afgeschilderd.

De trappen, -hekken, -boom en -spil en trapgatbetimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van een grondlaag en in het werk éénmaal voorzien van een aflaklaag. De traptreden en stootborden worden niet afgelakt. De houten trapleuning wordt fabrieksmatig transparant gelakt.

Alle overige aanwezige betimmeringen worden fabrieksmatig gegrond.

**Stukadoorswerk** De binnenwanden worden behangklaar<sup>1</sup> opgeleverd tenzij er betegeld wordt, dit is dus niet saus- en/of muurverfkleur. Grove oneffenheden in de wanden worden bijgewerkt waardoor kleine oneffenheden en luchtballen e.d. zichtbaar blijven. Wandens zijn derhalve niet geschikt voor fijne afwerking. Het licht opschuren, afsteken van kleine stuc/spackresten, filmen en eventueel voorstrijken van wanden om de zuigende werking van de ondergrond te voorkomen zal door de behanger uitgevoerd moeten worden. Behangklare wanden zijn niet geschikt om sauswerk of (vlies)behangen aan te brengen. Wandens dienen hiervoor eerst behandeld te worden.

De meterkast en de (eventuele) trapkast, bergkast en onbenoemde ruimten worden niet afgewerkt.

<sup>1</sup> Bij behangklaar wordt er geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wandens kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen.

Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

	<p>De plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkasten en (eventuele) trapkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De wanden boven het tegelwerk op het toilet wordt afgewerkt met spuitwerk.</p>
Dekvloeren	<p>Op de constructievloer wordt een afwerkvloer aangebracht. Ter plaatse van de badkamer kan de vloerdikte in verband met leidingwerk eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop.</p> <p>Ter plaatse van de douchehoek en opstelplaats van de warmtepomp wordt de dekvloer niet zwevend aangebracht, maar rechtstreeks op de constructieve vloer.</p> <p>In de appartementen worden op de verdiepingen zwevende dekvloeren aangebracht. Om zogenaamde klankkastwerking te voorkomen dienen vloerafwerking rechtstreeks zonder akoestische onderbreking op de dekvloer te worden aangebracht. We adviseren u om dit op te nemen met uw leverancier.</p> <p>De vloeren in algemene ruimten in het appartementencomplex worden afgewerkt met een PVC-vloerbedekking. Op de begane grond is achter de entree deur een schoonloopmat opgenomen.</p>
Keuken	<p>In de woning is een basiskeuken opgenomen, de aansluitpunten staan op de verkooptekeningen. In de brochure van de keukenshowroom is de basiskeuken te zien.</p>
Sanitair	<p>De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair van het fabricaat Villeroy &amp; Boch en kranen van Grohe:</p> <p>Toilet</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Diepspoelcloset Onovo met deksel wandhangend, wit</li><li>- Fonteincombinatie Onovo, chromen sifon Viega met muurbuis.</li></ul> <p>Badkamer</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wastafel Onovo wit, 60cm met Spiegel 600x400mm horizontaal gemonteerd; (bij boulevardwoningen), chromen sifon Viega met muurbuis.</li><li>- Eurostyle Cosmopolitan wastafelmengkraan met trekwaste.</li><li>- Badcombinatie, ligbad acryl 180x80cm in kleur wit type Onovo Duo met bad/ douchemengkraan Grohtherm 1000 en glijstangset New Tempesta 100;</li><li>- Douchekraancombinatie met Grohtherm 1000 douchemengkraan en glijstangcombinatie Euphoria 110 Duo;</li><li>- Doucheput Dyka met rvs rooster, afmetingen 150x150mm.</li></ul> <p>Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan met afvoerset aangebracht.</p> <p>U ontvangt naast deze Technische Omschrijving een losse brochure met afbeeldingen van het standaard sanitair en de kranen.</p> <p>In de Kopersinformatie staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het sanitair en het standaard leidingwerk.</p>
Tegelwerk	<p>De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard betegeld met tegels van het fabricaat Mosa. In de toiletruimte worden de wandtegels aangebracht tot circa 150cm boven de vloer, in de badkamer worden de wandtegels tot plafond aangebracht.</p>

**Vloertegels:**

Woningen en appartementen - Mosa Terra Maestricht 45x45cm  
De douchehoek wordt iets verdiept uitgevoerd met tegels van 15x15cm.

