

STARRENBURG III

Vlietoevers



Technische Omschrijving & Afwerkstaat

Starrenburg III - Vlietoevers - 16 twee-onder-een-kapwoningen + 4 geschakelde villa's

**Nieuwbouw van
16 twee- onder-een-
kapwoningen en
4 geschakelde villa's** in plan
Vlietoevers Starrenburg III
Voorschoten, bestaande uit
bouwnummers 1 t/m 8,
26 t/m 37. De woningen zijn
gelegen in de woonblokken
1, 5 en 6.

Plangegevens | Versie: 24 augustus 2026

Betrokken partijen

ONTWIKKELAAR

De Raad Bouwontwikkeling

Telefoon 071-4051414

E-mail info@deraad.nl

Website www.deraadgroep.nl/de-raad-bouwontwikkeling



AANNEMER

De Raad Bouw

Telefoon 071-4051414

E-mail info@deraad.nl

Website www.deraadgroep.nl/de-raad-bouw



ARCHITECT

van Egmond Architecten

Telefoon 071 361 7900

E-mail contact@vanegmondarchitecten.nl

Website www.vanegmondarchitecten.nl

van Egmond,
architecten

CONSTRUCTEUR

Faas & van Iterson Ingenieursbureau

Telefoon 0252-234950

E-mail info@faasenvaniterson.nl

Website www.faaasenvaniterson.nl



VERKOOP & KOPERSBEGELEIDING

De Raad Woonmakelaars

Sandtlaan 36, 2223 GG, KATWIJK

Telefoon 071-4051500

E-mail info@drwm.nl / kopersbegeleiding@deraad.nl

Website www.deraadwoonmakelaars.nl





Inhoudsopgave

PLANGEGEVENS INHOUDSOPGAVE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ALGEMEEN

- 1 Bouwbesluit & benamingen
- 2 Geldende Administratieve Bepalingen
- 3 Woningborg
- 4 Tegenstrijdigheden
- 5 Maatvoering en peil

BUITEN DE WONING

- 6 Grondwerk
- 7 Drainage
- 8 Buitenriolering
- 9 Bestrating
- 10 Buiteninrichting

RUWBOUW

- 11 Fundering
- 12 Vloeren
- 13 Wanden
- 14 Gevelbekleding/metselwerk
- 15 Dak, dakbedekking, randen en goten

AFBOUW

- 16 Kozijnen, ramen en deuren
- 17 Beglazing
- 18 Wand- en plafondafwerking
- 19 Schilderwerk
- 20 Tegelwerk
- 21 Kunststeen/hardsteen
- 22 Dekvloeren
- 23 Metaal- en kunststofwerk
- 24 Houten constructies
- 25 Binnentimmerwerken en trap
- 26 Keuken

TECHNISCHE INSTALLATIES

- 27 Loodgieterswerk
- 28 Verwarming en koeling
- 29 Ventilatie
- 30 Elektrische installatie
- 31 NUTS-aansluitingen

OVERIGE ZAKEN

- 32 BENG
- 33 Alternatieve bouwmethoden/bouwmaterialen
- 34 Schoonmaken en oplevering
- 35 Veiligheid tijdens de uitvoering
- 36 Glasbewassing
- 37 Onderhoud
- 38 Risico en verzekeringen
- 39 Individuele meerwerkopties

KLEUREN EN MATERIALEN

- 40 Standaard sanitair en tegelwerk
- 41 Standaard binnendeuren
- 42 Kleur- en materiaalstaat
- 43 Disclaimer



Technische omschrijving

Dit document bevat de technische omschrijving voor de nieuwbouw van 16 twee-onder-een-kapwoningen en 4 geschakelde villa's. In deze technische omschrijving wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen en aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandscommissie, nutsbedrijven en de verkrijger (deze zijn verrekenbaar). Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen, afwerking en constructies (indien constructief vereist kunnen binnenwanden dikker worden uitgevoerd, waardoor de resterende binnenmaat van de diverse ruimtes zal worden verkleind), welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning. Dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De (situatie) tekeningen, schetsen, teksten, foto's en impressies opgenomen op de website en overige verkoopdocumentatie zijn geen verkoopcontractstuk. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze impressies. De koper wordt aangeraden de separate, aan koper overhandigde, en gewaarmerkte verkooptekeningen hiervoor te raadplegen.



