



# Technische Omschrijving & Afwerkstaat

Nieuw Duin - Hillegom

# Plangegevens

---

Nieuwbouw van 3 woningen in project Nieuw Duin te Hillgeom bestaande uit bouwnummers 1 t/m 3.  
Één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kapwoningen.

## Betrokken partijen

### *Ontwikkelaar*

P.J. Heemskerk  
1e Loosterweg 116  
2182 BN Hillegom

### *Aannemer*

#### **De Raad Bouw**

Telefoon 071-51414  
E-mail [info@deraad.nl](mailto:info@deraad.nl)  
Website [www.deraad.nl/deraad-bouw](http://www.deraad.nl/deraad-bouw)



### *Tekenwerk*

#### **Detail & Vorm bouwkundig adviesbureau**

Website [www.detailenvorm.nl](http://www.detailenvorm.nl)



### *Constructeur*

#### **Bogaards Constructiebureau**

Telefoon 071-4032323  
E-mail [info@bogaards.nl](mailto:info@bogaards.nl)  
Website [www.bogaards.nl](http://www.bogaards.nl)



### *Makelaar*

#### **Koppers Makelaardij**

Hoofdstraat 194  
2182 ER Hillgeom



### *Kopersbegeleiding*

#### **De Raad Woonmakelaars**

Sandtlaan 38  
2223 GG KATWIJK



Telefoon 071-4051500  
E-mail [kopersbegeleiding@deraad.nl](mailto:kopersbegeleiding@deraad.nl)  
Website [www.deraadwoonmakelaars.nl](http://www.deraadwoonmakelaars.nl)

# Inhoudsopgave

Plangegevens	2	<u>Installaties</u>	9
Inhoudsopgave	3	Riolering	
		Waterleidinginstallatie	
<u>Algemeen</u>	4	Elektrische installatie	
Bouwbesluit		Zwakstroominstallatie	
Geldende administratieve bepalingen		Waterinstallatie	
Woningborg		Verwarming en koeling	
Tegenstrijdigheden		Mechanische ventilatie	
Maatvoering en peil		Zonnepanelen	
<u>Buiten de woning</u>	5		
Grondwerk		<u>Overige informatie</u>	10
Aansluitingen algemeen		Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen	
Bestrating		Schoonmaken en oplevering	
Riolering		Veiligheid tijdens uitvoering	
Beplanting		Glasbewassing	
Terreininventaris		Onderhoud	
		Individuele meerwerkopties	
<u>Ruwbouw</u>	5		
Fundering		Sanitaire Ruimten	12
Kruipruimte		Binnendeuren	15
Vloeren		Kleur- en Materiaalstaat	18
Wanden			
Daken			
Isolatie			
<u>Afbouw buitenzijde</u>	6		
Kozijnen			
Buitendeuren			
Beglazing			
Schilderwerk			
Goten en hemelwaterafvoeren			
<u>Afbouw binnenzijde</u>	7		
Binnenwanden			
Wandafwerking van niet betegelde wanden			
Binnenkozijnen en binnendeuren			
Binnentrappen			
Aftimmerwerk			
Afwerking houten kap			
Plafondafwerking			
Tegelwerken			
Vloerafwerking			
Binnenschilderwerk			
Keukeninrichting			

# Technische Omschrijving

De technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen verkoper (ondernemer) en koper (verkrijger). De verkrijger koopt een woning die nog niet is gerealiseerd. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties van de woning staan weergegeven op de verkooptekening(en). De toe te passen materialen en technische installaties van de woning worden beschreven in deze technische omschrijving.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De impressies opgenomen op de website en andere PR-uitingen zijn geen verkoopcontractstuk. Er valt geen recht te ontlenen aan de impressies en tekeningen op de website en in andere PR-uitingen. De koper wordt aangeraden de separate aan de koper overhandigde en gewaarmerkte verkooptekeningen hiervoor te raadplegen.

