

# VROONDAAL AAN HET PARK

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## VROONDAAL AAN HET PARK FASE 2 36 WONINGEN TE DEN HAAG

Een project uitgevoerd door:



**Bezoekadres:**

**Waal**

*Tijdelijk bezoekadres:*  
Westhavenkade 85  
3133AV VLAARDINGEN

*Vanaf mei 2015:*  
Schiedamsedijk 22  
3134 KK VLAARDINGEN

**Postadres:**

Postbus 165  
3130 AD VLAARDINGEN

t. 010 - 248 28 28  
f. 010 - 248 28 48  
e. [info@waal.nl](mailto:info@waal.nl)  
i. [www.waal.nl](http://www.waal.nl)

Vlaardingen, 26 maart 2015

Geachte (potentiële) koper,

U heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het project Vroondaal Aan het Park in Den Haag. Wellicht gaat u over tot koop en zal u allerlei keuzes over de indeling en inrichting van uw woning gaan maken. De kopersinformatie informeert over het proces nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend. Deze Technische Omschrijving (TO) maakt ook onderdeel uit van de Kopers Informatie Map (KIM).

In dit document vindt u naast algemene informatie ook informatie over de gekozen materialen en installaties bij Vroondaal Aan het Park. Daarnaast is er een overzicht hoe de ruimten in de woning worden afgewerkt en wat de kleurstelling van de diverse materialen is.

Voor het plan Vroondaal Aan het Park fase 1 zijn de voorbereidingen in volle gang.

Wij trachten de bouwperiode naar uw volle tevredenheid te laten verlopen.

Hoogachtend,

**Directie en medewerkers**

**Waal**

## **INHOUDSOPGAVE TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

<b>1. Algemeen</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Grondwerken</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Terreininrichting</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Constructie</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Gevel- en dakafwerking</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Binneninrichting</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Installaties</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Staat van afwerking</b> .....	<b>14</b>
<b>9. Kleur- en materiaalstaat</b> .....	<b>16</b>
<b>10. Algemeen</b> .....	<b>17</b>
<b>11. Tot slot</b> .....	<b>18</b>

## 1. Algemeen

Deze Technische Omschrijving en algemene 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 cq. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan geldt dat deze Technische Omschrijving met bijbehorende algemene omschrijving en verkooptekening(en) prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure.

### 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 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	Ruimtebenaming Bouwbesluit
Hal - entree - overloop - gang	Verkeersruimte
Meterkast	Technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast	Overige gebruiksfunctie
Technische ruimte	Technische ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	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 0,6.

## 2. Grondwerken

- Peil- en uitzetten** Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.  
Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal ca. 30 á 35mm worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.
- Grondwerken** Voor de aanleg van de fundering, riolering, water-, en elektriciteitsleidingen en bestrating worden de nodige grondwerken verricht.  
Grondaanvullingen worden verricht met uitgekomen grond.  
De tuin worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde en/of compost dient u zelf aan te brengen.



