



## Technische omschrijving

### Julia's Eiland fase 2, Wateringen

Woningtype A, B en C (bouwnummers 46 t/m 55 en 72 t/m 76)

Versie: mei 2017

Deze technische omschrijving beschrijft de rijwoningen (type A, B en C) van het nieuwbouwplan Julia's Eiland fase 2 te Wateringen.

#### **Bouwbesluit**

Het ontwerp en de uitvoering van de woningen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving zoals onder meer vastgelegd in het Bouwbesluit 2012, inclusief de aanvullingen van 2015 (waaronder de gewijzigde isolatiewaarden).

#### **Tegenstrijdigheden**

Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de tekeningen is hetgeen omschreven in deze technische omschrijving bepalend.

#### **Voorrang Woningborg 2016 bepalingen**

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016 en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

#### **Maatvoerings- en positieverschillen**

De aangegeven maatvoeringen op tekeningen zijn ter indicatie en derhalve circa-maten. Dit geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, radiatoren, vloerverwarmingsverdelers, stopcontacten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing.

Indien sprake is van daadwerkelijk relevante maatvoering wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw koperscontract wordt u hierover geïnformeerd middels een erratum.

#### **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- woonkamer
- keuken

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)
- slaapkamer 2
- slaapkamer 3
- slaapkamer 4 (alleen type C)

De twee de verdieping kent in de basis geen verblijfsgebied. Een indeling met verblijfsruimte (slaapkamer) is mogelijk conform de koperskeuzelijst.



### Peil van de woning

Het peil (=P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 20 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Wateringen.

### Grondwerk

In verband met de verdichting van de ondergrond en het ophogen van het gebied zal de bovengrond bestaan uit zand of zanderige grond.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, paden, kabels en leidingen. De voor- en achterpaden worden op een zandbed aangebracht. De tuinen worden afgewerkt met de aanwezige uitkomende grond.

### Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van een riolering zijn in de v.o.n.-prijs begrepen.

De rioolafvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in recyclebaar pvc dat tot 90°C hittebestendig is. De afvoeren worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de buitenriolering. Ter plaatse van de funderingen wordt een polderstuk (min. 50 cm uit de fundering) toegepast. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks of onder de zonnepanelen uitmondt.

De buitenriolering wordt tot de kavelgrens gelegd en aangesloten op het gemeentelijke stelsel voor afvoer vuilwater. De hemelwaterafvoer van de daken wordt op het oppervlaktewater gelost.

### Bestratingen

Typen A en B: de woning wordt aan de voorzijde voorzien van een tegelpad. Het pad wordt uitgevoerd in betontegels (60x40cm) en conform situatietekening.

Type C: de woning wordt aan de voorzijde voorzien van een tegelpad. Het pad wordt uitgevoerd in betontegels (60x40cm). Ook wordt er een oprijstrook voor een auto aangelegd conform tekening, hiermee is ook de berging toegankelijk.

### Terreininventaris

Typen A en B: In de tuin van de woning wordt een berging geplaatst, indien mogelijk zij-aan-zij gekoppeld met de naburige berging, zie situatietekening.

- bergingsvloer:                      prefab betonnen plaatvloer, conform opgave constructeur
- wanden berging:                   houten rabatdelen
- dak berging:                       hellend dak met golfplaten
- deurkozijn en deur:               hardhouten kozijn en deur met stapeldorpel en glasopening  
  voorzien van gelaagd matglazen ruit en cilinderslot (SKG\*\*)

De erfafscheiding van de zij-tuin grenzend aan openbaar gebied wordt, zoals aangegeven in de verkooptekeningen, voorzien van een metalen staafmathekwerk of een enkele beukenhaag. Het hekwerk wordt in kleur gecoat volgens afwerkstaat, met een hoogte van ca. 1,8 m. Het hekwerk wordt bevestigd aan houten palen. Tegen dit hekwerk worden Hedera, Clematis en Lonicera (gemengd) aangeplant. Bepanten worden in het plantseizoen, buiten de zomerperiode, uitgevoerd. De enkele beukenhaag bestaat uit circa 5 planten per meter en hebben, bij aanplant een hoogte van circa 1 meter. Conform situatietekening.