## Algemeen

### Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, dat ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag geldig was. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

<i>Benaming</i>	<i>Benaming volgens bouwbesluit</i>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging / bergzolder	Bergruimte

### Geldende administratieve bepalingen

- De U.A.V. 1989, vastgesteld bij beschikking van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- De voorschriften van de Overheid;
- De voorschriften van de nutsbedrijven;
- De in paragraaf Onderhoud van de U.A.V. genoemde onderhoudstermijn, t.w. een termijn van drie maanden;
- De betaling dient te geschieden in termijnen volgens de regeling opgenomen in de aannemingsovereenkomst.



## Woningborg

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van de geldende Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de genoemde bepalingen van de Woningborg-garantie.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen de voorzieningen buiten het woongebouw. Hierbij kunt u denken aan de kruipruimte, losstaande bergingen, etc.

## Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden in de stukken is de volgende volgorde van toepassing:

1. Allonge
2. Verkooptekeningen
3. Technische omschrijving

## Maatvoering en peil

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, zijn de maten in de verkooptekening uitgedrukt in centimeters.

Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven. De juiste peilmaat is bepaald in overleg met de dienst Bouw en Wonen van de gemeente.

Bij het uitwerken van uw woning hebben we rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur te plaatsen.

## Buiten de woning

### Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

De tuin wordt eenmalig in profiel op hoogte gebracht met de op deze locatie voorkomende grond die naderhand zelf geschikt dient te worden gemaakt voor het beoogde tuingebruik.

### Aansluitingen algemeen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De eventuele aansluitkosten voor telefoon, radio, kabeltelevisie en internet zijn niet in de koopsom opgenomen.

De ondernemer zal de meters voor water en elektra laten plaatsen door het desbetreffende nutsbedrijf. U bent vrij om een elektra leverancier te kiezen.

## Bestrating

Looppaden, parkeerplekken en bestrating inrit worden conform inrichtingsplan gerealiseerd.

Let op: Indien u uw tuin verder gaat bestraten dient u erop te letten dat de bestrating lager ligt dan de vloer van uw woning en/of berging.

Tevens dient u ruimte te laten tussen de bestrating en de gevel van uw woning of berging.

Indien de bestrating van de tuin te hoog ligt of te dicht tegen de gevel aan ligt, kan het vocht in de spouwmuur niet goed afgevoerd worden en kan er vocht aan de binnenzijde van de woning of berging ontstaan.

## Riolering

De buitenriolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit betekent dat het schone regenwater gescheiden van het huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering is van kunststof en wordt voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De binnenriolering is van kunststof en bevindt zich zoveel mogelijk in de betonvloer en/of schachten. Ter plaatse van de technische installatie worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd. De regenwaterafvoer worden uitgevoerd in zink.

## Beplanting

Er wordt een groenstrook bestaande uit een beukenhaag type Fagus Sylvatica og hoogte 80cm. respectievelijk 180cm., conform inrichtingsplan gerealiseerd.

## Terreininventaris

Bij de erfgrans zal een postbus geplaatst worden.

## Ruwbouw

### Funderingen

De woningen worden geheel gefundeerd volgens de berekeningen van de constructeur op een raster van gewapende betonnen funderingsbalken en op palen van beton en wapening. De fundering wordt in het werk gestort.

### Kruipruimte

De kruipruimte onder de begane grond van de woning wordt zwak geventileerd door middel van kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters. De kruipruimte is gedeeltelijk toegankelijk via een kruipluik.

## Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een prefab vloersysteem en wordt afgewerkt met een afwerkvloer van ca. 60 mm. dikte. De vloer heeft een isolatiewaarde (Rc) van min 3,5 m2 K/W. De naden tussen deze vloerplaten wordt in het werk afgestort met beton.

Als gevolg van werking in de vloer kunnen krimp-scheurtjes ontstaan ter plaatse van deze plaatnaden.

De 1e verdiepingsvloeren en de 2e verdieping van de vrijstaande woning zijn breedplaatvloeren met een afwerkvloer van ca. 60 mm dikte. Dit zijn in de fabriek gemaakte betonvloeren met wapening. Op de vloeren worden leidingen voor o.a. het sanitair en ventilatie gelegd. Vervolgens wordt de vloer afgestort met een laag beton, waardoor al het leidingwerk netjes in de vloer verwerkt zit, en afgewerkt met een afwerkvloer.