### 3. Terreininrichting

Erfafscheidingen	<p>De erfafscheiding in de achtertuinten tussen de woningen onderling worden gemarkeerd met een perkoen plaatje.</p> <p><i>Hekwerk en poort</i></p> <p>Ter plaatse van de voor- en zijtuin wordt waar het op de situatie tekening staat aangegeven een hekwerk geplaatst. Bij de entree van de voortuin wordt een draaipoort toegepast. Het hekwerk en de poort zijn thermisch verzinkt, gecoat in kleur en klassiek uitgevoerd met extra bovenligger, ringen, ronde spijlen en sierpunten.</p>
Bepantingen	<p>Waar het op de situatietekening is aangegeven wordt aan de voorzijde van de woning een bladhoudende haagbeuk (<i>Lonicera Nitida</i>) van ca. 1,0m hoog aangebracht. Bij enkele bouwnummers wordt aan de achtergevel een haagbeuk aangebracht van ca. 1,8m hoog (zie situatietekening).</p>
Berging	<p>De woning krijgt in de achtertuin een berging met verduurzaamde houten rabatdelen, conform verkooptekening en kleur- materiaalstaat. Deze berging wordt geplaatst op een kunststof fundering met daarboven betonnen tegels. De berging heeft een buitenmaat van 3x2 meter en de betontegels hebben een afmeting van 300x300mm.</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.</p> <p>Het hemelwater wordt afgevoerd met een pvc hemelwaterafvoer die aangesloten is op een grindkoffer.</p>
Bestrating	<p>Grijze betonnen staptegels worden op de volgende plaatsen toegepast:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Een aaneengesloten pad ter plaatse van de toegang naar de woningentree (afmeting tegels 600x400mm);</li><li>- Niet aaneengesloten aan de achterzijde van de woning van de achterpui naar de berging (afmeting tegels 600x400mm);</li><li>- Gemeenschappelijke achterpaden (afmeting tegels 300x300mm)</li><li>- Op de privé oprit worden staptegels (afmeting tegels 600x400mm) geplaatst in twee stroken om te kunnen parkeren.</li></ul> <p>Voor het opsluiten van de gemeenschappelijke achter- en/of zijpaden worden opsluitbanden toegepast.</p>
Hemelwater	<p>Het hemelwater van de woning wordt aan de voorzijde ondergronds aangeboden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het hoofdriool van de gemeente.</p>
Openbaar gebied	<p>Verschillende woningen, zie situatietekening, maken aan de achterzijde gebruik van een openbaar achterpad. De inrichting van het openbaar gebied is indicatief weergegeven en kan door de gemeente nog gewijzigd worden.</p> <p>Daar waar nodig zal naast de deur van de houten berging een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar aangebracht worden ten behoeve van de verlichting van het achterpad in het openbaar gebied. Deze armaturen worden aangesloten op de meterkasten van de bijbehorende woning.</p>

De overige woningen zonder achterpad krijgen geen buitenarmatuur op de berging. Hier wordt alleen een aansluiting gemaakt.

**Vuilwaterriolering**

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 ontstopingsmogelijkheid.



## 4. Constructie

Fundering	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.
Vloeren	<p>De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd met kunststof ventilatieroosters.</p> <p>De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan plafondzijde en worden met uitzondering van de douchehoek voorzien van een dekvloer. De badkamer en toilet worden afgewerkt met een tegelvloer.</p> <p>Ter plaatse van de trapgaten zullen verdiepte raveelijzers worden toegepast welke niet in het zicht blijven. De benodigde wapening voor de vloeren wordt door de constructeur bepaald.</p>
Wanden	De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in prefab beton en zo nodig voorzien van dilataties. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevel van de woning wordt uitgevoerd als spouwmuur bestaande uit prefab beton, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.
Kolommen en lateien	<p>Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, stalen lateien en/of betonnen balken toegepast. Mocht het noodzakelijk zijn, zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden.</p> <p>Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur aangebracht.</p>
Dak – plat	<p>De platdakconstructie wordt uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V- naden aan plafondzijde en wordt aan de bovenzijde uitgevoerd met een afschotisolatielaag en 2-laagse bitumen dakbedekking met ballastlaag (grind).</p> <p><i>Berging en garage</i></p> <p>De daken van de berging en eventuele garage worden uitgevoerd met een balkconstructie met underlayment.</p>
Dak – schuin	De schuine daken van de woning wordt opgebouwd uit een geïsoleerde systeemkap.

## 5. Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk	<p>De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, 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>De voegen worden afgewerkt met doorstrijkmortel, welke direct na het werk verdiept wordt afgewerkt, kleur conform opgave van architect.</p>
Geveltimmerwerk	De onderzijde van de dakoverstekken, boeidelen, wintveren, etc. worden afgetimmerd met garantplex plaatmateriaal, kleur conform kleur- en materiaalschema.
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 houten buitenkozijnen en buitendeuren worden fabrieksmatig behandeld en in het werk dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat.</p>
Voordeur	De voordeur wordt uitgevoerd als een massief houten deur, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. Alle voordeuren worden uitgevoerd met een brievenleuf.
Garagedeur (indien van toepassing)	De garagedeur is een stalen segmenthefdeur (fabrieksmatig afgelakt) welke met de hand te bedienen is.
Waterslagen	De opgenomen waterslagen (raamdorpels) worden conform kleur- en materialenstaat en verkooptekening uitgevoerd in prefab beton.
Beglazing	Met uitzondering van de vrijstaande houten berging en geïsoleerde garages worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).
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 met de zogenaamde meerpuntssluitingen, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.</p> <p>De deur van de berging wordt eveneens voorzien van een gelijksluitend cilinderslot.</p>
Dakafwerking - plat	<p>Alle platte daken worden afgewerkt met afschotisolatielaag en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking met ballastlaag (grind).</p> <p>De aanwezige dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim en de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in staal. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.</p> <p>Ten behoeve van ontluchting riolering, afvoer cv-installatie en afvoer mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.</p>

### *Berging en garage*

De daken van de berging en eventuele garage worden eveneens voorzien

van een bitumineuze dakbedekking.