De erfafscheiding van de voortuin grenzend aan openbaar gebied wordt, zoals aangegeven in de verkooptekeningen, voorzien van een enkele beukenhaag, circa 5 planten per meter bij aanplant met een hoogte van circa 1 m.



Voor de hagen, het hekwerk en de hekwerkbegroeiing geldt een instandhoudingsverplichting. U dient zelf het onderhoud uit te voeren. Het eerste jaar na aanplant zijn de hagen en de hekwerkbegroeiing extra gevoelig voor uitdroging en dienen voldoende te worden verzorgd.

### Funderingen

Op basis van sondeeronderzoek wordt door de constructeur bepaald of een fundering op (prefab) betonnen heipalen kan worden toegepast. Het paalpuntniveau en draagvermogen wordt bepaald door de constructeur. De funderingsbalken worden uitgevoerd in gewapend beton, conform berekening van de constructeur.

### Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- fundering: prefab beton of in het werk gestort
- hoofddraagconstructie (vloeren, wanden, spouwbladen en toppen): prefab beton
- dakconstructie: geïsoleerde scharnierkap met overstek en dragende knieschotten. Binnenzijde wordt niet nader afgewerkt. Buitenzijde gedekt met keramische dakpannen, waar de zonnepanelen tussen de pannen worden gelegd.
- buitengevels type A: metselwerk in meerdere kleuren, wildverband. Gekeimde rollagen, staand metselwerk en kaders conform tekening.
- buitengevels type B: metselwerk met keimwerk, wildverband. Rollagen en kaders conform tekening. Kaders in grijs keimwerk.
- buitengevels type C: afhankelijk van het bouwnummer metselwerk in meerdere kleuren of metselwerk met keimwerk, wildverband. Rollagen, kaders en strook gekeimd. Conform tekening.
- waterslagen: prefab beton
- lateien: stalen lateien worden verzinkt en in kleur gepoedercoat.
- voegwerk typen B en C: 2-3 mm terugliggend, lichtgrijs (gekeimde woningen)
- voegwerk typen A en C: 2-3 mm terugliggend, donkergrijs
- dilatatievoegen gevel: conform nader te bepalen dilatatieadvies
- lichte scheidingswanden: gasbeton of gips

De minimale Rc-waarde van de gevel bedraagt  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

Typen A en C: Het gevelbeeld kent meerdere kleuren metselwerk. De totale gevel is opgebouwd uit een trasraam (onderste metselwerkplint) en afhankelijk van de woning diverse accenten (rollagen, kaders, stroken).

Het voegwerk van de buitengevels wordt terugliggend uitgevoerd, in donkergrijs. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open-stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

In de gevels zullen dilatatievoegen worden opgenomen, om scheurvorming te voorkomen, conform nader te bepalen dilatatieadvies.

### Binnenwanden

De dragende binnenwanden (tussen de woningen en de binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel) zijn uitgevoerd in geprefabriceerd beton, deze zijn alle constructief dragend.

De niet-dragende scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd als gips- of gasbetonwanden, welke voldoen aan de thans geldende geluidsisolatie en brandwerende voorschriften. De dikte van de wanden bedraagt ca. 7 cm, of waar noodzakelijk 10 cm. De binnenwanden worden flexibel gemonteerd tegen de aansluitende wanden, gevels en plafonds, conform bouwfysische eisen en geëigende productdetaileringen.



De schachtwanden worden uitgevoerd in 7 cm wanden en voldoen aan de thans geldende geluidsisolatie en brandwerende voorschriften.

### Vloeren

De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen (uitwendige scheidingsconstructie met een  $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) wordt uitgevoerd als een betonnen vloer met kruipruimte, conform opgave constructeur.

De eerste en tweede verdiepingvloer (inwendige scheidingsconstructie) wordt uitgevoerd als prefab betonnen vloer, afmetingen en type volgens opgave constructeur.