De 2e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in hout. De vloeren in (leiding) schachten, leidingkokers, sparingen, achter knieschotten en dergelijke worden niet voorzien van een afwerkvloer.

## Wanden

### *Dragende wanden*

De woningscheidende wanden bestaan uit een ankerloze spouwmuur van 2 bouwmuren met een luchtpouw.

De woningscheidende wanden worden vervaardigd uit kalkzandsteen wanden of gelijkwaardig. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt.

De wandelementen zijn eenvoudig te bewerken.

De woningscheidende wanden worden ankerloos gemonteerd, waardoor zij niet in contact staan met de wanden van de burens en er geen geluidsoverdracht plaatsvindt.

### *Buitengevel van metselwerk*

De buitengevels bestaan uit een spouwmuur met kalkzandsteen of gelijkwaardig, binnenspouwblad in combinatie met isolatie, een luchtpouw en een buitenspouwblad van metselwerk.

De gevel heeft een isolatiewaarde (Rc) van min. 4,5m2 K/W.

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in gemetselde baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk'. De kleur en/of afwerking van de bakstenen is conform de kleurenstaat.

## Daken

De schuine daken worden uitgevoerd als een geïsoleerde kap met binnenbekleding van onafgewerkt plaatmateriaal. De schuine kap in verblijfsruimtes wordt afgewerkt met gipsplaat. Deze worden aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen met hulpstukken. Alle schuine daken hebben een isolatiewaarde (Rc) van min. 6,0 m2 K/W. De twee-onder-een-kapwoningen krijgen beide één dakraam ter plaatse van de zolderverdieping.

## Isolatie

De vloeren, wanden en dakconstructie worden allen zeer goed geïsoleerd.

Door alle maatregelen die getroffen worden, heeft een woning een hoge kierdichtheid. Hierdoor gaat er nauwelijks warmte verloren in de winter. In de zomermaanden blijft de woning ook koeler.

## Afbouw buitenzijde

### Kozijnen

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden in hardhout uitgevoerd. Onder de buitengevelkozijnen met borstwering worden aan de buitenzijde keramische waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van een kunststenen vensterbank of gelijkwaardig. Bij buitenkozijnen die doorlopen tot aan de vloer en kozijnen in de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht.

De draairichting van de bewegende delen wordt uitgevoerd zoals op de plattegronden en geveltekeningen staan aangegeven. Bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen.

De deurkrukken, deurschilden, raambomen worden uitgevoerd in blank aluminium. Alle volgens NEN5087 bereikbare bewegende delen in de buitenkozijnen worden inbraakwerend (klasse 2) uitgevoerd conform het Bouwbesluit.

## **Buitendeuren**

De buitendeuren zijn van hardhout:

De voordeuren worden voorzien van standaard veiligheidsdeurbeslag. Een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde.

De (openslaande) deuren naar de tuin zijn glasdeuren, voorzien van glas en deurbeslag. Deze deuren hebben zowel een deurkruk aan de buiten- als aan de binnenzijde. De afmeting van deurstijlen en dorpels worden afgestemd met de timmerfabriek. Hierdoor zijn afwijkingen t.o.v. de verkooptekening mogelijk.

Alle buitendeuren zullen worden voorzien van per woning gelijksluitende cilinders.

## **Beglazing**

De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend HR++ beglazing.

Alle beglazing van de woningen voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit.

De woningen worden voorzien van dubbelglas met een hoge isolatiewaarde. Dit glas draagt bij aan de beperking van warmteverlies.

Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid en brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.

## **Schilderwerk**

Het schilderwerk van het houtwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

De gevelkozijnen, – ramen en – deuren worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgewerkt. Ramen en deuren aan de buitenzijde hebben kleuren conform de kleurstaat.

## **Goten en hemelwaterafvoeren.**

De dakgoten worden aangesloten op de zinken hemelwaterafvoeren.

De hemelwaterafvoeren worden aangebracht volgens tekening. De gootaftimmering en dakoverstekken worden uitgevoerd in kunststof onderhoudsarm plaatmateriaal.