**Wandtegels:**

Woningen en appartementen - Mosa Holland Plus 25x33cm, glanzend wit, liggend verwerkt.

De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen gekit met een sanitair kit. De kleur wordt nader in het werk bepaald of vooraf bij de tegelshowroom afgesproken.

Er worden vloertegels aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer. In de badkamer wordt ter plaatse van de douchehoek het tegelwerk op afschot aangebracht.

Via de tegelshowroom zijn alternatieve keuzes mogelijk. In de Kopersinformatie staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het tegelwerk.

**Metaal- en kunststofwerken**

In de centrale hal op de begane grond wordt een overzichtsbord opgenomen waaruit duidelijk blijkt op welke verdieping zich welk huisnummers bevindt.

Nabij de hoofdentree van het gebouw wordt een postkast met bellentableau inclusief videofoon voorzien.



## 7. Installaties

Warmtepomp-  
installatie t.b.v.  
verwarmen en koelen\*

Voor verwarming, koeling\* en warm tapwater wordt elke woning voorzien van een luchtwarmtepomp met een voorraadvat. De luchtwarmtepomp bestaat uit een buitenunit op het dak en een binnen unit in de installatieruimte. De warmtepomp wordt bepaald op basis van de woning en de bouwkundige opties die tijdens de bouw worden aangebracht.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer. Via deze thermostaat kan de gewenste temperatuur ingesteld worden. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning.

In elke woning wordt een voorraadvat van 180 liter opgesteld voor warm water. Het water in het voorraadvat wordt verwarmd door de warmtepomp.

Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een 3-in-1 kokend water kraan te kiezen. Deze levert direct warm of kokend water en haalt deze niet (direct) uit het voorraadvat, waardoor er meer warm water beschikbaar is voor de bad- of douchegebruik.

De installatie wordt tevens voorzien van een buitentemperatuuropmeter op nader te bepalen positie aan de gevel.

De ISDE-subsidie is voor zover van toepassing opgenomen in de V.O.N. prijs en is niet door kopers opeisbaar.

\* = Optioneel kan de warmtepomp ook geschikt worden gemaakt voor koeling. Zie hiervoor de maatwerklijst.

Installatie voor het  
opwekken van  
elektriciteit

Op de woning zijn zonnepanelen aangebracht voor het opwekken van elektriciteit. De PV-panelen worden via één of meer omvormers aangesloten op het elektriciteitsnet van de woning. Deze omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte van de woning. PV-panelen worden geplaatst op een draagsysteem op het dak. Indicatieve positie van de PV-panelen zoals aangegeven op de tekeningen. De capaciteit van gehele PV-installatie verschilt per woning. De getekende aantallen, de positionering en oriëntatie op de verkooptekeningen zijn indicatief en afhankelijk van de capaciteit per PV-paneel.

Afgiftesysteem  
verwarming

De woningen worden in de verblijfsruimtes, met uitzondering van de verkeersruimtes, badkamer en toilet, verwarmd door middel van vloerverwarming. Het betreft LT (Lage Temperatuur) systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 40°C is. De vloerverwarmingsverdeler wordt, tenzij anders aangegeven, in de technische ruimte op zolder geplaatst en wordt niet nader betimmerd of van omkasting voorzien. In de vloeren van de verblijfsruimten zijn leidingen opgenomen waarmee de vloer wordt verwarmd. Het is niet toegestaan om te boren of spijkeren in de dekvloeren.

Bij de keuze van de vloerafwerking dient u rekening te houden met de warmteafgifte van de vloer. Rc- waarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m<sup>2</sup> K/W bedragen. Hogere waarden kunnen consequenties hebben voor de afgifte van de vloerverwarming waardoor ruimtetemperaturen niet behaald kunnen worden en het energieverbruik toeneemt.

Let op: bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen

optreden.

**Verwarming badkamer en toilet** In de badkamer en het toilet wordt geen vloerverwarming aangelegd. De badkamer wordt verwarmd door middel van een elektrische radiator, welke aan de wand wordt gemonteerd. De getekende radiator is indicatief van grootte. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiator bepaald.

