

# Boulevardwoningen **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## HET BALKON VAN MAASSLUIS 9 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, 12 oktober 2018

Beste 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**

## INHOUDSOPGAVE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

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

### 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. In geval enige bepalingen in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De termijn tussen gunning en aanvang bouw is verlengd naar 5 maanden (artikel 24 uit aannemingsovereenkomst). Dit zodat goed invulling kan worden gegeven aan het maatwerktraject

### Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning 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 bouwkegel 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 maatwerkwenen 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** 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. 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.
- Grondwerken** Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bestratingen worden de nodige grondwerken verricht. Grondaanvullingen worden verricht met uitgekomen grond. 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.
- Riolering** 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.
- Fundering** De fundering van de woning wordt uitgevoerd in beton en rust op betonpalen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## 2. Bovenbouw

Vloeren	<p>De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer.</p> <p>De verdiepingsvloeren 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>
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 spouwmuren. 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 23 en 24 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.</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
- Alle bouwnummers hebben een plat dak.  
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.
- Dakafwerking - plat
- 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.
- Ten behoeve van riolering, cv-installatie, mechanische ventilatie en pv-panelen worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.
- Daklicht
- Ter plaatse van bouwnummer 20, 21, 23, 24, 26, 27 en 28 wordt een daklicht opgenomen in het dak/plafond boven de balkons.



## 4. Gevelopeningen

Buitenkozijnen	De buitenkozijnen in de achtergevel en de kopgevels worden vervaardigd van hardhout. De buitenkozijnen in de voorgevel worden vervaardigd van aluminium en gemonteerd op een houten onderconstructie.
Waterslagen	De waterslagen onder de kozijnen worden uitgevoerd in aluminium.
Beglazing	De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met een isolerende hoog rendement beglazing. De bergingsdeur wordt voorzien van éénlaags mat veiligheidsglas.
Hang- en sluitwerk	De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform de eisen van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. Dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. De deur van de berging en de poorten aan de voor- en achterzijde worden eveneens voorzien van een gelijksluitend cilinderslot.
Balkonhekken	Op de kopgevels wordt bij enkele kozijnen een doorvalbeveiliging aangebracht van een aluminium kader met glaspanelen. Eén en ander conform tekeningen. Ter plaatse van de balkons wordt een balustrade geplaatst van een aluminium kader met glaspanelen.
Buitenschilderwerk	De houten buitenkozijnen en buitendeuren worden fabrieksmatig behandeld en in het werk nog één keer afgelakt. De aluminium buitenkozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt.

## 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. 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 geen verspringingen aangebracht. 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 hemelwaterafvoer.</p>
Gevelbeplating	<p>Tussen en boven de aluminium kozijnen in de voorgevel wordt een 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 22 en 25 wordt een zonneluifel met lamellen aangebracht.</p>

## 6. Afbouw

Binnenwanden	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.
Binnenkozijnen	De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als houten montagekozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht waarbij de binnenwand boven het deurkozijn wordt doorgezet.
Binnendeuren	<p>Bij de boulevardwoningen worden de binnendeuren uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte opdek deuren.</p> <p>Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden. Dit behoudens de deur van de meterkast, deze wordt voorzien van een kastslot.</p> <p>Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnendeurkozijnen geen dorpels toegepast.</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	De meterkast wordt aan de achterwand en één zijwand voorzien van een houten paneel, waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren. De deur is hetzelfde uitgevoerd als de overige binnendeuren en –kozijnen en is voorzien van een kastslot en ventilatieroosters. Uitvoering en inrichting conform de voorschriften van de NUTS-bedrijven.
Inspectieluik	De inspectieruimte is toegankelijk met een inspectieluik welke achter de voordeur is geplaatst. Het kan voorkomen dat er geen toegang tot de gehele kruipruimte kan worden verkregen, maar slechts een gedeelte.
Trappen	<p>De op de tekening aangegeven trappen 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.</p> <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. Bij bouwnummer 20 en 21 wordt de trap van de tweede naar de derde verdieping ook open uitgevoerd.</p>
Aftimmerwerken	Daar waar nodig worden bij kozijnen, trappen, koven 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	<p>Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht.</p> <p>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.</p>
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	<p>De binnenwanden worden behangklaar<sup>1</sup> opgeleverd tenzij er betegeld wordt, dit is dus niet saus- en/of muurverfklaar. De meterkast en de (eventuele) trapkast worden niet afgewerkt.</p> <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	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.
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> <p>De keuken is standaard voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaatwasser</li> <li>- Combi- magnetron</li> <li>- Kookplaat</li> <li>- Recirculatiekap</li> <li>- Koelkast</li> </ul>
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>

<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 wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen met een zogenaamd bouwbehang.