### Daken

De dakconstructie van de woning (uitwendige scheidingsconstructie,  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is samengesteld uit een geprefabriceerde kap bestaande uit een spaanplaat tegen de sporen, isolatie, dragende knieschotten en keramische dakpannen. De knieschotten hebben een constructieve functie en om die reden mogen hieraan geen wijzigingen worden aangebracht.

Type B: In het dakvlak worden zonnepanelen aangebracht (tussen de dakpannen). Het aantal zonnepanelen per woning is afhankelijk van de EPC-berekening. In de basis worden de panelen op het bovenste vlak geplaatst. Als optie kan het aantal panelen worden vergroot, mits mogelijk op het dakvlak en waarbij complete vlakken gecreëerd worden.

Typen A en C: In het naar het zuiden gekeerde dakvlak worden zonnepanelen aangebracht (tussen de dakpannen). Het aantal zonnepanelen per woning is afhankelijk van de EPC-berekening. De panelen worden geplaatst op de bovenste helft van het dakvlak. Als optie kan het aantal panelen worden vergroot, mits mogelijk op het dakvlak en waarbij complete vlakken gecreëerd worden.

De dakconstructie wordt voorzien van de noodzakelijke dakdoorvoeren, deze zijn nodig voor de aanwezige installaties in uw huis, voor ontluchting en af- en aanvoer van lucht.

Dakgoten worden uitgevoerd in zink (type A) of kunststof (typen B en C) en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc.

De boeidelen en worden afgewerkt met onderhoudsarme beplating.

### Kozijnen:

- buitenkozijnen en ramen: kunststof, in het crèmewit;
- voordeurkozijn incl. deur: kunststof kozijn en deur met een brievenbusleuf;
- achterdeurkozijn incl. deur: kunststof kozijn en deur met een glasopening;
- binnendeurkozijnen: fabrieksmatig afgewerkt stalen opdekkozijn met bovenlicht (behalve bij meter- en trapkast)
- binnendeuren: fabrieksmatig afgewerkte opdekdeur.

Detailering volgens standaard normen en fabricage vindt plaats onder de KOMO-garantie. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

Afhankelijk van die locatie bevinden zich in de gevel vaste ramen of draaikiepramen.

### Hang- en sluitwerk:

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

- buitendeur- en raamscharnieren anti-inbraak;
- ramen voorzien van twee combisluitingen;
- buitendeuren voorzien van driepuntsluitingen en gelijksluitende profielcilinders;
- binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en zijn afgehangen op paumelles.



Sloten van buitendeuren:

- Hoofdentreedeur: cilinderslot met meerpuntssluiting (SKG\*\*)
- Tuindeuren: cilinderslot (SKG\*\*) (gelijksluitend)

Sloten van binnendeuren:

- Meterkast (bg): kastslot
- Trapkast: kastslot
- Toilet: vrij- en bezetslot
- Badkamer: vrij- en bezetslot
- Woonkamer: loopslot
- Slaapkamer 1: dag- en nachtslot
- Overige slaapkamer(s): loopslot

### Timmerwerken

Trappen en (af)timmerwerk:

- de trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal. De tweede verdiepingstrap wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap;
- de trappen krijgen muurleuning langs de buitenzijde van de verdiepingstrappen. Langs het trapgat wordt, waar nodig, een houten spijlenhekwerk aangebracht. De trappen en traphekken zijn van vurenhout;
- het trapgat wordt met plaatmateriaal afgewerkt;
- in de woningen worden geen plinten en stofdorpels aangebracht.

Meterkast:

- meterruimte wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde meterkast;
- de meterkast wordt voorzien van benodigde betimmering t.b.v. bevestiging van leidingen en meters.

Diversen:

- de knieschotten op de zolder worden afgewerkt met plaatmateriaal gelijk aan de dakbeplating;
- de ventilatie unit wordt op de zolder geplaatst;

Goten en hemelwaterafvoeren:

- de hemelwaterafvoeren aan de voor- en achtergevel zijn van pvc en worden aangesloten op het oppervlaktewater;
- type a; de dakgoot van het hellend dak wordt uitgevoerd als zinken mastgoot.
- typen b en c; de dakgoot van de hellende daken wordt uitgevoerd als onderhoudsarme, kunststof bakgoot.

### Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking:

- begane grond en 1e verdieping: spuitwerk van structuurpleister (m.u.v. meter- en trapkast). De V-naden blijven in het zicht;
- zolder: de binnenzijde van de kap is van groene of bruine spaanplaat en wordt niet nader afgewerkt. Dit geldt ook voor de knieschotten.

Wandafwerking:

- de overige wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast en de zolderverdieping. Deze wanden worden niet afgewerkt.

Vloerafwerking:

- gehele woning krijgt een zandcementdekvloer met uitzondering van meterkast en de vloergedeelten achter het knieschot (aansluiting dakkap en vloer) op de zolderverdieping.



Tegelwerken Comfort pakket (conform tegelwerkbrochure):

- Toilet
  - Vloertegels: Procasa serie Essentials 30 x 30 cm
  - Wandtegels: Procasa serie Essentials 25 x 33 cm, betegeld tot circa 150 cm;
- Badkamer:
  - Vloertegels: Procasa serie Essentials 30 x 30 cm;
  - Vloertegels douchehoek: Procasa serie Essentials 15 x 15 cm;
  - Wandtegels: Procasa serie Essentials 25 x 33 cm, betegeld tot circa 210 cm;
- Voor het toilet en de badkamer kunnen, tegen meerprijs, andere tegels worden gekozen.

Overige voorzieningen:

- onder de raamkozijnen met borstweringen worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht, met uitzondering van de badkamer;
- onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel aangebracht;

## Keuken en aanrechtblad

De woning wordt zonder keuken opgeleverd.

Ter plaatse van de keukenopstelling zijn diverse aansluitpunten aanwezig zoals deze benodigd zijn voor een keuken:

- wandcontactdozen ten behoeve van een koelkast en afzuigkap;
- wandcontactdozen boven het werkblad ten behoeve van (klein/hand) keukenapparatuur;
- afvoer ten behoeve van een spoelbak en vaatwasmachine;
- warm- en koud waterleiding ten behoeve van een keukenkraan;
- koud waterleiding ten behoeve van de vaatwasmachine;
- gasleiding ten behoeve van de kookplaat.

De mogelijkheid bestaat om als meerwerk de woning met een keukenpakket op te leveren. Hiertoe is een projectkeuken samengesteld (zie flyer projectkeuken). De basisuitvoering hiervan wordt getoond in het Wooniversum, inclusief de pakketmogelijkheden voor opwaarderen en uitbreiden. Ook kan in overleg met de keukenshowroom een individuele keuken worden samengesteld.

## Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- in de ramen en deuren van de woning wordt dubbel glas toegepast met roedes in het glas;
- in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel blank glas toegepast m.u.v. het bovenlicht van de meterkast, wat wordt voorzien van een dicht paneel.

Schilderwerk buiten:

- niet van toepassing.

Schilderwerk binnen:

- behoudens het schilderwerk aan de trap is er geen binnenschilderwerk;
- de boven- en onderzijde van de traptreden, stootborden en de onderzijde van de trap op de begane grond worden niet geschilderd, deze zijn fabrieksmatig gegrond en worden in het werk niet behandeld;
- Typen A en B: de trapleuningen, -bomen, -spillen en -hekwerken worden allen eenmaal dekkend geschilderd
- Type C: de trapleuningen, -bomen, -spillen en -hekwerken worden allen eenmaal dekkend geschilderd. De lepe hoek in de trap wordt voorzien van een dekkende grondverflaag.

## Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de v.o.n.-prijs begrepen. De kosten van gebruik van water tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de aannemer.