**Regeling** De temperatuurregeling vindt plaats middels een centrale kamerthermostaat. Er zijn omstandigheden (zowel extern, zon en/of harde wind, als intern, bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten, zoals intensief koken) waarbij de woonkamer niet representatief is voor alle vertrekken. Er kunnen dan verschillen in temperatuur ontstaan tussen de verschillende vertrekken. De warmtebron wordt immers aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer en indien er geen vraag is in de woonkamer zal er ook geen warmte geleverd worden aan de overige vertrekken.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem, levert dit nagenoeg geen besparing op, maar kan het wel tot comfortproblemen leiden.

**Capaciteit installatie** De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51, welke op dit werk van toepassing is conform de garantienormen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimtes onder de in de Woningborg garantieregeling 2016 vermelde condities:

<u>Ruimte</u>	<u>Temperatuur</u>
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte	20 °C
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	20 °C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop	15 °C
Toiletruimte	onverwarmd
Douche- en/of badruimte.	22 °C

De genoemde temperaturen zijn minimale temperaturen die gelden in verwarmingsbedrijf. Optioneel kan de warmtepomp geschikt worden gemaakt voor koeling waarmee met zogeheten 'hoge temperatuur koeling' woning enigszins gekoeld kan worden. De te behalen temperatuur tijdens koelbedrijf hangt af van onder meer zoninstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur. Houdt u er rekening mee dat koeling resulteert in een hoger energieverbruik.

De algemene ruimte in de appartementencomplex en de bergingen worden niet verwarmd.

**Waterinstallaties** De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteen mengkraan in de keuken;
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.
- badmengkraan in de badkamer.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinatie;
- fontein in het toilet;
- Vaatwasser, door middel van Y/T-stuk op de koudwaterleiding van de keukenkraan;
- De warmtepomp in de installatieruimte;
- tappunt wasmachine in de installatieruimte;
- buitenkraan aan de achtergevel (m.u.v. appartementen).

## Ventilatie

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht.

De natuurlijke toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van zelfregulerende ventilatieroosters, welke in de voor- en achtergevel boven het kozijn in het houten bovenrek van de diverse buitenkozijnen geplaatst worden. Kozijnen welke binnen de ruimte in hetzelfde wandvlak liggen, maar waar geen roosters benodigd zijn, worden wel uitgevoerd met een bovenrek om de belijning aan de binnenzijde dezelfde uitstraling te geven. De overige kozijnen krijgen geen houten bovenrek boven de kozijnen.

De afvoer van de ventilatielucht geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten: de keuken, het toilet, de badkamer en ter plaatse van opstelplaats wasmachine.

De ventilatiekanalen zijn van metaal en de afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. De exacte positie van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn ter indicatie. De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte op de zolder geplaatst, de bediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst naast de thermostaat in de woonkamer.

Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren mag hier geen afzuigkap op worden aangesloten. U dient een recirculatie afzuigkap te plaatsen.

In het metselwerk, en waar nodig in de overige constructies, worden de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht. De houten bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd.

De algemene ruimte in de appartementencomplex en de inpandige bergingen worden voorzien van mechanische ventilatie.

## Gasinstallaties

Een gasaansluiting is niet aanwezig.

## Elektrische installatie Algemeen voor Appartementen

De CVZ-installatie is een afzonderlijke installatie voor het gebouw waarop alle algemene voorzieningen aangesloten. De installatie omvat de volgende aansluitpunten of voorzieningen.

- Centrale verlichtingsinstallatie incl. armaturen. t.p.v. trappenhuis, entreehal, etc.
- Terreinverlichting van het mandelig binnenterrein.

- Vluchtwegaanduidingen conform advies bouwfysisch adviseur indien noodzakelijk
- Aansluitpunten voor de liftinstallatie;
- Aansluitpunt t.b.v. hydrofoor in de hydrofoor/watermeterruimte;
- Aansluitpunten t.b.v. videfoon/belinstallatie;
- Aansluitpunten ten behoeve van de mechanische ventilatie installatie;
- Aansluitpunten (WCD) in de algemene ruimten

#### Elektrische installatie Individueel

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening.

De woning wordt standaard voorzien van een 3x25A elektra huisaansluiting, onderverdeeld in 12 groepen (16A):

- 3x tbv huishoudelijk wcd en verlichting
- 1x tbv wasmachine
- 1x tbv was-/condensdroger
- 1x tbv vaatwasser
- 1x tbv combimagnetron
- 1x tbv omvormer pv-panelen
- 1x tbv elektrisch koken (2x230)
- 3x tbv warmtepomp (3x16A)

De elektrische installatie wordt standaard voorzien van drie aardlekschakelaars in de meterkast en wordt geheel volgens het voorschrift van het energiebedrijf en de geldende normen aangebracht. In de meterkast wordt standaard een dubbele wandcontactdoos in opbouw uitvoering voorzien.