## **Afbouw binnenzijde**

### **Binnenwanden**

De niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand in massieve gipsblokken, met een dikte van ca. 70 mm. De gipsblokken worden in die verschillende kleuren toegepast: groen voor de wanden rondom vochtige ruimtes zoals de badkamer, en geel of roze rondom

De in het zicht blijvende wanden in de verblijfsruimten die niet voorzien zijn van tegelwerk worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar betekent dat ze geschikt zijn voor het na opleveren aanbrengen van dik behang. Voor scan- en glasvliesbehang is de wandafwerking "sausklaar" benodigd. Een voorbehoud wordt gemaakt voor het type wand op zolder, deze wanden worden uitgevoerd in een systeemwand afgewerkt met gipsplaten. Door de droging en krimp van diverse bouwonderdelen, welke meerdere jaren voortduurt, zullen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Deze zetten zich door in stucwerk. Deze wandafwerking wordt daarom afgeraden.

## **Wandafwerking van niet betegelde wanden**

De wanden in de entree, de woonkamer, de keukenruimte, de overloop, de slaapkamer(s) en de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden tenzij anders vermeld behangklaar afgewerkt. De technische ruimtes worden niet afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de wanden zijn gedicht met mortel en dat de wanden geschikt zijn om te behangen.

## **Binnenkozijnen en binnendeuren**

Tussen de hal naar de woonkamer komt een stompe kozijn met een stompe glasdeur. Bij de vrijstaande woning betreft dit een dubbele glasdeur.

De andere binnenkozijnen op de begane grond zijn stompe houten kozijnen met stompe vlakke dichte deuren in de kleur gebroken wit. Op de verdieping worden standaard stalen kozijnen met opdekdeuren met een bovenlicht geplaatst.

De deuren worden afgehangen en voorzien van hang-en sluitwerk. Het binnendeurbeslag wordt uitgevoerd in aluminium.

Ter plaatse van de deuren van de toiletruimte en de badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

## **Binnentrappen**

De trappen naar de eerste verdieping van de woningen zijn trappen van vurenhout en worden standaard wit gegrond en als dichte trap uitgevoerd. De trappen naar de tweede verdieping zijn open trappen van vurenhout en standaard wit gegrond. De leuning aan de muren worden uitgevoerd in blank hout (rond) op leuningdragers van aluminium. De trapgatsparing wordt afgewerkt met plaatmateriaal.

## **Aftimmerwerk**

In de meterkast wordt een houten meterkastshot op regelwerk aangebracht.

De zolderruimte/ bergruimte wordt voorzien van knieschotten en dakplaten conform tekeningen. De knieschotten zijn onderdeel van de dakconstructie en mogen niet verwijderd worden. Deze knieschotten worden niet afgewerkt. De onderzijde van de kap in een verblijfsruimte wordt afgewerkt met een gipsplaat.

Er worden geen plinten aangebracht.

## **Afwerking houten kap**

De houten kap wordt niet afgewerkt ( hellend dakvlak ). Verblijfsruimtes zijn hierop uitgezonderd en worden afgewerkt met gipsplaat.

Leidingwerk langs/tegen de kap in de technische ruimte wordt niet afgewerkt en blijft in zicht.

## **Plafondafwerking**

De horizontale plafonds worden voorzien van spuitwerk met uitzondering van de leidingkasten, de (trap) kast, technische ruimte, onbenoemde ruimte en de meterkast. De naden van de breedplaatvloer blijven in het zicht.

## **Tegelwerken**

Standaard worden de badkamer en toilet voorzien van wit wandtegelwerk afmeting 30x60cm liggend aangebracht

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt aangebracht tot plafondhoogte en in het toilet wordt aangebracht tot 1.50m+ vloer. Boven het tegelwerk in het toilet komt spuitwerk. De schuine kap ter plaatse van de badkamer ( 2-1 kap woning ) wordt voorzien van spuitwerk.

Standaard worden de badkamer en toilet voorzien van antraciet vloertegelwerk afmeting 60x60cm. In de douchehoek wordt ten behoeve van het afschot standaard 20x20cm tegelwerk aangebracht. Voegwerk en kitwerk wordt in een grijze kleur aangebracht.