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.

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

U ontvangt naast deze Technische Omschrijving een losse brochure met afbeeldingen 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 Mosa. In de toiletruimte worden de wandtegels aangebracht tot circa 150cm boven de vloer, in de badkamer worden de wandtegels tot plafond aangebracht.

##### Vloertegels:

Mosa Terra Maestricht 45x45cm 216V

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

##### Wandtegels:

Mosa Holland Plus 25x33cm, 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 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.

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 (met en zonder meerprijs) mogelijk.

## 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. De cv-installatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen, ten aanzien van opwarm snelheden.
- Vloerverwarming** De cv installatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. Deze is afgestemd op dit LT (Lage Temperatuur) systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 50°C is.

In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangelegd maar een elektrisch handdoek radiator geplaatst welke onafhankelijk van de vloerverwarming kan functioneren. De radiator in de badkamer heeft een wandaansluitingen en is indicatief van grootte. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiator bepaald. De locatie staat vast en er wordt geen vloerverwarming in de badkamer aangebracht.

De vloerverwarmingsverdeler word onder de ketel en/of in de trapkast geplaatst en is standaard niet voorzien van omhuizing of aftimmering.

- 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 geschied overeenkomstig de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening<sup>2</sup> voor

<sup>2</sup> De warmteverliesberekening heeft ook een relatie met de vloerafwerking. De Rc- waarde van de vloerafwerking voor steenachtige materialen mag maximaal  $\leq 0,01$  m<sup>2</sup> K/W zijn. Voor de overige materialen geldt een Rc- waarde van  $\leq 0,1$  m<sup>2</sup> K/W zijn. Hogere waarden kunnen consequenties hebben voor de afgifte van de vloerverwarming. Nachterverlaging kan, mits de

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	<p>De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden.</p> <p>Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aansluitpunt t.b.v. kraan in de keuken;</li> <li>- mengkraan op de wastafel in de badkamer;</li> <li>- douchemengkraan in de badkamer.</li> <li>- badmengkraan in de badkamer.</li> </ul> <p>Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- closetcombinatie.</li> <li>- fonteintje in het toilet.</li> <li>- tappunt wasmachine zolder.</li> <li>- buitenkraan op achtergevel.</li> </ul>
Gasinstallaties	<p>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.</p>
Ventilatie	<p>De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht.</p> <p>De natuurlijke toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van ventilatieroosters. In de voorgevel zijn de roosters gepositioneerd in het rekwerk boven de kozijnen. In de achter- en kopgevel zijn de ventilatieroosters gepositioneerd in het glasvlak.</p> <p>De afvoer 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.</p> <p>De ventilatiekanalen zijn van metaal en de afzuigpunten worden voorzien van witte metalen ventielen (badkamer voorzien van kunststof ventiel). 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 installatieruimte geplaatst, de hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst naast de thermostaat in de woonkamer.</p> <p>Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren mag hier geen afzuigkap op worden aangesloten. In de keukenaanbieding is een recirculatie afzuigkap opgenomen.</p> <p>In het metselwerk, en waar nodig in de overige constructies, worden de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht. De houten bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd.</p>
Elektrische installatie	<p>In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening.</p>

---

temperatuur max. 2 á 3 °C wordt verlaagd.

De woning wordt standaard voorzien van een 1x35A elektra huisaansluiting, onderverdeeld in 8 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

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) zijn van het merk Jung en inbouw. Dit met uitzondering van de berging, deze worden uitgevoerd als opbouw.