De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevroering.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- toiletreservoir in toiletruimte
- fonteinkraan in de toiletruimte
- koud waterleiding naar keuken
- wastafelmengkraan in de badkamer
- toiletreservoir in badkamer
- douchemengkraan in badkamer
- wasmachinekraan op de zolderverdieping

De warmwatervoorziening voorziet de volgende punten in de woning van warm water:

- warmwaterleiding naar keuken;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.

### Ventilatievoorzieningen

De woning is voorzien van een ventilatiesysteem. Bestaande uit een natuurlijke toevoer via een rooster boven de kozijnen en mechanische afvoer welke wordt geplaatst op de zolder en waarop zijn aangesloten:

- keuken;
- toiletruimte;
- badruimte.

Het ventilatiesysteem kan handmatig bediend worden, uitgevoerd in een bedieningstoestel welke aanwezig is in de woonkamer. De luchtaanvoer is middels roosters in de gevelopeningen.

De ventilatiekanalen van de ventilatie zijn van metaal of kunststof. De ontluchting van de ventilatie unit gaat via het dak.

### Sanitair

Het te leveren sanitair, in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De kranen worden in verchromde uitvoering aangebracht.

Ander sanitair voor het toilet en de badkamer kunnen worden gekozen en zijn te zien in het Wooniversum, te Nieuwegein.

Toiletruimte:

- diepspoelcloset Villeroy en Boch, fabricaat Villeroy & Boch, type O.Novo, met drukplaat Wisa, in wit kunststof, dualflush;
- keramisch fonteintje, afmeting 36 x 27,5 cm, fabricaat Villeroy & Boch, type O.Novo, met wit kunststof, muurbuis/sifon; verchromde fonteinkraan van Hansgrohe.

Badkamer:

- diepspoelcloset Villeroy en Boch, fabricaat Villeroy & Boch, type O.Novo, met drukplaat Wisa, in wit kunststof, dualflush;
- keramische wastafelcombinatie, afmeting 60 x 49 cm, fabricaat Villeroy & Boch, type O.Novo, met wit kunststof muurbuis/sifon; verchromde wastafelkraan fabrikant HansGrohe, type Logis 70 Coolstart;
- spiegel, langwerpig, 57 x 40 cm;
- verchromde thermostatische douchemengkraan fabrikant HansGrohe, type Ecostat Universal opbouw douchethermostaat. Kunststof slang handdouche op glijstang fabrikant HansGrohe, type Crometta 85 Vario douchecombinatie 65 cm;
- RVS-doucheput (15 x 15 cm).



Zolderverdieping:

- standaard tapkraan ten behoeve van de wasmachine;
- afvoerpijp waar de ventilatie-unit en wasmachine zijn op aangesloten.

### **Elektrische installatie**

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de v.o.n.-prijs begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens NEN 1010 vanuit de meterruimte, verdeeld over de groepen naar de diverse aansluitpunten. De installatie wordt uitgevoerd als inbouw met uitzondering van de zolderverdieping daar zal dit als opbouw worden uitgevoerd.

In de woonkamer en de slaapkamers worden de wandcontactdozen geplaatst op ca. 0,3 m boven de vloer, in de overige ruimtes op ca. 1,1 m boven de vloer en in de keuken ca. 1,25 m boven de vloer. Op zolder worden de wandcontactdozen in het beton of op de binnenwanden geplaatst. De aansluitpunten per ruimte zijn bij benadering aangegeven op de verkooptekeningen, de exacte plaats wordt in het werk bepaald.

Er worden drie op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd; in de hal, de overloop van de eerste verdieping en de zolder.

Voor de opwekking van elektriciteit worden op het dak van de woning zonnepanelen aangebracht. Deze worden middels een op de zolderverdieping geplaatste omvormer aangesloten op de elektrische installatie. Het aantal zonnepanelen per woning is afhankelijk van de EPC-berekening.

### **Zwakstroominstallatie**

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop ter plaatse van de voordeur, een bel in de hal en een beltrafo in de meterkast.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De woning wordt voorzien van een data-aansluiting tot in de meterkast, doch de kosten voor aansluiting bij een provider en de abonnementskosten zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

De woning is voorzien van een inbouwdoos voor UTP in de woonkamer en hoofdslaapkamer (slaapkamer 1). In de overige slaapkamers is een loze leiding opgenomen die eindigt in de meterkast. De aansluitpunten voor UTP worden geplaatst op ca. 0,3 m boven de vloer.

