

23 woningen

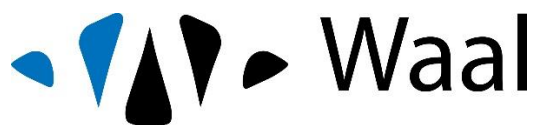
TECHNISCHE OMSCHRIJVING



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

HET BALKON VAN MAASSLUIS 13 LAANWONINGEN EN 10 HOFWONINGEN

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
i. www.waal.nl

Vlaardingen, 12 oktober 2018

Geachte heer, mevrouw,

In deze Technische Omschrijving (TO) vindt u algemene informatie over uw woning 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

Algemeen	5
1. Onderbouw	6
2. Bovenbouw	7
3. Daken	8
4. Gevelopeningen	9
5. Gevelsluiting	10
6. Afbouw	11
7. Installaties	14
8. Terreininrichting	18
9. Staat van afwerking	19
10. Kleur- en materiaalstaat	20
11. Algemeen	22
12. Tot slot	23

Algemeen

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen behorend bij de brochure. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

Indien er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden, artist impressies en tekeningen uit de verkoopbrochure, dan geldt dat deze Technische Omschrijving met bijbehorende verkooptekening(en) prevaleert boven de gevelbeelden, artist impressies en tekeningen.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze Technische Omschrijving dan geldt dat deze Technische Omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen.

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
 Bergruimte

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 gelijk of lager is dan de wettelijke 0,4.

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 erfgrans.

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.

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 á 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 wordt het nodige grondwerk verricht. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde en/of zand dient u zelf aan te brengen.</p>
Drainage	<p>Onder de woningen wordt één drainageleiding aangebracht met ontstoppingsmogelijkheid.</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 binnenterrein 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** De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters welke zijn opgenomen in het metselwerk van de gevels.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloersysteem. Aan de plafondzijde zijn V-naden voorzien welke in het zicht blijven. De benodigde wapening van de vloeren wordt door de constructeur bepaald.
- Wanden** De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden hierbij uitgevoerd als spouwmuurconstructie.
- De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie bestaand uit een kalkzandsteen of houten binnenspouwblad, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.
- Staalconstructie(s)** Daar waar constructief noodzakelijk, worden de benodigde staalconstructies toegepast. De staalconstructies worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur aangebracht.

3. Daken

Dak – plat	Platdakconstructies worden uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer. Aan de plafondzijde zijn V-naden voorzien welke in het zicht blijven.
Dakafwerking - plat	De platdakconstructie wordt voorzien van afschotisolatie en 2-laagse bitumineuze dakbedekking welke met grind wordt geballast. De aanwezige dakranden worden afgewerkt met een daktrim. Ten behoeve van riolering, cv-installatie, mechanische ventilatie en/of pv-panelen worden dakdoorvoeren opgenomen.
Dak – schuin	Het schuine dak van de woning wordt opgebouwd uit een geïsoleerde systeemkap, met waar nodig constructieve knieschotten. De onderzijde van de dakplaat en binnenzijde van het knieschot is voorzien van constructief plaatmateriaal. Het plaatmateriaal blijft in het zicht en wordt niet afgewerkt, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Ten behoeve van riolering, cv-installatie, mechanische ventilatie wordt een combi- dakdoorvoer geplaatst.
Dakafwerking – schuin	Het schuine dak van de woning wordt voorzien van pannen met de nodige vorsten inclusief de benodigde hulpmiddelen/-stukken. Muurbeëindigingen evenwijdig aan schuine dakvlakken worden uitgevoerd in zink. Verholten (kil-)goten worden uitgevoerd met een gewapende folie of metalen gootprofielen. De dakelementen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met latten welke op de dakelementen worden geniet. De dakelementen en aftimmeringen worden niet afgewerkt.
Dakkapel	De afmetingen van de dakkapel is conform verkooptekening. De zijwangen en het dak van de dakkapel worden uitgevoerd in een geïsoleerde houtskeletbouwconstructie. Het dak wordt aan de bovenzijde voorzien van een dakbeschoot waarop bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De dakrand wordt afgewerkt met een daktrim. De binnenzijde van de dakkapellen is voorzien van constructief plaatmateriaal. Het plaatmateriaal blijft in het zicht en wordt niet afgewerkt, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De zijwangen worden aan de buitenzijde voorzien van zink(look) felsbekleding. Boeiborden en vlakken rond het kozijn worden bekleed met multiplex plaatmateriaal.
Dakvenster	De op tekening aangegeven dakvensters hebben een afmeting van ca. 1,34x1,40m. De betimmering van de dagkanten wordt haaks op het dakvlak aangebracht.
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	Bij schuine daken worden zink(look) bakgoten toegepast welke op enkele posities worden bekleed met multiplex plaatmateriaal (zie geveltekening). Dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief. Dit kan o.a. vanwege te realiseren uitbouwen aangepast worden.