Algemeen

1. BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING -EN BENAMINGEN

De woningen voldoen aan de eisen van het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), dat ten tijde van de bouwtoelating geldig was. In de wet wordt mogelijk gesproken over andere benamingen dan men gewend is. Ter verduidelijking de volgende begripsbepalingen:

Benamingen volgens het BBL:

Verblijfsruimte

Woonkamer
Keuken
Slaapkamer

Verkeersruimte

Entree
Overloop

Toiletruimte

Toilet

Badruimte

Badkamer

Technische ruimte/ bergeruimte

Meterkast
Kast
Wasruimte/techniek
Onbenoemde ruimte
Garage

In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte wordt niet aangemerkt als verblijfsruimte. Indien dit van toepassing is, wordt dit gedeelte in de regel

als onbenoemde ruimte aangegeven op de tekening. Dit doet niets af aan de bruikbaarheid van de betreffende ruimte.

2. GELDENDE ADMINISTRatieve BEPALING

- De U.A.V. 2012, vastgesteld bij beschikking van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- De in paragraaf Onderhoud van de U.A.V. genoemde onderhoudstermijn, t.w. een termijn van drie maanden;
- De voorschriften van de overheid;
- De voorschriften van de nutsbedrijven;
- De betaling dient te geschieden in termijnen volgens de regeling, opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

3. WONINGBORG

Ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is vastgesteld, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van de geldende Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.



Vorrang van bepalingen

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 en de aanleg van groenvoorziening, infrastructuur, etc.

Informatieplicht verzekering

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer is gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg-garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg-garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg-garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd

en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg Garantie- en Waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

4. TEGENSTRIJDIGHEDEN

Bij tegenstrijdigheden in de stukken geldt de volgende volgorde van voorrang:

1. Woningborg garantieregeling
2. Technische omschrijving
3. Verkooptekening

5. MAATVOERING EN PEIL

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Indien de maatvoering tussen de wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tevens dient u de maten en de oppervlaktebepalingen aan te houden als "circa" maten. De verkooptekeningen zijn op schaal en voorzien van maatvoering.

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de onafgewerkte dekvloer van de begane grond. Het peil ten opzichte van de openbare weg wordt in overleg met de gemeente Voorschoten vastgesteld.



Buiten de woning

6. GRONDWERK

Voor de te maken funderingen en rioleringen worden de benodigde grondwerken verricht. Onder de begane grondvloer wordt een kruipruimte aangebracht.

7. DRAINAGE

Via het kruipluik bij de entree van de woning is de kruipruimte bereikbaar die onder het huis doorloopt. Eventuele uitgebouwde gedeelten van de woning zijn niet toegankelijk. Onder de woning, in de kruipruimte, wordt drainage aangelegd. Deze drainage zorgt voor de afvoer van eventueel water in de kruipruimte. Een droge kruipruimte is afhankelijk van de grondwaterstand en kunnen wij derhalve niet garanderen.

8. BUITENRIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Ter plaatse van de oprit naar de garage waterretentie toegepast om het regenwater tijdelijk vast te houden. Dit ontlast de riolering en voorkomt wateroverlast tijdens extreme buien. Ten behoeve van deze infiltratie worden er speciale voorzieningen aangelegd die het water geleidelijk afvoeren, wat bijdraagt aan duurzaam waterbeheer. De exacte positie en grootte hiervan worden later bepaald door de installateur.

9. BESTRATING

Er wordt bestrating aangebracht aan de voorzijde van de woning ten behoeve van de toegang naar de voordeur en garage. Dit wordt uitgevoerd met betontegels.

10. BUITENINRICHTING

Het openbaar buitenterrein wordt voorzien van de benodigde bestrating, straatkolken, riolering, straatverlichting, beplanting en parkeerplaatsen conform afspraak met de gemeente. Het landschap en de inrichting van de wijk zijn nog niet definitief vastgesteld. Hiervoor dient nog overeenstemming met de gemeente te worden bereikt. Hierdoor kunnen er wijzigingen optreden in de uiteindelijke uitvoering.