De woning is niet standaard voorzien van een telefoonaansluiting.

### **Verwarmen en warmwater**

Voor verwarmen en warmwater wordt de woning voorzien van een hogerelements cv-ketel. De cv-ketel is opgesteld in op de zolder. Cv-ketel wordt aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer en één draadloze thermostaat op de eerste verdieping.

### **Verwarmings-/ warmwaterinstallatie**

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51 welke op dit werk van toepassing is en conform de garantienormen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdieping. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de thermostaat aanwezig in de woonkamer en één draadloze thermostaat op de verdieping. Via deze thermostaten kan de gewenste temperatuur worden ingesteld. De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Onderstaande temperaturen zijn conform de Garantie- en Waarborgregeling 2016 van Woningborg.





Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, gelden per ruimte onderstaande temperaturen:

- Verblifruimten: 20 °C
- Verkeersruimte: 15 °C
- badruimte: 22 °C (inclusief elektrische handdoekradiator)
- toiletruimte: 15 °C
- onbenoemde ruimte: onverwarmd
- bergruimte/zolder: onverwarmd

De verdeler van de vloerverwarming wordt onder de trap van de woning geplaatst. Om te kunnen garanderen dat de vloerverwarming conform voorschriften goed werkt, mag het totale pakket van vloerafwerking (dus inclusief de ondervloer) maximaal  $R_c = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  zijn.

### **Gasinstallatie**

De woning wordt met gasinstallatie en -aansluiting uitgevoerd.

### **Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. De bij de woning behorende tuin wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### **Wijzigingen tijdens de bouw**

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de algemene voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architecten en de adviseurs van dit plan.

Ingeval de tekeningen en/of de verkoopbrochure en/of artist impressies afwijken van deze technische omschrijving, is de uitvoering conform deze technische omschrijving leidend.

**RUIMTEBENAMINGEN**

<b>Benaming ruimten in deze technische omschrijving</b>	<b>Benaming volgens Bouwbesluit</b>
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Entree	Verkeersruimte
Meterkast	Onbenoemde ruimte
Overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte



## AFWERKSTAAT PER VERTREK

### ENTREEHAL BEGANE GROND

- Vloer** : Cement afwerkvloer, dikte ca. 7 cm  
**Wanden** : Behangklaar  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur  
**Overige** : Meterkast voorzien van meterschot  
 Vloerverwarming  
 Dichte vurenhouten trap naar 1<sup>e</sup> verdieping met stootborden  
 Kruipluik

### WOONKAMER

- Vloer** : Cement afwerkvloer, dikte ca. 7 cm  
**Wanden** : Behangklaar  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur  
**Overig** : Vloerverwarming  
 : Trapkast (A en B)

### KEUKEN

- Vloer** : Cement afwerkvloer, dikte ca. 7 cm  
**Wanden** : Behangklaar  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur  
**Overige** : Aansluitpunten voor keuken conform tekening (standaard zonder keuken)  
 Vloerverwarming (incl. vloerverwarmingsvrije zone)

### TOILET

- Vloer** : Voorzien van vloertegels ca. 30 x 30 cm. Kleurkeuze conform brochure.  
**Wanden** : Voorzien van wandtegels ca. 25 x 33 cm betegeld tot 150 cm.  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur  
**Overige** : Wandcloset met keramisch reservoir met kunststof zitting  
 Keramisch fonteintje met verchromde kraan, wit kunststof bekerysophon en muurbuis.  
 Sanitair in de kleur wit  
 Vloerverwarming

### OVERLOOP 1<sup>e</sup> VERDIEPING

- Vloer** : Cement afwerkvloer, dikte ca. 7 cm  
**Wanden** : Behangklaar  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur  
**Overige** : Trap naar begane grondvloer en zolder