4. Gevelopeningen

Buitenkozijnen	<p>De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.</p> <p>De voordeur wordt uitgevoerd als een houten deur, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. Alle voordeuren worden uitgevoerd met een brievensleuf.</p> <p>Om doorvalbeveiliging te waarborgen wordt op enkele posities voor de ramen een stalen hekwerk geplaatst. Eén en ander zoals aangegeven op de geveltekeningen.</p>
Raamdorpels	<p>De opgenomen waterslagen worden conform kleur- en materialenstaat en verkooptekening uitgevoerd in prefab betonnen raamdorpels.</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 bergingsdeur wordt 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. 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. De deur van de berging wordt eveneens voorzien van een gelijksluitend cilinderslot.</p>
Buitenschilderwerk	<p>De houten buitenkozijnen, ramen, buitendeuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig behandeld en nog één maal dekkend in het werk afgelakt. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p>

5. Gevelsluiting

Gevelmetselwerk	<p>De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk. In het metselwerk zijn accenten aangeven middels een andere kleur gevelsteen en/of prefab betonnen sierelementen. De gevels worden uitgevoerd in wild metselwerkverband. Kleurstelling conform kleur- en materiaalstaat.</p> <p>De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De voegen na aanbrengen verdiept nagestreken.</p> <p>Op enkele posities worden de gevelstenen nageschilderd. Het geschilderde metselwerk (keimwerk) wordt plat vol gevoegd.</p>
Geveltimmerwerk	<p>De volgende onderdelen worden aan de buitenzijde afgetimmerd met een multiplex plaatmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none">- de kroonlijst in de voorgevel van woningtype C2/C4/C5- de goot in de voorgevel van woningtype D1- de boeidelen en het lijstwerk van de dakkappen
Metselwerk- ondersteuning	<p>Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door prefab betonnen en / of stalen metselwerkondersteuning.</p>
Afdekkers & spekbanden	<p>In de gevels zijn afhankelijk van woningtype op diverse posities sierelementen opgenomen. Raamkaders, muurafdekkers, toegvullingen en spekbanden worden conform de kleur en materiaalstaat uitgevoerd als in prefab betonnen elementen. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p> <p>De tuinmuren (bouwnummers 89 en 101) worden voorzien van een prefab betonnen muurafdekker.</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.</p> <p>In verband met de wandhoogte worden de wanden op zolder bij woningtype D3 uitgevoerd in een dikte van 100 mm. Dit kan ook voorkomen wanneer er wordt gekozen voor zolderindelingen (bouwkundige maatwerkoptie).</p>
Binnenkozijnen	<p>De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht.</p> <p>Uitzondering hierop is de meterkast (en indien van toepassing de trapkast), deze krijgen boven de deur een afgelakt dicht paneel met ventilatievoorziening</p>
Binnendeuren	<p>De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p> <p>Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden. Dit behoudens de deur van de meterkast, deze wordt voorzien van een knop in plaats van een deurkruk.</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.</p>
Meterkast	<p>De meterkast wordt aan de achterwand en één zijwand voorzien van een houten paneel, waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren.</p>
Inspectieluik	<p>De inspectieruimte is (deels) toegankelijk met een inspectieluik welke in de hal achter de voordeur wordt geplaatst.</p>
Trappen	<p>De trappen worden uitgevoerd als Vuren 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.</p> <p><u>Type C</u> 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.</p> <p><u>Type D</u> De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt open uitgevoerd. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt open uitgevoerd.</p>
Aftimmerwerken	<p>Het raam in de badkamer wordt aan de zijkanten en bovenkant voorzien van een multiplex aftimmering net voorbij de voorzijde van het tegelwerk. Het tegelwerk sluit aan op deze aftimmering.</p> <p>Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder en eventueel leidingwerk in de trapkast wordt niet afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.</p>