**Dakafwerking - schuin** Het schuine dak van de woning wordt voorzien van pannen met de nodige vorsten inclusief de benodigde hulpmiddelen/-stukken. De onderzijde van de dakplaat blijft in het zicht, kleur wit.

De dakelementen worden voorzien van dakpannen met de nodige vorsten inclusief de benodigde hulpmiddelen/-stukken.

Ten behoeve van ontluchting riolering, afvoer cv-installatie en afvoer mechanische ventilatie worden benodigde dakdoorvoeren geplaatst.

Ter plaatse van de dakkapellen worden de daken afgewerkt met een zinkenlook beplating.

**Dakgoten en hemelwaterafvoeren** Bij schuine daken worden de bak- en mastgoten toegepast, deze dakgoten zijn afgewerkt met EPDM of een zinklook. De hemelwaterafvoeren zijn van staal.

## 6. Binneninrichting

Binnenwanden	De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm.
Binnenkozijnen	De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten montagekozijnen, kleur reinwit. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht waarbij de binnenwand boven het deurkozijn wordt doorgezet.
Binnendeuren	<p>De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, houten stompe deuren, kleur reinwit.</p> <p>Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een knop in plaatst van een deurkruk.</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.
Trappen	De op de tekening aangegeven trappen worden uitgevoerd als grenen houten trap. De trap van begane grond naar 1 <sup>e</sup> verdieping is dicht en de trap naar de 2 <sup>e</sup> verdieping is open uitgevoerd. De onder- en bovenregel en de spijlen van de traphekken zijn van hout. Langs de wanden van de trap komt een hardhouten leuning op aluminium leuningdragers.
Aftimmerwerken	<p>De stelkozijnen van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van een sponning voor een nette aansluiting met de betonwanden. Waar nodig wordt deze gekit.</p> <p>Het raam in de badkamer wordt aan de zijkanten en bovenkant voorzien van een multiplex aftimmering tot voorzijde van het tegelwerk.</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>Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet.</p> <p>Ter plaatse van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde op de gemetselde borstweringen marmercomposieten vensterbanken aangebracht. De eventuele gemetselde borstwering van het buitenkozijn aan de binnenzijde van de badkamer wordt betegeld.</p>
Binnenschilderwerk	<p>Alle in de woning aanwezige betimmeringen, trappen en hekwerken 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. De</p>

	<p>binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen, -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde afgeschilderd.</p> <p>De trappen, -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 hardhouten trapleuning wordt fabrieksmatig transparant gelakt. De radiator in de badkamer is fabrieksmatig afgelakt, kleur wit.</p>
Stukadoorswerk	<p>De binnenwanden worden behangklaar<sup>1</sup> opgeleverd tenzij er betegeld wordt, dit is dus niet saus- en/of muurverfklaar. De meterkast, technische ruimte en de (eventuele) trapkast worden niet afgewerkt.</p> <p>De prefab betonnen systeem 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> <p>Ter plaatse van de raveelijzers onder de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdiepingvloer wordt een stuclaag aangebracht welke wordt voorzien van spuitwerk. De V-naden worden hier onderbroken door de ravelijzers en lopen hier daarom niet door.</p> <p>De schuine plafonds van de houten dakkappen worden niet afgewerkt.</p>
Dekvloeren	<p>De dekvloeren van de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als cementdekvloeren.</p> <p>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 wordt geen cementdekvloer aangebracht. Vlakheidsklasse van de cementdekvloer is vloerbedekkinggereed (klasse 4).</p>
Keuken	<p>In de woning is een basiskeuken opgenomen, de aansluitpunten staan op de verkooptekeningen. In de brochure en de toonzaal van de keukenshowroom is de basiskeuken te zien.</p> <p>De keuken is standaard voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaatwasmachine</li> <li>- Combi-magnetron</li> <li>- Kookplaat</li> <li>- Motorloze afzuigkap</li> <li>- Koelkast</li> </ul> <p>Via de keukenshowroom zijn alternatieve keuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk.</p>
Sanitair	<p>De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair van het fabricaat Villeroy &amp; Boch en kranen van Grohe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diepspoelcloset Omnia Architectura met deksel wandhangend, wit</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.