Ten behoeve van de thermostaat van de cv-installatie wordt een bedrade leiding vanaf de warmtepomp naar de woonkamer aangebracht.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, trafo en schel. De appartementen (bnr 150 t/m 153) zijn standaard voorzien van een videfooninstallatie met beeldscherm in kleur.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn van het merk Jung en uitgevoerd als inbouw. Dit met uitzondering van de bergingen, deze worden uitgevoerd als opbouw.

#### *Keuken*

De aansluitpunten in de keuken worden aangebracht conform de verkooptekeningen.

#### *Berging*

In de buitenberging wordt een lichtpunt met wandcontactdoos gerealiseerd.

Op een aantal bergingen wordt een armatuur met schemerschakelaar geplaatst om het achterterrein te verlichten. Het lichtpunt, wandcontactdoos en armatuur worden aangesloten op de meterkast van de woning.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

Omschrijving	Hoogte (circa)
Wandcontactdozen verblijfsruimten, verkeersruimte	300 mm + vloer
Loze leidingen voor bijv. CAI en Tel	300 mm + vloer
Wandcontactdozen badkamer/wastafel	1050 mm + vloer
Wandcontactdozen (op aparte groep) t.b.v. wasmachine en wasdroger	n.t.b.
Lichtschakelaars / combinatieschakelaars	1050 mm + vloer
Kamerthermostaat en hoofdbediening MV-box	1500 mm + vloer
Wandcontactdozen warmtepomp, omvormer PV en MV-box	n.t.b.
Wandlichtpunten binnen	2100 mm + vloer
Wandlichtpunten buiten	2300 mm + vloer

- Loze leidingen** In de woonkamer en slaapkamers worden conform verkooptekeningen loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast. (Loze leidingen zijn voorzien van een controledraad, deze kan niet gebruikt worden als trekdraad en dient u te verwijderen voor het plaatsen van de definitieve draden)
- Uw woning wordt zonder signaal opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een exploitant.
- Branddetectie** Er worden conform regelgeving rookmelders aangebracht op het plafond ter plaatse van de entreehal, woonkamer en overlopen. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

## 8. Liftinstallatie

- Liftinstallatie appartementen** De liften in het gebouw hebben een maximale hefsnelheid van 1,0 m/s en hebben een hefvermogen van 1000kg / 13 personen.
- De cabines van de liften hebben een inwendige afmeting van ca. 110 x 210 x 220 (b x l x h) cm en zijn voldoende bemeten voor brandcardvervoer. De liftdeuren hebben een dagmaat van ca. 90 x 210 cm.
- De liftcabine wordt aan de binnenzijde voorzien van de nodige afwerkingen. De plafonds worden bekleed met RVS-beplating, de wanden met laminaatafwerking in n.t.b. kleurstelling en de vloeren worden voorzien van PVC-vloerbedekking, gelijk aan de vloerafwerking van de entreehal. De achterwand wordt voorzien van een halfhoge spiegel. De leuning en de plinten worden uitgevoerd in RVS. De verlichting wordt uitgevoerd in LED-verlichting.
- De cabinedeuren worden uitgevoerd in RVS-afwerking. De schachtdeuren en de kaders van de stopplaatsen zijn fabrieksmatig voorzien van een primerlaag en worden in het werk dekkend geschilderd.
- Het cabinetableau wordt uitgevoerd in RVS met rvs drukknoppen, matrix standindicatie, richtingspijlen en overbelastingsignalering. Tevens wordt voorzien in een spreek-luisterverbinding d.m.v. een GSM-unit.