Dorpels & vensterbank	<p>Ter plaatse van de deur van de badkamer(s) en het toilet(ten) wordt een kunststeen dorpel aangebracht.</p> <p>Ter plaatse van de buitenkozijnen op een borstwering, worden kunststenen vensterbanken aangebracht. Dit geldt ook voor de badkamer en de dakkapel (bouwnummer 100).</p>
Binnenschilderwerk	<p>Alle in de woning aanwezige betimmeringen worden fabrieksmatig gegrond.</p> <p>De binnenzijde van de buitenkozijnen, de ramen en de aftimmerlatten van de buitenkozijnen worden in het werk eenmaal voorzien van een laklaag en worden in dezelfde kleur als de buitenzijde afgeschilderd.</p> <p>De hekken, -boom en -spil en trapgatbetimmeringen worden in het werk eenmaal voorzien van een laklaag. De traptreden en eventuele stootborden worden niet nader afgelakt. De niet-/spijkergaten aan de onderzijde van de trap worden niet nader afgewerkt. De houten trapleuning wordt fabrieksmatig transparant gelakt. De radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt, kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p> <p>De overige aanwezige betimmeringen worden fabrieksmatig gegrond.</p>
Stukadoorswerk	<p>De binnenwanden worden behangklaar¹ opgeleverd tenzij er betegeld wordt, dit is dus niet saus- en/of muurverfkleur. De meterkast en de (eventuele) trapkast, bergkast, onbenoemde ruimten, onderzijde dakkappen worden niet afgewerkt.</p> <p>De plafonds van alle ruimten, m.u.v. de schuine kap, dakkapel (bouwnummer 100), meterkast en (eventuele) trapkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden ook afgewerkt met spuitwerk.</p> <p>De houten dakkappen worden niet nader afgewerkt.</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>Achter de knieschotten op de zolder (bij woningtypen met schuine daken) wordt geen dekvloer aangebracht. Vlakheidsklasse van de cementdekvloer is vlakheidsklasse 3.</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 & Boch en kranen van Grohe:</p>

¹ 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 wanden 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.

Toilet

- Diepspoelcloset Onovo met deksel wandhangend, wit
Inbouwreservoir Geberit met Sigma bedieningspaneel
- Fonteincombinatie Onovo, chromen sifon Viega met muurbuis.
Fonteinkraan Grohe Universal met C-uitloop, chroom.

Badkamer

- Wastafel Onovo wit, 60cm met Spiegel 600x400mm horizontaal
gemonteerd, chromen sifon Viega met muurbuis.
- Eurosmart wastafelmengkraan met trekwaste, chroom.
- Badcombinatie, ligbad acryl 170x75cm in kleur wit type Onovo met
badthermostaatkraan Grohtherm 1000 met handdoucheset New
Tempesta 100, kleur chroom;
- Douchekraancombinatie met Grohtherm 1000
douchethermostaatkraan en glijstangcombinatie Euphoria 110
Duo, kleur chroom;
- Doucheput Dyka kunststof met rvs rooster, afmetingen
150x150mm.

Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan met afvoerset aangebracht.

U ontvangt naast deze Technische Omschrijving een losse brochure met afbeeldingen en omschrijving van het standaard sanitair en de kranen.

In de Kopersinformatie staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het sanitair en het standaard leidingwerk.

Tegelwerk

De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard betegeld met tegels van het fabricaat Rhein. In de toiletruimte worden de wandtegels aangebracht tot circa 150cm boven de vloer, in de badkamer worden de wandtegels tot plafond aangebracht.

Vloertegels:

– Rhein 30x30cm antraciet

De douchehoek wordt iets verdiept uitgevoerd met tegels van 15x15cm.

Wandtegels:

– Rhein 20x25cm glanzend wit liggend verwerkt.

De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur wit. 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, ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling en bij aansluitingen op betimmeringen 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.