De standaard tegels worden in de showroom bemonsterd. Uiteraard kunt u in de showroom voor ander tegelwerk kiezen.

## **Vloerafwerking**

De betonvloeren worden voorzien van een cementgebonden dekvloer van ca. 60 mm met daarin vloerverwarming. Het boren in deze vloeren is niet toegestaan. Belangrijk bij dit systeem is een juiste keuze van de vloerafwerking. Uw vloerafwerking mag een maximale warmteweerstand hebben welke is uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze waarde mag niet meer zijn dan 0,1 m<sup>2</sup> K/W.

Verder worden er extra voorzieningen gerealiseerd ter voorkoming van contactgeluid ( 2-1 kap woning ). Het systeem beschikt over een dauwpuntsregeling welke condensatie van de vloer moet voorkomen. Houd er bij de keuze van uw vloerafwerking rekening mee, dat de dekvloer kan gaan scheuren ten gevolge van het drogingsproces. Bij PVC-vloer, gietvloer e.d. bestaat het risico dat deze scheuren zich op termijn aftekenen in de afgewerkte vloer. Wij adviseren u zich hierover te laten informeren bij uw vloeren leverancier.

Wij adviseren u de afwerking altijd aan te brengen op advies van een leverancier. Voor sommige materialen is het aan te raden een ondervloer aan te brengen. In verband met de vloerverwarming raden wij u aan niet te boren, schroeven, spijkeren of andere werkzaamheden te verrichten waarbij de vloer wordt beschadigd.

## **Binnenschilderwerk**

Aftimmeringen in de woning worden met water gedragen verf afgewerkt, met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast, technische ruimte en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.

De trapaftimmeringen/hekwerken worden gegrond opgeleverd.

Over de reeds fabrieksmatig aangebrachte onderlaag worden de volgende houten onderdelen afgewerkt met een laag dekkende verf. Dit geldt voor de aftimmeringen aan de binnenzijde langs de gevelkozijnen.

Binnendeuren worden in standaard kleur afgeschilderd. De opdekdeuren op de verdieping worden fabrieksmatig afgelakt.

Leidingen worden niet geschilderd.

## **Keukeninrichting**

In de woning wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor installatie voorzieningen. De installatie aansluitpunten voor elektra, water en riolering worden op standaard plaatsen aangebracht (afgedopt en zijn indicatief aangegeven). U heeft beperkte mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Hier zijn echter wel bepaalde voorwaarden aan verbonden met betrekking tot de wijze van informatieverstrekking. Verzoeken voor eventuele installatie aanpassingen ten behoeve van na oplevering te plaatsen keuken dienen te worden opgesteld in overleg met aannemer.



Opgave(n) voor wijzigingen dienen voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de aannemer. Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Voor de juiste maatvoering kunt u, samen met een derde partij zoals een keukenleverancier, op de inmeetmiddag de exacte maten van de ruimte opmeten.

## Installaties

### Riolering

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 graden celsius hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen die bovendaks uitmonden. Alsmede de uiteindelijke positie van afvoer- en van de mechanische ventilatie/verwarmingsinstallatie, alsmede de rookmelder worden door de installateur bepaald. Het verplaatsen van de mechanische ventilatiepunten in het betonnen plafond is niet mogelijk. Zo ook de positie ( en afmetingen) van de riolering en hemelwaterafvoer (HWA) installatie. Zodoende kunnen afwijkingen ontstaan van hetgeen in deze verkoopbrochure is weergegeven.

### Waterleidinginstallatie

De woningen worden middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten. De waterleiding is afsluit/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Het is belangrijk na oplevering zelf direct een contract met de waterleverancier af te sluiten.

### Elektrische installatie

De woningen worden aangesloten op het elektranet met een meter in de meterkast. Het is belangrijk om zo snel mogelijk na oplevering een contract af te sluiten met een energieleverancier.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem conform NEN 1010. Het geheel wordt aangelegd conform de geldende voorschriften.