## 9. Terreininrichting

Erfafscheidingen en beplantingen	<p>De erfafscheidingen in de achtertuinten tussen de woningen onderling worden gemarkeerd met houten piketten.</p> <p>In de voortuinen (en in de achtertuin van bouwnummer 140) wordt een gemetselde tuinmuur aangebracht waarop een metalen frame met glasvulling wordt geplaatst.</p> <p>Bij de entree van de voortuin wordt een draaipoot toegepast. In de tuinmuur wordt een intercom en een brievenbus opgenomen als aangegeven op de tekeningen.</p> <p>Inrichting borders zijde Santplaat: Zoals aangegeven op de situatietekening wordt aansluitend op het trottoir, naar ontwerp van de landschapsarchitect, een verhoogde border aangebracht. De verhoging wordt gemaakt door zogenaamde betonnen "parkbanden". Het border wordt voorzien van uitkomende grond, teelaarde en siergrassen. De verhoogde border zal, gedurende een periode van 3 jaar worden onderhouden door een hovenier. Er mogen geen aanpassingen worden aangebracht aan deze beplanting.</p> <p>In de achtertuin van de boulevardwoningen wordt een beukenhaag van ca 80cm hoogte aangebracht, conform tekening.</p> <p>Het hoogteverschil van het achterterrein met de omgeving wordt afgewerkt met een betonnen keerwandelementen. Aan de zijde van bnr 140 voorzien van een hekwerk met staalmatten. Aan de zijde van de appartementen wordt een beukenhaag geplaatst van ca 80cm hoogte. Een en ander conform de situatietekeningen.</p> <p>Daar waar op de situatietekening een border is aangegeven op het parkeerterrein, wordt een nader te bepalen borderbeplanting van bodembedekkers en/of siergrassen aangeplant</p>
Verlichting	<p>Ten behoeve van voldoende verlichtingsniveau t.p.v. het binnenterrein worden er verzinkte stalen lantaarnpalen voorzien. De aantallen en posities worden bepaald op basis van nader op te stellen verlichtingsberekening. Tevens kan hiervoor verlichting aan de bergingen worden aangebracht. De verlichting wordt aangesloten op automatische sturing.</p>
Bestrating	<p>Het mandelig achterterrein, incl. de hellingbaan, wordt uitgevoerd met betonnen klinkers. E.e.a. waar nodig voorzien van cunet, kantopsluitingen en molgoten en betonnen traptreden. De parkeervakken worden met afwijkende markering aangegeven en worden genummerd met cijfertegels en zijn voorzien van biggenruggen.</p> <p>In de voortuin worden van trap tot voordeur, en in de achtertuin van de deur tot aan de erfrens, betonnen staptegels gelegd van 40x60cm.</p>
Berging	<p>Op het achterterrein worden gegroepeerd bergingen gerealiseerd met verduurzaamde houten rabatdelen conform verkooptekening en kleur-materiaalstaat. Deze bergingen worden geplaatst op een betonnen plaatfundering met grondverbetering en wordt niet onderheid. Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout en de deur is voorzien van enkel mat veiligheidsglas. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met schimmelwerend plaatmateriaal en een bitumineuze dakbedekking</p>

afgewerkt met een aluminium daktrim en stadsuitloop.  
Het hemelwater wordt afgevoerd als een pvc hemelwaterafvoer die aangesloten is op de riolering van het binnenterrein.

Het wandlichtpunt en de wandcontactdoos met schakelaar in de berging worden opbouw uitgevoerd en aangesloten op de meterkast van de woning.

Ieder appartement in het complex is, naast een buitenberging, ook voorzien van een afzonderlijke berging op de woonverdieping, welke vanuit het trappenhuis bereikbaar is. Voor stalling van fietsen dient de buitenberging te worden gebruikt.

N.B. Wij willen u erop attenderen dat zowel de inpandig gelegen berging als de buiten gelegen berging i.v.m. de ventilatiecapaciteit, niet geschikt zijn voor stalling van motorvoertuigen.

## 9. Staat van afwerking

### Algemene Entree

#### Appartementen

Vloer	PVC afwerking en schoonloopmat
Wanden	Glasvliesbehang, gesausd
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.

#### Entree woning

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.

#### Toiletruimte

Vloer	Tegelvloer
Wanden	Afgewerkt tot circa 150 cm boven de vloer met wandtegels, niet strokend gevoegd met de vloertegels, overige wandgedeelten worden voorzien van spuitwerk. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel.
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.
Sanitair	Het standaard sanitair is van het fabrikaat Villeroy & Boch, de kraan is van het fabrikaat Grohe, de toiletruimte is uitgerust met een wit kristalporseleinen closetcombinatie, witte kunststof zitting met deksel, een witte porseleinen fonteincombinatie met verchroomde kraan, verchroomde bekersiston en muurbuis.