7. Installaties

- Centrale verwarming** De centrale verwarmingsinstallatie bestaat uit een gasgestookte Hoog Rendement (HR) combiketel (CW4-klasse) in een zogenaamd gesloten uitvoering in combinatie met vloerverwarming en radiatoren. De cv-installatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen, ten aanzien van opwarmnelheden.
- Vloerverwarming** De cv installatie in de woonkamer/keuken wordt uitgevoerd als vloerverwarming. De cv installatie is afgestemd op dit LT (Lage Temperatuur) systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder warm dan 50°C is. De vloerverwarmingsverdeler wordt onder de trap geplaatst en is standaard niet voorzien van een omhuizing of aftimmering.
- Radiatoren** De cv installatie op de verdiepingen wordt uitgevoerd met radiatoren. De afmetingen van de radiatoren zijn afgestemd op een HT (Hoge Temperatuur) systeem. Dit betekent dat het water in het systeem maximaal 80°C is. Radiatoren worden uitgevoerd als paneelradiatoren in de kleur wit en zijn voorzien van handbediende radiatorcranken. De leidingen voor de radiatoren worden aangelegd volgens het zogenaamde 2-pijpsysteem, waarbij de leidingen zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. De radiatoren worden voorzien van vloeraansluitingen m.u.v. de badkamer, deze heeft een wandaansluiting.
- De op de verkoopteekeningen aangegeven radiatoren zijn indicatief weergegeven. Afhankelijk van de benodigde capaciteit, volgend uit de transmissieberekeningen welke in latere fase worden opgesteld, wordt het aantal en de grootte van de radiatoren bepaald. Wat betreft de radiatoren kunnen er dan ook geen rechten ontleend worden aan de verkoopteekeningen.
- Temperatuurregeling** De temperatuur wordt geregeld middels een kamerthermostaat in de woonkamer.
- Temperatuur** Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities én gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden.
- De te behalen en te handhaven temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 °C dienen ten minste te voldoen aan:

<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
Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop	15 °C
Toiletruimte	onverwarmd

Douche- en/of badruimte.

22 °C

De berekening van de capaciteit van de cv-installatie geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening² voor woningen en woongebouwen). Dit is een methode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte. Hierbij wordt gerekend met een minimale opwarmtoeslag gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging / bedrijfsbeperking en een opwarmtijd (inclusief vertragingstijd) van 2 uur.

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;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine zolder;
- buitenkraan aan de achtergevel

Gasinstallaties

Een gasleiding wordt vanaf de plaats van de gasmeter aangelegd naar het aansluitpunt t.b.v. een kooktoestel in de keuken (afgedopt) en de HR-combiketel. De gasleidingen worden uitgevoerd conform geldende normen en voorschriften.

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. De kozijnen in dezelfde wand, in dezelfde ruimte, 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

² De warmteverliesberekening heeft ook een relatie met de vloerafwerking. De Rc- waarde van de vloerafwerking voor steenachtige materialen mag maximaal $\leq 0,01$ m² K/W zijn. Voor de overige materialen geldt een Rc- waarde van $\leq 0,1$ m² K/W zijn. Hogere waarden kunnen consequenties hebben voor de afgifte van de vloerverwarming. Nachtverlaging kan, mits de temperatuur max. 2 á 3 °C wordt verlaagd.

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.

Elektrische installatie

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

De woning wordt standaard voorzien van een 1x35A elektra huisaansluiting, onderverdeeld in 7 groepen (16A):

- 3x tbv huishoudelijke wandcontactdozen en verlichting
- 1x tbv wasmachine (let op: niet geschikt voor gelijktijdig gebruik met was-/condensdroger)
- 1x tbv vaatwasser
- 1x tbv combimagnetron
- 1x tbv omvormer pv-panelen

De elektrische installatie wordt standaard voorzien van twee aardlekschakelaars in de meterkast en wordt geheel volgens het voorschrift van het energiebedrijf en de geldende normen aangebracht.

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

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een bedrukker, trafo en schel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw, met uitzondering van de berging en de meterkast. Deze worden uitgevoerd als opbouw.

Keuken

De aansluitpunten in de keuken worden aangebracht conform de verkooptekeningen.

Berging

In de berging wordt een wandlichtpunt met wandcontactdoos geplaatst. Op diverse bergingen wordt aan de zijde van het achterpad een armatuur met schemerschakelaar geplaatst om het achterpad en/of het binnenterrein te verlichten. Het wandlichtpunt, wandcontactdoos, armatuur op schemerschakelaar worden aangesloten in de meterkast van de woning.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

Omschrijving	Hoogte (circa)
Wandcontactdozen verblijfsruimten, verkeersruimte, onbenoemde ruimte(s) op zolder	300 mm + vloer
Loze leidingen	300 mm + vloer
Wandcontactdozen badkamer/wastafel	1050 mm + vloer
Wandcontactdozen (op aparte groep) t.b.v. wasmachine	n.t.b.
Lichtschakelaars / combinatieschakelaars	1050 mm + vloer
Kamerthermostaat en hoofdbediening MV-box	1500 mm + vloer

Wandcontactdozen CV-ketel en MV-box	n.t.b.
Wandlichtpunten binnen	2100 mm + vloer
Wandlichtpunt badkamer type C i.v.m. douche	2300 + vloer
Wandlichtpunt badkamer type D	1800 + vloer
Wandlichtpunten buiten	2100 mm + vloer

