

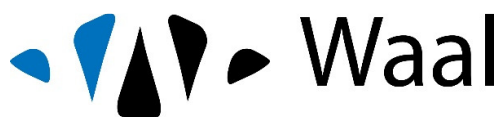
TECHNISCHE OMSCHRIJVING



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE EILANDEN – BAAKHOEK WEST FASE 1 20 EENZIJDIG GESCHAKELDE WONINGEN EN 3 VRIJSTAANDE WONINGEN

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, 10 april 2019

Beste (potentiele) koper,

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.

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	17
9. Staat van afwerking	18
10. Kleur- en materiaalstaat	19
11. Algemeen	21
12. Tot slot	22

Algemeen

Deze Technische Omschrijving 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 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, dan geldt dat deze Technische Omschrijving met bijbehorende verkooptekening(en) prevaleert boven de gevelbeelden, artist impressies.

Vorrang 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 – installatie ruime
 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 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	<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 ca. 10 cm onder het vloerpeil 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. De hemelwaterafvoeren van de bnr.'s 1,2,5,6,7,8 krijgen nabij het trottoir in de voortuin een bovengrondse afvoervoorziening waarmee het hemelwater wordt geloosd op de waterdoorlatende bestrating van het trottoir van het openbaar gebied. De hemelwaterafvoeren van de overige woningen aan de achterzijde in de watergang, waarbij de afvoer onder de grond door de tuin loopt. U dient hier rekening mee te houden bij grondwerkzaamheden en bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.</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 wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatiekokers met een RVS rooster welke zijn opgenomen in het metselwerk van de gevels.</p> <p>De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloersysteem en wordt afgewerkt met een dekvloer. Aan de plafondzijde zijn V-naden voorzien welke in het zicht blijven. De benodigde wapening van de vloeren wordt door de constructeur bepaald.</p>
Wanden	<p>De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden hierbij uitgevoerd als spouwmuurconstructie. In de woning worden enkele dragende stabiliteitswanden aangebracht. Deze mogen nadien niet verwijderd of verplaatst worden.</p> <p>De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie bestaand uit een kalkzandsteen binnen spouwblad, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.</p>
Staalconstructie(s)	<p>Daar waar constructief noodzakelijk, worden de benodigde staalconstructies toegepast. De staalconstructies worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur aangebracht.</p>

3. Daken

Dak – plat	Platdakconstructies van de bergingen worden uitgevoerd in een houten balklaag aan de bovenzijde afgewerkt met plaatmateriaal welke aan de onderzijde onderzijde niet verder afgewerkt wordt.
Dakafwerking - plat	De platdakconstructie wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking welke verklevend wordt aangebracht. De aanwezige dakranden worden afgewerkt met een daktrim.
Dak – schuin	<p>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. De dakelementen worden aan de binnenzijde afgewerkt met kunststof witte strips en/of afgetimmerd met latten welke op de dakelementen worden geniet. Het plaatmateriaal en de aftimmerlatten blijven in het zicht en wordt aan de onderzijde wit gegrond. Niet gaatjes, overgangen en kopse kanten zijn niet afgewerkt, kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p> <p>Door weersinvloeden zal de dakkap blijven werken, met als gevolg naden waar kleurafwijkingen kunnen plaatsvinden.</p> <p>Ten behoeve van riolering en mechanische ventilatie wordt diverse dakdoorvoeren geplaatst. De positie van deze doorvoeren is afhankelijk van de PV-panelen en zodoende indicatief op de verkooptekening weergegeven.</p>
Dakafwerking – schuin	<p>Het schuine dak van de woning wordt voorzien van pannen met de nodige vorsten inclusief de benodigde hulpmiddelen/-stukken.</p> <p>Muurbeëindigingen evenwijdig aan schuine dakvlakken worden uitgevoerd in zinkloek. Verholen (kil-)goten worden uitgevoerd met een gewapende folie of metalen gootprofielen.</p> <p>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 dakbeschot waarop bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De dakrand wordt afgewerkt met een daktrim.</p>
Dakkapel	<p>De binnenzijde van de dakkapellen is voorzien van constructief plaatmateriaal. Het plaatmateriaal blijft in het zicht en wordt net als de dakkap wit gegrond, kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p> <p>De zijwangen worden aan de buitenzijde voorzien van multiplex bekleding. Boeiborden en vlakken rond het kozijn worden bekleed met multiplex plaatmateriaal.</p>
Dakvenster	De op tekening aangegeven dakvensters hebben een afmeting van ca. 1,10x1,15m. De betimmering van de dagkanten wordt haaks op het dakvlak aangebracht.
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	<p>Bij schuine daken worden bakgoten toegepast welke worden bekleed met multiplex plaatmateriaal (zie geveltekening).</p> <p>De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof of zink. De positie van de hemelwaterafvoeren is op de verkooptekening indicatief weergegeven. Dit kan o.a. vanwege te realiseren uitbouwen aangepast worden.</p>