#### Woonkamer

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.

#### Keuken

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.
Keukeninrichting	De installatie conform verkooptekening.

#### Overloop

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.

#### Slaapkamer(s)

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.

#### Badkamer

Vloer	Tegelvloer
Wanden	Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel.
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.
Sanitair	Het standaard sanitair is van het fabrikaat Villeroy & Boch. De kranen zijn van het fabrikaat Grohe. Ter plaatse van de getegelde douchehoek uitgerust met een kunststof doucheput (150x150mm), verchroomde douchemengkraan met kunststof



verchromde glijstang en doucheslang. Een wit porseleinen wastafelcombinatie met verchromde mengkraan, een verchromd bekersiston en muurbuis.

**Binnen bergingen en  
installatieruimtes**

Vloer

Dekvloer

Wanden

Behangklaar

Plafond

Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.

## 10. Kleur- en materiaalstaat

### Exterieur gebouwen

<b>Gevels</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Metselwerk	Baksteen, waalformaat	Een mix van stenen
Voegwerk	n.v.t., doorstrijkmortel	Nader te bepalen

  

<b>Berging</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Vloer	Beton	Grijs
Wanden	Houten delen	Zwart
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Kozijn en deur	Hardhout	Grijs

  

<b>Gevelkozijnen, ramen en deuren</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Kozijnen	Hardhout	Grijs
	Aluminium	Grijs
Ramen & deuren	Hardhout	Grijs
	Aluminium	Grijs
Beglazing	Isolerende beglazing HR++	nvt
Voordeur	Aluminium met glas	Grijs

  

<b>Dak en Dakranden</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoer	PVC/Zink	Grijs
Daktrim voorgevel	Aluminium	Grijs
Dakoverstek voorgevel	Steenstrips aan onderzijde	Een mix van stenen

  

<b>Raamdorpels en lateien</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Gevellateien	Staal	Antraciet
Waterslagen	Aluminium	Antraciet
Dorpels op maaiveldniveau	Kunststof	Antraciet
Frans balkonhek	Profiel met glasvulling	Grijs

  

<b>Balkon</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Balkon	Beton	Betongrijs
Balustrade	Stripbaluster met aluminium boven en onderprofiel met glasvulling	Grijs

## Interieur woningen

Diversen	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Hout met honingraat vulling, fabrieksmatig afgelakt, opdek	Wit
Trappen en hekken	Vuren of Grenen	Wit
Trappleuning	Hout	Transparant
Wanden	Behangklaar	n.v.t.
Wanden badkamer / toilet	Tegels	Zie omschrijving
Vloeren	Dekvloer	Cementgrijs
Vloeren badkamer / toilet	Tegels	Zie omschrijving.
Voegwerk wandtegels	Voegspecie	Wit
Voegwerk vloertegels	Voegspecie	Grijs
Plafonds	Spuitwerk	Wit
Ventilatioorosters	Roosters	Passend bij kozijnen
Vensterbank	Kunststeen	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

## 11. Algemeen

Krijtstreepmethode	<p>In enkele ruimten wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.</p> <p><i>Woningen:</i> Type B1: In slaapkamer 4 is maximaal 2,4m<sup>2</sup> bestempeld als onbenoemde ruimte. Type B1k: In slaapkamer 4 is maximaal 0,3m<sup>2</sup> bestempeld als onbenoemde ruimte.</p> <p><i>Appartementen:</i> In slaapkamer 1 is 6,7, tot maximaal 7,5m<sup>2</sup> bestempeld als onbenoemde ruimte.</p>
Schoonmaken	<p>Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering van de woning plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.</p>
Wijziging tijdens de bouw	<p>Alle wijzigingen, die in opdracht van Waal en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze Technische Omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.</p>
Afwijking mogelijkheden	<p>Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.</p>
Werkzaamheden direct na oplevering	<p>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 uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Waal niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.</p>
Krimp	<p>Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.</p>
Verzekering	<p>De door Waal afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren.</p>
Aansluitkosten	<p>De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van warmtelevering, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Waal. Meters van water en elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen</p>

NUTS-leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij om te kiezen voor een energieleverancier van uw keuze. Een en ander binnen de wettelijke regels daaromtrent.

## 12. Tot slot

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze Technische Omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.