De koper is zelf verantwoordelijk voor de erfafscheiding van zijn/haar perceel. Enkele woningen krijgen een haag ter plaatse van de voor- en/of achtertuin grenzend aan gemeentegrond. De koper dient deze te behouden en te onderhouden. Zie hiervoor de verkooptekening van de woning.

In de openbare ruimtes zullen i.o.m. de netbeheerder traforuimtes geplaatst worden. De definitieve locatie wordt nader bepaald.



Ruwbouw

11. FUNDERING

De woningen worden gefundeerd volgens het funderingsplan en de berekeningen van de constructeur en goedkeuring van de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente Voorschoten.

De fundering wordt opgebouwd uit betonnen funderingspalen en betonnen funderingsbalken. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de gevel (uitwendige scheidingsconstructies).

12. VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een ribcassettevloer met isolatie. De gehele begane grondvloer heeft een warmteweerstand conform de op het moment van indiening vergunning geldende wetgeving.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een prefab beton systeemvloer. De installaties worden zo veel mogelijk in deze vloer opgenomen. De leidingen van de vloerverwarming/-koeling en elektra worden in de dekvloer opgenomen.

13. WANDEN

De binnenspouwmuren en woningscheidende wanden (dragende wanden) worden uitgevoerd als (geprefabriceerd) beton. De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuur uitgevoerd. De dikte van deze wanden kan verschillen en is volgens de opgave van de constructeur. De buitenwanden worden uitgevoerd als (geprefabriceerd)beton.

De lichte scheidingswanden (niet-dragende binnenwanden) worden uitgevoerd met massieve gipsblokken. Deze wanden worden uitgevoerd met een dikte van 70 en/of 100 mm, volgens de geldende geluidsnorm van de desbetreffende ruimte.

14. GEVELBEKLEDING/METSELWERK

De buitenspouwmuren worden uitgevoerd in een baksteen waalformaat. In het gevelmetselwerk worden de benodigde dilatatievoegen aangebracht, volgens de berekeningen van de leverancier van de metselstenen.

Om de woning te kunnen isoleren wordt in de spouwmuren spouwisolatie aangebracht. De gevelconstructie heeft een warmteweerstand conform de op het moment van indiening vergunning geldende wetgeving. Door de open stootvoegen in de gevel wordt de spouwmuur licht geventileerd.



15. DAK, DAKBEDEKKING, RANDEN EN GOTEN

Het hellende dak wordt voorzien van een (prefab) zelfdragende, geïsoleerde dakkap. De kleur van de dakpannen is (donker)grijs, volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. De boeidelen en goten worden gerealiseerd in multiplex in de kleur volgens de uitwerking van de architect. De binnenzijde van de kap wordt voorzien van onafgewerkte spaanplaat met een aftimmerstrook op de elementnaden. Voor de constructie van de dakelementen worden knieschotten toegepast. Deze zijn onderdeel van de constructie van het dak en mogen niet worden verwijderd.

De platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink conform de berekeningen van de installateur.



Afbouw

16. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen in de gevels worden uitgevoerd in hardhout. De buitendeuren worden uitgevoerd in hout voorzien van een laklaag. De kleuren hiervan zijn conform de kleur- en materiaalstaat.

De onderdorpels bij de buitendeuren en ter plaatse van de delen van buitenkozijnen die in het maaiveld gesitueerd zijn, worden uitgevoerd in kunststeen/composiet. De waterslagen worden uitgevoerd in beton. In de kozijnen zijn geen ventilatieroosters aangebracht in verband met de toepassing van het WTW-systeem.

De woningen worden voorzien van stompe binnendeuren van Skantrae, geplaatst in houten stompe kozijnen. De deuren en kozijnen worden afgelakt. De binnendeurkozijnen zijn niet voorzien van een bovenlicht. Zie tevens de afwerkstaat en de optiekeuzelijst voor de extra mogelijkheden.

Alle buitendeuren en buitenramen worden voorzien van deurkrukken of raamsluitingen met gelijksluitende cilinders, in inbraak werende uitvoering. De buitendeuren worden voorzien van inbraak werende sloten. Alle binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken met rozetten, met uitzondering van de meterkast. De meterkast wordt voorzien van een kastslot met rozet. De deur van de

badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij/bezet slot en de overige deuren hebben een loopslot. Alle draaiende delen in de buitenkozijnen van de woning worden waar nodig voorzien van tochtstrippen. De kwaliteit van het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen als genoemd in het BBL en aan de classificatie van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (een PKVW-certificaat wordt niet verstrekt).