#### *Berging*

In de berging wordt een lichtpunt met wandcontactdoos gerealiseerd. Tevens wordt er in de berging een voorbereiding gemaakt voor een buitenlichtpunt naast de deur van de berging. Hiervoor wordt aan de binnenzijde bedrading op een kroonsteen met continue spanning aangebracht welke voorafgaand aan de montage van een buitenlamparmatuur zelf door koper naar buiten gevoerd dient te worden. Hiervoor dient de groep van berging in de meterkast te worden uitgeschakeld! We adviseren om een armatuur met schemerschakelaar en/of bewegingsmelder aan de sluiten. Positie van voorbereiding conform aangegeven buitenlichtpunt op verkooptekening.

Op een aantal bergingen wordt aan de zijde van het achterpad een armatuur met schemerschakelaar geplaatst om deze 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	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
Wandlichtpunten buiten	2300 mm + vloer

#### Telefoon en Antenne

In de woonkamer worden loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast, voor bijvoorbeeld data. Het data aansluitpunt in de woonkamer wordt afgemonteerd. Uw woning wordt zonder signaal opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een internet-, televisie of telefoonaanbieder.

(Loze leidingen zijn voorzien van een controledraad. Deze draad kan niet



gebruikt worden als trekdraad en dient u te verwijderen voor het aanbrengen van de definitieve bekabeling.

Branddetectie

Er worden rookmelders aangebracht op het plafond ter plaatse van de entreehal, woonkamer en overlopen. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

PV panelen

Op de daken worden PV-panelen geplaatst voor de opwekking van elektriciteit. Per bouwnummer kan het aantal en de positie van panelen verschillen.

## 8. Terreininrichting

Erfafscheidingen	<p>De erfafscheidingen in de achtertuinten tussen de woningen onderling worden gemarkeerd met perkoenpaaltjes.</p> <p>In de voortuinen en in de achtertuin van bouwnummers 20 en 28 wordt een gemetselde tuinmuur aangebracht waarop een metalen frame met glasvulling wordt geplaatst. Bij de entree van de voortuin wordt een draaipoort toegepast. In de tuinmuur wordt een intercom en een brievenbus opgenomen. Een en ander conform de tekeningen.</p> <p>In de achtertuin van de boulevardwoningen wordt een hekwerk geplaatst van houten palen met staalmatten en een poort. Langs de hekwerken worden jonge hедера planten geplant. Tussen de bergingen wordt een pergola geplaatst. Een en ander conform de situatietekeningen.</p>
Bestrating	<p>Het mandelig binnenterrein en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd met betonnen klinkers. In de voortuin worden van trap tot voordeur betonnen staptegels gelegd van 40x60cm.</p>
Berging	<p>Bij de boulevardwoningen wordt in de achtertuin een berging gerealiseerd met verduurzaamde houten rabatdelen conform verkooptekening en kleurmateriaalstaat. Deze berging wordt geplaatst op een betonnen plaatfundering met grondverbetering en wordt niet onderheid. 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 zinken 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 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 verchromde kraan, kunststof bekersistof 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), verchromde douchemengkraan met kunststof verchromde glijstang en doucheslang. Een wit porseleinen wastafelcombinatie met verchromde mengkraan, een kunststof bekersistof en muurbuis.

## 10. Kleur- en materiaalstaat

### Exterieur gebouwen

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

  

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

  

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

  

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

  

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

  

Balkon	Materiaal	Kleur
Balkon	Beton	Betongrijs
Balustrade	Stripbaluster met aluminium boven en onderprofiel met glasvulling	Grijs

## Interieur woningen

Diversen	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Hout, fabrieksmatig afgelakt.	Wit
Trappen en hekken	Vuren of 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	Spuitwerk	Wit
Ventilatieroosters	Roosters	Passend bij kozijnen
Vensterbank	Kunststeen	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

## 11. Algemeen

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.

Type B1: slaapkamer 4 heeft een onbenoemde ruimte van 1,7m<sup>2</sup>

Type B2: slaapkamer 6 heeft een onbenoemde ruimte van 1,7m<sup>2</sup>

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.
Afwijking mogelijkheden	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.
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 krimpscheuren 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 tegen brand- en stormschade.
Aansluitkosten	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 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 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.