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 brievenleuf.</p> <p>Bij de vrijstaande woningen wordt naast de voordeur een 'schijn' deur aangebracht, welke niet als deur kan functioneren.</p>
Raamdorpels	<p>De opgenomen waterslagen worden conform kleur- en materialenstaat en verkooptekening uitgevoerd in keramische raamdorpelstenen.</p>
Beglazing	<p>De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met een isolerende hoog rendement (trippel) 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 één laag 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. 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 nagestroken of in het werk gevoegd.</p> <p>In het metselwerk word rondom een plint aangebracht in een ander kleur steen.</p>
Geveltimmerwerk	<p>De volgende onderdelen worden aan de buitenzijde afgetimmerd met een multiplex plaatmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de overstekken van de dakkappen in de gevel - de zijwangen van de dakkapel - de goten aan de voor-, zij en/of achtergevel - de boeidelen en het lijstwerk van de dakkappen en bergingen
Metselwerk- ondersteuning	<p>Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen metselwerkondersteuning.</p>

6. Afbouw

Binnenwanden	<p>De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm. De binnenwanden rondom de badkamer (met uitzondering van de wand waarin de deur zich bevindt) worden uitgevoerd met een dikte van 100mm. Boven de binnendeurkozijnen wordt tevens een stuk binnenwand aangebracht.</p> <p>In verband met de wandhoogte kan het voorkomen dat wanden op zolder uitgevoerd worden in een dikte van 100 mm. Daarbij worden de wanden rondom de technische ruimte waarin de warmtepomp zich bevindt tevens minimaal 100 mm dik. 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 zonder bovenlicht.</p> <p>Uitzondering hierop is de technische ruimte (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. De positie is afhankelijk van de uitwerking van de vloeren en kan afwijken van de verkooptekeningen.</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>De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt open uitgevoerd. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt tevens open uitgevoerd.</p>
Aftimmerwerken	<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</p>

	<p>en de dakkapel.</p> <p>Op de bovenzijde van de inbouwreservoirs wordt tevens een kunststeen vensterbank aangebracht.</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 traphekken, -boom, -spil en betimmeringen worden in het werk eenmaal voorzien van een laklaag. De trap treden 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 elektrische radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt, kleur conform kleur- en materiaalstaat.</p> <p>De overige aanwezige betimmeringen worden fabrieksmatig gegrond.</p>
Stucadoorswerk	<p>De binnenwanden worden behangklaar¹ opgeleverd tenzij er betegeld wordt, dit is dus niet saus- en/of muurverfklaar. De meterkast en de (eventuele) trapkast, technische ruimte, bergkast, buiten berging, onbenoemde ruimten, onderzijde dakkappen en dakkapel worden niet gestuct.</p> <p>De plafonds van alle ruimten, m.u.v. de schuine kap, dakkapel, berging, meterkast, technische ruimte 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 aan de onderzijde wit gegrond.</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>De woning wordt met een standaard projectkeuken opgeleverd. In de brochure van de keukenleverancier kunt u alle informatie terugvinden. In de projectshowroom van KeukenVision kunt u optioneel de keuken geheel naar eigen smaak aanpassen onder verrekening van de basis keukenopstelling. De waarde van de projectkeuken bedraagt (exclusief BTW):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Twee onder een kap woningen € 4.000 • Vrijstaande woningen € 5.000

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.

Sanitair	<p>De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair van het fabricaat Villeroy & Boch en kranen van Grohe:</p> <p>Toilet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diepspoelcloset Subway 2.0 met softclose deksel wandhangend, wit en een mat chromen bedieningspaneel - Fonteincombinatie Omnia Architectura, chromen sifon met muurbuis. Fonteinkraan Grohe Eurostyle cosmopolitan XS, chroom. <p>Badkamer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wastafel Omnia Architectura wit, 60cm met Spiegel 570x400mm horizontaal gemonteerd, chromen sifon met muurbuis. - Grohe Eurosmart M wastafelmengkraan met trekwaste, chroom. - Badcombinatie, ligbad acryl in kleur wit type Subway met badthermostaatkraan Grohe Eurosmart badmengkraan, kleur chroom; - Douchekraancombinatie met Grohtherm 1000 douchethermostaatkraan en glijstangcombinatie Euphoria 110 Duo, kleur chroom; - Draingoot easydrain met rvs rooster. <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 en omschrijving 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> <p>Vloertegels:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mosa 30x30cm donker grijs <p>De draingoot wordt iets verdiept uitgevoerd.</p> <p>Wandtegels:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mosa 15x30cm glanzend wit liggend verwerkt. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Via de tegelshowroom zijn alternatieve keuzes mogelijk. In de Kopersinformatie staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt</p>

laten doorvoeren in het tegelwerk.