Om kromtrekken van de voordeur te voorkomen, is het advies om deze altijd in de driepuntsluiting te houden. Kromtrekken is toegestaan binnen de hiervoor gestelde norm tot 6 mm.

De garagedeuren worden uitgevoerd als stalen kanteldeuren.

17. BEGLAZING

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden voorzien van isolerende beglazing.

18. WAND- EN PLAFONDAFWERKING

De in het zicht blijvende wanden in de verblijfsruimtes die niet voorzien zijn van tegelwerk worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar betekent dat de wanden geschikt zijn voor het aanbrengen van dik behang na de oplevering. Voor scan- en glasvliesbehang wordt de wandafwerking 'sausklaar' geadviseerd. Door de droging en krimp van diverse bouwonderdelen, welke meerdere jaren voortduurt,



zullen vrijwel altijd krimp-scheuren ontstaan. Deze zetten zich door in stucwerk. De 'sausklaar' wandafwerking wordt daarom afgeraden.

De betonplafonds in de woningen zijn voorzien van v-voegen en worden voorzien van spuitwerk. Het dichtsmen van deze v-voegen wordt afgeraden. Eventuele hoogteverschillen in de vloerplaten zijn toegestaan tot maximaal 15mm.

19. SCHILDERWERK

De buitenkozijnen, -ramen, -deuren en geveltimmerwerken worden geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat van de architect. De binnendeuren en -kozijnen worden afgelakt.

20. TEGELWERK

De woning wordt in de sanitaire ruimtes voorzien van tegelwerk conform de sanitair- en tegelbrochure.

21. KUNSTSTEEN/HARDSTEEN

In de dagopening van het deurkozijn van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen binnendeurpand aangebracht. Onder de raamkozijnen met gemetselde borstwering wordt aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank aangebracht.

22. DEKVLOEREN

Alle woningen worden afgewerkt met een dekvloer. In deze dekvloer liggen leidingen van de vloerverwarming en -koeling verwerkt. 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 0,1m² K/W.

Vloerbedekking, laminaat en PVC zijn beperkt mogelijk. Uw leverancier dient dit te berekenen. Tevens dient de vloerafwerking geschikt te zijn voor vloerverwarming en vloerverkoeling als hoofdverwarming. Zoals vastgesteld in de NEN-2747 (2001) wordt de vloer qua vlakheid van het vloeroppervlak opgeleverd als een klasse 3-vloer. Geef dit ook aan bij uw leverancier.

Houd er bij de keuze van uw vloerafwerking rekening mee dat de dekvloer kan gaan scheuren ten gevolge van het drogingsproces. Bij PVC-vloeren, gietvloeren 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 vloerenleverancier.

Opstap: De hedendaagse eisen vermelden een maximale opstaphoogte van 20 mm ter plaatse van



de woningtoegangsdeuren. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking die door u na oplevering zal worden aangebracht. Daar bij ons de definitieve vloerafwerking onbekend is, hebben wij hiervoor een extra hoogte van 15 mm opgenomen in de detaillering, zodat de voordeur naar binnen over de vloerafwerking heen kan draaien. Houd hiermee rekening met de keuze van uw vloerafwerking en/of schoonloopmat.

23. METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

Als er in de woning een staalconstructie benodigd is, is dit volgens berekening van de constructeur en/of leverancier en gecontroleerd door de gemeente Voorschoten. De lateien boven de kozijnen zijn van staal in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. Delen van de raveelijzers en stalen balken ter plaatse van de vloerplaten kunnen in het zicht blijven en worden voorzien van spuitwerk.

24. HOUTEN CONSTRUCTIES

Eventuele gevel- en kozijnbetimmeringen worden uitgevoerd in multiplex. Al het andere timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouwhout.