De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. De leidingen, schakelaars e.d. ter plaatse van de opstelplaats van de ventilatiebox, warmtepomp, meterkast en in de bergingen, alsook tegen de onderzijde van de dakkap worden niet weggewerkt. Hier worden de leidingen uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in wit kunststof.

Het materiaal heeft het KEMA keurmerk. De aantallen en plaats van lichtpunten, schakelaars, (loze) leidingen en wandcontactdozen staan op de verkooptekening aangegeven.

Tenzij anders vermeld, bedraagt de hoogte in mm gemeten vanaf de afgewerkte vloer van:

Wandcontactdozen - ca. 300+

Schakelaars - ca. 1050+

Overige loze leidingen - ca. 300+

Thermostaat - ca. 1800+

Aansluitpunt voor wand/spiegelverlichting in de badkamer wordt op ca. 1800+ mm hoogte vanaf de vloer boven de wastafel aangebracht

De rookmelders worden overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders worden op het elektranet aangesloten en zijn voorzien van batterijen zodat deze ook werken wanneer het elektranet is uitgevallen.

De aansluitpunten voor buitengevelverlichting worden op ca. 2000 mm hoogte aangebracht.

### Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker aangesloten op een transformator van voldoende zwaarte, nabij de voordeur, en een schel of zoemer in de entree.

### Waterinstallatie

De waterleidingen worden volgens plaatselijk geldende voorschriften aangelegd. Het aantal aansluitpunten is op de tekening aangegeven. Na plaatsing van de watermeter is de installatie klaar voor gebruik.

Tappunten op de koudwaterleiding, worden aangelegd op de volgende plaats: keuken kraan (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan, douchemengkraan en wasmachine.

### Verwarming en koeling

De woning zal worden voorzien van een zogeheten lage temperatuur verwarming. Dit werkt met een warmtepomp en vloerverwarming als hoofdverwarming. Tevens wordt dit systeem benut als koelsysteem (m.u.v. de badkamer). Alle verblijfsruimten worden voorzien van naregeling met aparte thermostaten conform de verkooptekening. De badkamer wordt voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de douchehoek) en een elektrische handdoekradiator. Om condensvorming op de vloer te voorkomen is de koeling in de badkamer uitgeschakeld. Tevens is het niet mogelijk om in de verschillende ruimten tegelijkertijd zowel te koelen als verwarmen.

De capaciteit van de boiler t.b.v. het warmtapwater is gebaseerd op de eisen die gesteld zijn door Woningborg bij afgifte van de planacceptatie.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen bereikt en behouden:

- Woonkamer:  $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamers:  $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Toilet:  $\geq 18^{\circ}\text{C}$
- Badkamer:  $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Verkeersruimten:  $\geq 18^{\circ}\text{C}$
- Inpandige bergruimte:  $\geq 15^{\circ}\text{C}$

De verdelers voor de vloerverwarming en vloerkoeling zullen op een nader te bepalen plaats in uw woning worden aangebracht. Indien deze in een verblijfsruimte worden geïnstalleerd zullen deze worden omtimmerd.

### **Mechanische ventilatie**

De woning wordt mechanisch geventileerd door middel van een CO<sub>2</sub> gestuurde unit. Dit houdt in dat de unit in diverse ruimtes de lucht afzuigt door kunststof afzuigventielen. In de volgende ruimtes worden de kunststof afzuigventielen geplaatst: keuken, badkamer, technische/wasruimte en toiletruimte. De posities van de afzuigventielen worden bepaald door de installateur en kunnen niet individueel worden gewijzigd. Verse lucht wordt aangevoerd door ventilatieroosters in de gevelkozijnen. Posities van ventilatieventielen zijn afhankelijk van diverse technische uitgangspunten en worden nader door de installateur bepaald. Deze zijn niet verplaatsbaar tijdens het bouwproces.