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.

- Fonteincombinatie Omnia Architectura wit, chromen sifon Viega met chromen muurbuis;
- Wastafel Omnia Architectura wit, 60cm met Silkline spiegel 600x400mm horizontaal gemonteerd;
- Badcombinatie, ligbad in kleur wit type Cassandra met bad/douchemengkraan Grohe Eurosmart en glijstangset Tempesta Duo;
- Douchekraancombinatie met Grohe Eurosmart douchemengkraan en Grohe Tempesta Duo glijstangset.
- Doucheput Dyka met rvs rooster, afmetingen 150x150mm.

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

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.

De wandtegels, kleur wit en afmeting 200x250mm (liggend aangebracht), worden standaard gevoegd in de kleur wit.

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- Het toilet tot circa 1500 mm hoogte;
- De badkamer tot plafond.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) sanitairkit. De kleur wordt nader in het werk bepaald.

Er worden vloertegels aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer, kleur antraciet en afmeting 300x300mm. In de badkamer wordt ter plaatse van de douchehoek het tegelwerk verdiept aangebracht, afmeting tegel 150x150mm.

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

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. De cv-installatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen, ten aanzien van opwarm snelheden. Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities én gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden.

Alle verblijfsruimten in de woning worden verwarmd door vloerverwarming. Dit betekent dat er geen vloerverwarming is opgenomen in berging, meterkast, toilet en badkamer. De temperatuur in de woning wordt geregeld met een digitale kamerthermostaat (merk Honeywell) in de woonkamer. De overige ruimte kunnen geregeld worden via de verdeler van de vloerverwarming.

Alleen in de badkamer komt een radiator. De getekende radiator is indicatief van grootte. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiatoren bepaald. De radiator wordt voorzien van een wandaansluiting.

De te behalen en te handhaven temperaturen in de woning dient 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 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. gootsteenmengkraan in de keuken;



- mengkraan op de wastafel in de badkamers;
- bad- en douchemengkraan in de badkamers;

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinatie;
- fonteintje in de toiletten;
- tappunt wasmachine technische ruimte.

#### 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.

#### Rioleringswerken

##### *Buitenriolering*

Er is een gescheiden rioleringssysteem voorzien van ontstoppingsstukken en flexibele huisaansluiting tot 500mm door de erfrens. Ook wordt er drainage toegepast welke passend zijn voor de bodemsamenstelling.

De garage wordt aangesloten op de riolering van de woning of het binnenterrein.

De gemeenschappelijke riolering van het achterpad is inclusief straatkolken. De berging in de tuin wordt aangesloten op een grindkoffer.

##### *Binnenriolering*

De binnenriolering is voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioelstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

#### 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 voorgevel boven het kozijn en in de achtergevel in het glas, van de diverse buitenkozijnen geplaatst worden.

De afvoer geschiedt door 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 op de zolder geplaatst, de hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt is gepositioneerd naast de thermostaat in de woonkamer.

Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren mag hier geen afzuigkap op worden aangesloten. In de keuken dient een recirculatie afzuigkap te worden opgenomen.

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 installatie is conform de geldende

normen en voorschriften van het energiebedrijf en voldoet aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25 AMP of 1x35 AMP, uitbreidbaar tot maximaal 8 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

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

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (verticaal geplaatst) zijn van merk Jung en inbouw (kleur wit). Met uitzondering van de berging worden deze uitgevoerd als opbouw.

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

#### *Keuken*

De aansluitpunten in de keuken worden aangebracht conform de verkooptekeningen.

#### *Berging*

Het wandlichtpunt aan de buitenkant van de berging komt naast de bergingsdeur aan de zijde van het achterpad. De wandcontactdoos en het wandlichtpunt in de berging worden aangesloten op de meterkast van de woning.