7. Installaties

Centrale verwarming	<p>Een individuele warmtepompunit voorziet de woning van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit ook zorgen voor koeling van de woning. De gesloten bron bevindt zich op de kavel onder (of achter) de woning. De boordiepte is afhankelijk van het woningtype. Een eventuele lekdetectie van de bron is niet opgenomen. De installatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen, ten aanzien van opwarmsnelheden.</p> <p>De warmtepomp met boiler, de bron en de zonnepanelen met omvormer vormen geen onderdeel van de V.O.N prijs en zijn eigendom van Klimaatgarant. Deze installaties worden aan u verhuurd tegen een vergoeding (incl. onderhoud), welke in een separate huurovereenkomst wordt vastgelegd. U heeft de mogelijkheid deze installatie te kopen. De eventuele subsidie is opgenomen in de V.O.N. prijs en is na verkoop niet door kopers opeisbaar.</p>														
Vloerverwarming	<p>De installatie in de verblijfsruimte wordt uitgevoerd als vloerverwarming. In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht. Hier wordt een elektrische radiator als hoofdverwarming aan de muur opgehangen. De installatie is afgestemd op dit LT (Lage Temperatuur) systeem.</p> <p>De vloerverwarmingsverdeler staan indicatief op de verkooptekeningen weergegeven en is standaard niet voorzien van een omhuizing of aftimmering.</p>														
Temperatuurregeling	De temperatuur wordt geregeld middels een kamerthermostaat in de woonkamer.														
Temperatuur	<p>Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities én gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden.</p> <p>De te behalen en te handhaven temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 °C dienen ten minste te voldoen aan:</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Ruimte</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Temperatuur</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte</td> <td>20 °C</td> </tr> <tr> <td>Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken</td> <td>20 °C</td> </tr> <tr> <td>Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop</td> <td>15 °C</td> </tr> <tr> <td>Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop</td> <td>15 °C</td> </tr> <tr> <td>Toiletruimte</td> <td>onverwarmd</td> </tr> <tr> <td>Douche- en/of badruimte.</td> <td>22 °C</td> </tr> </tbody> </table>	<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
<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														
Waterinstallaties	De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften en weggewerkt in de wand (met uitzondering van de														

aansluiting). De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. Het warm water wordt opgewarmd in de boiler welke standaard een capaciteit heeft van 200 L. Indien optioneel gekozen wordt voor een extra (elektrische) boiler willen wij u er op wijzen dat deze boiler buiten de garanties van Klimaat garant valt en het energieverbruik slecht beïnvloed.

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;
- vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische toevoer en mechanische afvoer van lucht. De mechanische toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van plafond- en/of wand inblaas ventielen.

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 stalen ventielen (met uitzondering van de badkamer die is kunststof). De exacte positie en aantal 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 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 3x25A elektra huisaansluiting, onderverdeeld in meerdere groepen. 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 warmtepomp 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 verticaal geplaatst en zijn geheel inbouw, met uitzondering van de berging en de meterkast.

Deze worden uitgevoerd als opbouw.

Naast de voor- en achterdeur wordt standaard een wandaansluitpunt voorzien voor buitenverlichting welke is aangesloten op een schakelaar aan de binnenzijde.

Keuken

De aansluitpunten in de keuken worden aangebracht conform de verkooptekening.

Berging

In de berging word een lichtpunt en enkele wandcontactdoos geplaatst. Het lichtpunt en wandcontactdoos 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	1250 mm + vloer
Lichtschakelaars / combinatieschakelaars	1050 mm + vloer
Kamerthermostaat en hoofdbediening MV-box	1500 mm + vloer
Wandcontactdozen warmtepomp en MV-box	n.t.b.
Wandlichtpunten binnen	2100 mm + vloer
Wandlichtpunten buiten	2100 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 voor telefoon / internet.

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 berekeningen van Klimaatgarant en uitgevoerd in een indak systeem. De PV-panelen met omvormer vormen geen onderdeel van de V.O.N prijs en zijn eigendom van Klimaatgarant. Deze installaties worden aan u verhuurd tegen een vergoeding, welke in een separate huurovereenkomst wordt vastgelegd.

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. De op verkooptekening aangegeven aantallen en positie zijn indicatief en kunnen afwijken.