### **Zonnepanelen**

Op het dak worden zonnepanelen aangebracht. Vanuit het Bouwbesluit moet een Nieuwbouwwoning voldoen aan de gestelde EPC-norm. Om deze waardes te halen worden er zonnepanelen aangebracht waarmee een groot deel van de te verbruiken energie wordt opgewerkt. Het aantal zonnepanelen dat wordt geplaatst is afhankelijk van de benodigde hoeveelheid Watt-piek vanuit de EPC norm te behalen. Het aantal panelen dat wordt geplaatst wordt bepaald aan de hand van de stand der techniek. Het aantal aangegeven PV panelen op tekening is indicatief, het exacte aantal PV panelen wordt dan ook op een later moment bepaald. De opbrengst zal hierdoor nooit lager worden dan benodigd. Op de woningen worden panelen aangebracht. De plaatsing van de panelen heeft gevolgen voor de mogelijkheid om een dakkapel of dakramen te plaatsen op het dak.

## **Overige informatie**

### **Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen**

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld. Desondanks kan het voorkomen dat door afwijkingen van bouwmethoden en/of levertijden van bouwmaterialen, zaken niet beschikbaar zijn of vertraging geven op het bouwproces. De aannemer behoudt zich derhalve het recht voor om andere materialen dan omschreven toe te passen, minimaal gelijkwaardig of een beter product. Dit zal altijd schriftelijk worden gemeld aan de koper.

### **Schoonmaken en oplevering**

De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

### **Veiligheid tijdens uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein.

Zij zal daarom alleen personeel van het bedrijf zelf of van onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen enz. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Via het kopersportaal zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt. Kinderen tot 12 jaar kunnen wij, in verband met hun eigen veiligheid, geen toegang verlenen tot het bouwterrein op deze kijkdagen.

### **Glasbewassing**

Voor bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt en/of door een erkend glazenwasbedrijf (met, afhankelijk van de situatie, een hoogwerker). Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoners/eigenaren moeten worden getroffen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/of voor de bevestiging van de ladder.

## **Onderhoud**

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit "bouwvocht" uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Kopers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met overschilderbare kit of andere flexibele materialen.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar de opleveringsinformatiekaart, die verkrijger bij de oplevering van de woning overhandigd krijgt.

## **Risico en verzekeringen**

De woning is bij de aannemer verzekerd tot de oplevering. Vanaf de oplevering is de verkrijger verantwoordelijk voor de verzekering van de woning.

## **Individuele meerwerkopties**

Binnen dit bouwproject zijn de kopersopties, waar mogelijk, gestandaardiseerd. Dit zorgt ervoor dat er zo min mogelijk vertraging en fouten in het proces kunnen ontstaan. Het uitvoeren van individuele wensen zoals het verplaatsen van wanden of leidingwerk op willekeurige posities is mogelijk op aanvraag.

Voor een overzicht van de standaard kopersopties verwijzen we u naar de optielijst.

## **Energie prestatie norm**

De omgevingsvergunning voor dit project is aangevraagd in 2020 en is verkregen in 2021. Dat betekent dat de woningen moeten voldoen aan de eisen die in 2020 van kracht waren en dat de woningen moeten voldoen aan een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4.

# Sanitaire ruimten

## Standaard Sanitair

De badkamers en toiletruimten van Nieuw Duin worden standaard uitgevoerd met sanitair en tegelwerk. Binnen het standaard door ons geleverde sanitair en tegelwerk zullen er tijdens de bouwperiode mogelijkheden zijn voor het uitvoeren van persoonlijke wensen. Hiervoor zullen sluitingsdata worden bepaald.

### Wastafel



Merk:	Geberit
Type:	Renova (of vergelijkbaar)
Afmeting:	60cm
Uitrusting:	Uitgevoerd met muurbuis en bekersiston in chroom

### Wastafelkraan



Merk:	Hansgrohe
Type:	Vernis Blend (of vergelijkbaar)

### Spiegel



Merk:	Silkline
Afmeting:	60x60cm

### Doucheafvoer



Merk:	Van den Berg
Type:	12915
Afmeting:	15x15cm



# Sanitaire ruimten

---

## Doucheset



Merk:	Hansgrohe
Type:	Croma Select S
Uitrusting:	Thermostatische kraan

## Radiator



*Afbeelding is indicatief*

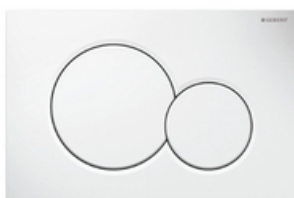
Merk:	n.t.b.
Type:	n.t.b.
Afmeting:	nader te bepalen door leverancier