#### *Hoogte elektrische aansluitpunten*

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

<b>Omschrijving</b>	<b>Hoogte (circa)</b>
Wandcontactdozen verblijfsruimten	300 mm + vloer
Loze leidingen voor bijv. CAI en Tel	300 mm + vloer
Wandcontactdozen badkamer/wastafel, verkeersruimte	1050 mm + vloer
Wandcontactdozen (op aparte groep) t.b.v. wasmachine	1050 mm + vloer
Lichtschakelaars / combinatieschakelaars	1050 mm + vloer
Kamerthermostaat en hoofdbediening MV-box	1500 mm + vloer
Wandcontactdozen CV-ketel en MV-box	n.t.b.
Buitenlichtpunt voor- en achtergevel en eventuele wandlichtpunten	2100 mm + vloer

Telefoon en Antenne	In de woonkamer worden loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast, voor bijvoorbeeld telefoon en antenne installatie. Uw woning wordt zonder signaal opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant.
Branddetectie	Er worden rookmelders aangebracht op het plafond ter plaatse van de op tekening aangegeven posities. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

## 8. Staat van afwerking

### Entree

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

### Toiletruimte

Vloer	Tegelvloer
Wanden	Afgewerkt met wandtegels tot circa 1500 mm boven de vloer, 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 Omnia Architectura, de kranen zijn van het fabrikaat Grohe Eurosmart. De toiletruimte is uitgerust met een wit kristalporseleinen diepspoelcloset wandhangend met deksel, een witte kristalporseleinen fonteincombinatie met verchromde kraan, chromen bekersiston (Viega).

### Woonkamer

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

### Keuken

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.
Keuken	Installatie conform verkooptekening.

### Overloop

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

### Slaapkamer(s)

Vloer	Cementdekvloer
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 Omnia Architectura, de kranen zijn van het fabrikaat Grohe Eurosmart. De badkamer is uitgerust met een wit ligbad (type Cassandra) met badmengkraan en glijstangset, een witte kristalporseleinen wastafelcombinatie met verchromde kraan, chromen bekersiston (Viega) en Silkline spiegel. De getegelde douchehoek is uitgerust met een kunststof doucheput (150x150mm), verchromde douchemengkraan met verchromde glijstangset.

**Zolder**

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond – plat dak	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.
Plafond – schuin dak	Onderzijde dakkap is voorzien van spaanplaat kleur wit.

**Garage**

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond – plat dak	Niet afgewerkt

## 9. Kleur- en materiaalstaat

### Exterieur gebouwen

Gevels	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen, waalformaat	Kleuren verschillen per woning
Voegwerk	n.v.t., doorstrijkmortel	Grijs

Berging	Materiaal	Kleur
Vloer	Betontegels 300x300 mm	Grijs
Wanden	Houten delen	Naturel
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Kozijn en deur	Hardhout	Wit

Gevelkozijnen, ramen en deuren	Materiaal	Kleur
Kozijnen	Hardhout	Wit
Ramen & deuren	Hardhout	Antraciet
Beglazing	Isolerende beglazing HR++	Helder
Voordeur	Hardhout	

Dak en Dakranden	Materiaal	Kleur
Dak – plat	Bitumen	Zwart
Dak – schuin	Keramische dakpannen	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Staal	
Goten	Aluminium bakgoot	Zinklook

Raamdorpels en lateien	Materiaal	Kleur
Gevellateien	Staal	Antraciet
Waterslagen (raamdorpels)	Beton	Betongrijs
Dorpels op maaiveldniveau	Kunststof (maco)	Antraciet

### Interieur woningen

Diversen	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Hout	Reinwit
Binnendeuren	Hout, fabrieksmatig afgelakt, stomp	Reinwit
Trappen en hekken	Grenen	Wit
Trapleuning	Hardhout	Transparant
Wanden	Behangklaar	n.v.t.
Wanden badkamer / toilet	Tegels	Wit
Vloeren	Zandcement dekvloer	Cementgrijs
Vloeren badkamer / toilet	Tegels	Antraciet
Voegwerk wandtegels	Voegspecie	Wit
Voegwerk vloertegels	Voegspecie	Grijs
Plafonds	Spuitwerk	Wit
Ventilatieroosters	Duco roosters	Passend bij kozijnen
Vensterbank	Marmocomposiet	Egaal wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

## 10. Algemeen

Krijtstreepmethode	Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk 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.
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 eis 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 uittreidend 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.

## 11. 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 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.