- Telefoon en Data**
- 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 entree, de overloop en de zolder. Ter plaatse van een schuine kap worden de rookmelders op een hoekprofiel op de wand geplaatst. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.
- PV panelen**
- Op de daken worden PV-panelen geplaatst voor de opwekking van elektriciteit. De PV-panelen worden aangebracht conform de verkooptekeningen en uitgevoerd in een op dak systeem.
- Het aantal PV-panelen is onder andere afhankelijk van de ligging en de afmetingen van de woning. Naar aanleiding van uw gekozen maatwerkopties kan het noodzakelijk zijn om extra pv-panelen op het dak te plaatsen. Dit is afhankelijk van de gekozen maatwerkopties.

8. Terreininrichting

Erfafscheidingen	<p>De erfafscheiding in de achtertuinen tussen de woningen onderling worden gemarkeerd met een perkoenpaaltje.</p> <p>Op de erfafscheiding tussen het openbaar (mandelig) gebied en de achtertuin wordt een hekwerk geplaatst. In het hekwerk wordt een poort geplaatst met een gelijksluitende cilinder. Langs de hekwerken worden jonge hедера planten geplant. Een en ander conform de situatietekeningen.</p>
Verlichting	<p>Het mandelig terrein wordt verlicht middels armaturen op de bergingen met schemerschakelaarfunctie. Het pad naast bouwnummer 111 wordt eveneens verlicht met armaturen met schemerschakelaarfunctie.</p> <p>De armaturen worden aangesloten op de meterkast van de woningen.</p>
Bestrating	<p>In de achtertuin worden betonnen staptegels van 40 x 60 cm naar de berging aangebracht.</p> <p>Het mandelig binnenterrein en de parkeerplaatsen achter de woningen worden uitgevoerd met betonnen straatklinkers. De voetpaden worden voorzien van 30x30cm betontegels. De bestrating wordt op afschot naar de straatkolken aangebracht en waar nodig voorzien van opsluitbanden. De groenperken worden verhoogd uitgevoerd met trottoirbanden en voorzien van bomen en/of helmgras.</p> <p>De parkeerplaatsen worden genummerd aangeduid in de bestrating. De bouwnummers 90 t/m 98 beschikken over één privé parkeerplaats op het binnenterrein. De bouwnummers 102 t/m 111 beschikken over twee privé parkeerplaatsen op het binnenterrein. Het mandelig binnenterrein wordt separaat opgeleverd aan de VVE/VVB.</p>
Tuinmuur	<p>De hoekwoningen (bnr 89 en bnr 101) krijgen een gemetselde tuinmuur welke in lijn met de zijgevel loopt. De tuinmuur wordt circa 50cm hoog en wordt afgedekt met een betonnen afdekbands. Achter de tuinmuur (in de tuin) wordt een hekwerk met jonge hедера planten geplaatst.</p>
Berging	<p>Bij de woningen wordt in de achtertuin een berging gerealiseerd met verduurzaamde houten rabatdelen, conform verkooptekening en kleur-materiaalstaat. Deze berging wordt geplaatst op een betonnen plaatfundering. De plaatfundering wordt aangebracht op grondverbetering en is niet onderheid.</p> <p>Het kozijn en de deur van de vrijstaande 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 afgewerkt met een aluminium daktrim en stadsuitloop. Het hemelwater wordt afgevoerd als een pvc hemelwaterafvoer die aangesloten is op de riolering van het achterpad. Het wandlichtpunt en de wandcontactdoos in de berging worden opbouw uitgevoerd en aangesloten op de meterkast van de woning.</p>

9. Staat van afwerking

Entree

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 fabricaat Villeroy& Boch, de kraan is van het fabricaat Grohe, de toiletruimte is uitgerust met een wit kristalporseleinen closetcombinatie, witte kunststof zitting met deksel, een witte kristalporseleinen fonteincombinatie met verchroomde kraan, kunststof bekiersifon en muurbuis.

Woonkamer/Keuken

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

Overloop

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

Slaapkamer(s)

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk, 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, V-naden worden niet dichtgezet.
Sanitair	Het standaard sanitair is van het fabricaat Villeroy& Boch. De kranen zijn van het fabricaat Grohe. Ter plaatse van de getegelde douchehoek uitgerust met een kunststof doucheput (150x150mm), verchroomde douchemengkraan met kunststof verchroomde glijstang en doucheslang. Een wit porseleinen wastafelcombinatie met verchroomde mengkraan, een kunststof bekiersifon en muurbuis.