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 gebied en de voortuin worden gedeeltelijk haag beplanting circa 80 cm hoog aangebracht. Op de erfgrens tussen openbaar gebied en de achtertuin wordt een staalmaathekwerk geplaatst van circa 180 cm hoog. Langs de hekwerken worden jonge hедера planten geplant. Een en ander conform de situatietekeningen.</p>
Bestrating	<p>In de voortuin worden betonnen staptegels van 40 x 60 cm naar de voordeur en de berging aangebracht. Deze worden gecombineerd met de betontegels van de oprit welke aaneengesloten worden gelegd.</p>
Beschoeiing	<p>Waar de tuinen grenzen aan het water wordt een houten beschoeiing aangebracht. Bij de vrijstaande woningen langs de watergang ouverture wordt tevens een vlonder aangebracht. De watergangen dienen conform de juridische situatietekening onderhouden / obstakelvrij gehouden te worden.</p>
Berging	<p>Bij de woningen wordt een aangebouwde halfsteens gemetselde berging gerealiseerd, conform verkooptekening en kleur- materiaalstaat. Deze berging wordt geplaatst op een betonnen fundering. De vloer bestaat uit een systeemvloer van beton, welke wordt afgewerkt met een dekvloer.</p> <p>Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout en de deur is voorzien van enkel mat veiligheidsglas.</p> <p>Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met plaatmateriaal en een bitumineuze dakbedekking afgewerkt met een aluminium daktrim en stadsuitloop. De vrijstaande woningen krijgen bij de dakrand rondom een boeideel.</p> <p>Het hemelwater wordt afgevoerd als een pvc hemelwaterafvoer. 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, bekersiston 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 draingoot, verchroomde douchemengkraan met kunststof verchroomde glijstang en doucheslang. Een wit porseleinen wastafelcombinatie met verchroomde mengkraan, een bekersiston en muurbuis.

Zolder

Vloer	Dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond – schuin dak / dakkapel	Onderzijde dakkap is voorzien van spaanplaat welke wit gegrond wordt. Naden, niet-gaatjes en kopse kanten worden niet verder afgewerkt.

10. Kleur- en materiaalstaat

Exterieur gebouwen

Gevels	Materiaal	Kleur
Metselwerk conform geveltekeningen		
Metselwerk bnr. 1,2,7,8,10,11,14,15,16,17,20,21	Baksteen, waalformaat	Rood bruin genuanceerd
Metselwerk bnr. 4,9,18,19	Baksteen, waalformaat	Paars genuanceerd
Metselwerk bnr. 3,12,13,22,23	Baksteen, waalformaat	Oranje rood genuanceerd
Metselwerk bnr 5,6	Baksteen, waalformaat	Grijs-wit genuanceerd
Metselwerk plint	Baksteen, waalformaat	Zwart
Voegen overige	Doorstrijkmortel of voegmortel	Diverse kleuren

Berging	Materiaal	Kleur
Vloer	Beton	Grijs
Wanden	metselwerk	Zie gevels
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Kozijn en deur	Hardhout	Crème wit

Gevelkozijnen, ramen en deuren	Materiaal	Kleur
Kozijnen	Hardhout	Crème wit
Ramen & deuren	Hardhout	Crème wit
Voordeur	Hout	IJzergrijs
Beglazing	Isolerende beglazing	nvt
Deurkrukken, schilden en brievenbus	Aluminium	Naturel

Dak en Dakranden	Materiaal	Kleur
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Dak – schuin	Keramische dakpannen	Antraciet
PV- panelen	Photovoltage cellen	Zwart met alu. omranding
Hemelwaterafvoer	Zink of kunststof	Grijs
Goten	Bakgoot met eventueel betimmering	Crème wit
Muurafdekkers bij eindgevels	Zink(look) met kraal	Naturel zink
Daktrim	Aluminium	Stofgrijs
Dakkappen en schoorstenen	Aluminium gecoat	Zwart

Raamdorpels en metselwerkondersteuning	Materiaal	Kleur
Gevellateien	Staal	Passend bij opliggend element of metselwerk
Terug liggende laag metselwerk	Baksteen, waalformaat	Zwart glans
Waterslagen	Keramisch	Zwart
Dorpels op maaiveldniveau	Kunststof	Antraciet

Gevelbekledingen en betimmeringen	Materiaal	Kleur
Geveltimmerwerk gootbekleding, lijstwerk dakkapel	Multiplex / hout	Crème wit
Zijwangen dakkapellen	Multiplex / hout	Crème wit

Interieur woningen

Diversen	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	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	Wit gegrond
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 grove 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, 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.
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 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.