## Inbouwreservoir



Merk:	Geberit
Type	Duofix Sigma

## Bedieningspaneel



Merk:	Geberit
Type	Sigma 01

# Sanitaire ruimten

---

## Toiletpot



Merk:  
Type:

Geberit  
280

## Standaard Tegelwerk

### Wandtegel:

Formaat: 30x60  
Kleur: Mat wit  
Voegkleur: Wit  
Positie: Liggend

### Vloertegel

Formaat: 60x60  
Kleur: Zandkleur  
Voegkleur: Zandkleur

### Vloertegel douchehoek

Formaat: 20x20  
Kleur: Zandkleur  
Voegkleur: Zandkleur

## Binnendeuren begane grond

---

Op de begane grond worden witte stompe deuren geplaatst in houten kozijnen. Van de woonkamer naar de hal wordt er standaard een deur met 4 vlakken met blank glas geplaatst. De andere deuren op de begane grond betreffen witte vlakke volspaen deuren.

Onderstaande afbeeldingen geven een indicatie van de toe te passen deuren en het garnituur.



# Binnendeuren verdieping

---

De binnendeurkozijnen op de eerste verdieping worden standaard voorzien van een bovenlicht van helder glas. Via de optielijst kunt u de bovenlichten laten vervallen.



Met bovenlicht



Zonder bovenlicht



Detail paumelle (standaard)





**Disclaimer**

Alle informatie op de site, in de technische omschrijving en verkooptekening(en) zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Alle betrokkenen hebben ernaar gestreefd om u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van de woning, de omgeving en de procedures.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, o.a. voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en veranderende modelovereenkomsten van Woningborg N.V.

Eveneens behouden wij ons het recht voor om naar ons oordeel noodzakelijk architectonische of technische wijzigingen aan te brengen (materialen danwel afwerking).

-De artist-impressies en indelingssuggesties van de plattegronden zijn zoals de naam al zegt een artistieke weergave van de woningen. Hoewel deze met de grootste zorg zijn gemaakt, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

-De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten, evenals de aanduidingen van voorzieningen als warmtepomp, verdeler(s) vloerverwarming, ventilatieventielen en elektra. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

-De situatietekening(en) geldt alleen voor de nieuwbouwlocatie, deze zijn afhankelijk van de gemeente. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Derhalve worden afwijkingen voorbehouden.

Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers of De Raad Bouw B.V. geen aanleiding geven tot enige verrekening. Deze zullen zo spoedig mogelijk aan de kopers worden doorgegeven.

# Kleur- en materiaalstaat

---

**Bouwmuren**

**Binnenspouwbladen**

**Begane grondvloer**

**Verdiepingsvloeren**

**Dekvloer**

**Binnenwanden**

**Gevelkozijnen**

**Metselwerk**

**Metselwerk voeg**

**Waterslagen**

**Metselwerk plint**

**Metselwerk plint voeg**

**Dakpannen**

**Voordeur**

**Dakbedekking uitbouw**

**Dakkapel zijwangen**

**Gootranden en dakranden**

**Ventilatioeroosters zichtwerk**

**Timmerwerk goten/overstekken/boeiboorden**

*Kalkzandsteen*

*Kalkzandsteen*

*Geïsoleerde prefabvloer*

*Breedplaatvloer*

*Cementdekvloer (ca. 60mm)*

*Lichte scheidingswand*

*Hout in kleur wit (RAL9001)*

*WF-HV rood*

*Voegmortel grijs*

*Keramische raamdorpelstenen - zwart*

*WF-HV bruinpaars*

*Voegmortel antraciet*

*Keramische pan VH - zwart*

*Hout in kleur donkergroen (RAL-6009)*

*Bitumen*

*Hout in kleur donkergroen (RAL-6009)*

*Zinken kraalprofiel - naturel*

*Aluminium - blank naturel*

*Wit - (RAL-9010)*



Nieuw Duin - Hillegom