Zolder

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond – schuin dak / dakkapel (bwnr 100)	Onderzijde dakkap is voorzien van spaanplaat welke niet verder wordt afgewerkt.
Plafond – plat dak	Spuitwerk, V-naden worden niet dichtgezet.

10. Kleur- en materiaalstaat

Exterieur gebouwen

Gevels	Materiaal	Kleur
Metselwerk conform geveltekeningen		
Metselwerk kleur A	Baksteen, waalformaat	Blauwpaars antiek
Metselwerk kleur B	Baksteen, waalformaat	Oranje genuanceerd
Metselwerk kleur C	Baksteen, waalformaat	Donkerpaars genuanceerd
Metselwerk kleur D	Baksteen, waalformaat	Wit gekeimd ral 9010
Metselwerk kleur E	Baksteen, waalformaat	Antraciet/bruin
Metselwerk kleur F	Baksteen, waalformaat	Geel glad onbezand
Voegen overige	Doorstrijkmortel of voegmortel	Diverse kleuren

Berging	Materiaal	Kleur
Vloer	Beton	Grijs
Wanden	Houten delen	Zwart
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Kozijn en deur	Hardhout	Wit

Gevelkozijnen, ramen en deuren	Materiaal	Kleur
Kozijnen	Hardhout	Wit
Ramen & deuren Bnr. 89-91, 94-96, 102-105, 110-111	Hardhout	Zwartgroen
Ramen & deuren Bnr. 92-93, 97-101, 106-109	Hardhout	Zwartblauw
Beglazing	Isolerende beglazing HR++	nvt
Deurkrukken, schilden en brievenbus	Aluminium	Naturel

Dak en Dakranden	Materiaal	Kleur
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Dak – schuin	Keramische dakpannen	Grafiet grijs / Natuurrood (Voorzijde bnr. 97,98)
PV- panelen	Photovoltage cellen	Blauw met alu. omranding
Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs
Goten	Zinken bakgoot met eventueel betimmering	Naturel zink Wit
Muurafdekkers bij eindgevels	Zink(look) met kraal	Naturel zink
Daktrim	Zink(look) met kraal	Naturel zink
Dakkappen en schoorstenen	Aluminium gecoat	Zwart

Raamdorpels en metselwerkondersteuning	Materiaal	Kleur
Gevellateien voorgevel bnr.	Beton	Betonwit
Gevellateien voorgevel	Staal	Passend bij opliggend element of metselwerk
Gevellateien achtergevel	Staal	Passend bij metselwerk
Spekbanden bnr. 89-91	Prefab beton	Betonwit
Toogvullingen bnr. 92-93, 99-	Prefab beton	Betonwit

101, 102-105, 110-111		
Voetplaat en/of afdekplaat geveltorens bnr 94-96, 99,101, 102, 105, 107, 108, 110, 111	Prefab beton	Betonwit
Waterslagen	Prefab beton	Betonwit
Raam/ deuren voorgevel bnr. 89-91, 97-98	Prefab beton	Betonwit
Stalen lamellen hekwerk bnr. 89-93, 97-101	Gepoedercoat staal	Conform deuren en ramen
Dorpels op maaiveldniveau	Kunststof	Antraciet

Gevelbekledingen en betimmeringen	Materiaal	Kleur
Geveltimmerwerk kroonlijst, gootbekleding, lijstwerk dakkapel	Multiplex / hout	Wit
Zijwangen dakuitbouw aansluitend op schuin dak bnr. 91, 94, 96, 99, 101, 107,108	Zink(look) felsbeplating	Naturel Zink
Zijwangen dakkapel bnr 100	Zink(look) felsbeplating	Naturel Zink

Interieur woningen

Diversen	Materiaal	Kleur
Binnendeurenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Hout met honingraat vulling, fabrieksmatig afgelakt, opdek	Wit
Trappen en hekken	Vuren/ Grenen	Wit
Trapleuning	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 beton	Spuitswerk	Wit
Plafonds hellende daken	Spaanplaat	Naturel (bruin/groen)
Ventilatioorosters	Verdekt achter metselwerk	Passend bij kozijnen
Vensterbank	Kunststeen	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

11. Algemeen

Schoonmaken	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.
Wijziging tijdens de bouw	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.
Afwijkingsmogelijkheden	Het kan voorkomen dat een wens in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.
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" 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.
Krimp	Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.
Verzekering	De door Waal afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren.
Aansluitkosten	De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling 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 gas, water en elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen 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 kavelnummers, 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 perceelsgrootte (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.