### SLAAPKAMERS

- Vloer** : Cement afwerkvloer, dikte ca. 7 cm  
**Wanden** : Behangklaar.  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur  
**Overig** : Radiator(en)

### BADKAMER

- Vloer** : Voorzien van vloertegels ca. 30 x 30 cm (ter plaatse van douchehoek verdiept ca. 15 x 15 cm). Kleurkeuze conform brochure.  
**Wanden** : Voorzien van wandtegels ca. 25 x 33 cm betegeld tot 210 cm.  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur  
**Overige** : Op afschot getegelde douchehoek  
 Thermostatische douchemengkraan glijstang en handdouche.  
 Keramische wastafelcombinatie met wastafelmengkraan en spiegel.  
 Wandcloset met kunststof zitting  
 Sanitair in de kleur wit.  
 (Elektrische) handdoek radiator  
 Vloerverwarming



Technische omschrijving  
Julia's Eiland f 2, Wateringen

# Julia's eiland

---

## ZOLDER 2e VERDIEPING

- Vloer** : Cement afwerkvloer, dikte ca. 7 cm  
**Wanden** : Onafgewerkt  
**Dakvlak en knieschot** : Groene of bruin spaanplaat, niet nader afgewerkt

## BERGING TYPEN A en B

- Vloer** : Vlak beton, onafgewerkt  
**Wanden** : Houten rabatdelen onafgewerkt  
**Dakvlak** : Hellend met golfplaten

## BERGING TYPE C

- Vloer** : Cement afwerkvloer, dikte ca. 7 cm  
**Wanden** :  
**Plafond** : Voorzien van structuurspuitwerk in lichte kleur


**KLEUR- EN MATERIAALSTAAT**

ELEMENT	PLAATS	MATERIAAL	AFWERKING	KLEUR*
erfafscheiding	voortuinen conform situatietekening	beukenhaag		
erfafscheiding	zijtuinen grenzend aan openbaar gebied conform situatietekening	staafmat hekwerk met Hedera, Clematis en Lonicera (gemengde) begroeiing of beukenhaag		
vlonder	achtertuint, indien woning aan het water grenst	hout		
berging	achtertuint A en B	houten rabatdelen		natuur
metselwerk 1 A en C	metselwerk hoofdsteen	gevelsteen waalformaat	wild verband	oranje genuanceerd
metselwerk 2 A en C	metselwerk trasraam	gevelsteen waalformaat	wild verband	zwart
metselwerk 4 A	metselwerk verfraaiingen (rollagen, staand metselwerk)	gevelsteen waalformaat	gekeimd	crèmewit en/of lichtgrijs keimwerk
metselwerk 5 B en C	metselwerk	gevelsteen waalformaat	gekeimd	crèmewit en lichtgrijs keimwerk
Metselwerk strook C	strook op gevel	gevelsteen waalformaat	gekeimd	crèmewit
voegwerk 1	metselwerk	voegspecie	2-3mm verdiept	donkergrijs
voegwerk 2	metselwerk met keimwerk	voegspecie	2-3mm verdiept	lichtgrijs
prefab betonnen waterslag	onder kozijnen volgens tekening	prefab beton	glad	natuur
latei	boven kozijnen volgens tekening	thermisch verzinkt staal		passend bij metselwerk
deur- en raamkozijnen	algemeen	kunststof		crèmewit
dakrand afwerking	overstek dak	onderhoudsarme beplating	in kleur	crèmewit
dakkapelafwerking C	dakvlak	onderhoudsarme beplating		crèmewit
dakbedekking	platte daken	bitumen		natuur
dakbedekking	schuine daken	keramische pannen		antraciet
kunststeen dorpel	onderdorpels puin aansluitend op maaiveld	kunststeen/aluminium kunststeenlook	glad	natura zwart
schoorsteen	dak	staal		antraciet
dakgoten	buiten gevels	zink (A) of onderhoudsarme beplating (B en C)		crèmewit
hemelwaterafvoeren	buiten gevels	PVC		grijs
* Kleuren gelden onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht.				