25. BINNENTIMMERWERKEN EN TRAP

De woning wordt zonder vloerplinten opgeleverd. De wanden worden binnen de plintzone van ca. 70 mm niet afgewerkt. De trappen in de woningen worden uitgevoerd als een open trap. Trapbomen, traptreden, trapspil, hekjes en lepe hoek (afgeschermd hoek bij de trap t.b.v. leidingen) worden gegrond uitgevoerd. De leuning aan de muren worden uitgevoerd in blank hout (rond) op leuningdragers van aluminium. Optioneel kan de trap op de begane grond worden uitgevoerd als een dichte trap met kast onder de trap.

26. KEUKEN

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De aannemer brengt aansluitingen in de keuken voor elektriciteit, riolering en water aan op de positie zoals op de verkooptekeningen zijn weergegeven. Via de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom is het mogelijk om de individuele keukeninstallatie tijdens het bouwproces in het werk aan te passen. Als de keuken bij een andere showroom wordt gekocht, kunnen eventuele installatiewijzigingen niet tijdens het bouwproces worden gerealiseerd.



Technische installaties

27. LOODGIETERSWERK

De woning wordt standaard voorzien van sanitair conform de afwerkstaat van het toilet en de badkamer van deze technische omschrijving. Binnen dit project zijn indelingswijzigingen in de sanitaire ruimtes (beperkt) mogelijk.

Het dak en de goten worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren die zijn aangesloten op de buitenriolering. De complete installatie voor de riolering wordt aangebracht met aansluitingen voor de diverse afvoerpunten.

De installatie voor warm en koud water wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en is legionellabestendig ontworpen. Alle sanitaire voorzieningen worden naar het gemeenteriool afgevoerd via pvc-buizen. De binnen- en buitenriolering heeft op diverse punten hulp- en ontstoppingsstukken.

28. 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. Alle verblijfsruimtes en onbenoemde ruimtes (m.u.v. overloop en techniek) 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.

Het is niet mogelijk om in de verschillende ruimtes tegelijkertijd zowel te koelen als te verwarmen. De capaciteit van de boiler t.b.v. het warm tapwater is gebaseerd op de eisen die gesteld zijn door Woningborg bij afgifte van de planacceptatie.

29. VENTILATIE

De woning wordt geventileerd door middel van een warmte terugwin installatie (ook wel WTW-installatie). Dit houdt in dat er lucht in diverse ruimtes wordt afgezogen en toegevoerd via kunststof toevoer- en afzuigventielen in de plafonds. De kunststof toevoerventielen worden geplaatst in de verblijfsruimtes. In de volgende ruimtes worden de kunststof afzuigventielen geplaatst: keuken, badkamer, toiletruimte en nabij de wasmachine opstelplaats.

In de woonkamer/keuken bevindt zich een afstandsbediening waar de WTW-unit mee kan worden bediend.



30. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw. De keukeninstallaties worden uitgevoerd als opbouw, m.u.v. de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (welke boven het aanrechtblad gepositioneerd zijn). In de garage en technische ruimtes worden de wandcontactdozen als opbouw gemonteerd. De kleur is wit. De schakelaars worden op circa 105 cm boven de vloer gemonteerd. De wandcontactdozen en overige aansluitingen worden op circa 30 cm boven de vloer gemonteerd, tenzij anders aangegeven.

Bij de voordeur en op de achtergevel worden buitenlichtpunten gerealiseerd zonder armatuur.

De beldrukinstallatie betreft een draadloze installatie.

De lichtaansluitpunten worden voorzien van kroonsteentjes. De installatie wordt gemaakt volgens het centraaldozensysteem en voldoet aan de eisen en voorschriften van het plaatselijk energiebedrijf.

31. NUTS-AANSLUITINGEN

De woningen worden aangesloten op het openbare water-, elektriciteits- en rioleringsnet. Ook worden de woningen voorzien van een data-aansluiting van Ziggo en/of KPN Netwerk.

Let op: de indeling van de technische ruimte is indicatief en kan dus nog wijzigen. De definitieve indeling wordt bepaald na volledige uitwerking van de installaties



Overige zaken

32. BENG

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor dit project geldt dat de woningen moeten voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De regels van BENG zijn onderdeel van het BBL.

33. 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 in 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.

34. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

35. VEILIGHEID TIJDENS DE 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 en 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.

36. GLASBEWASSING

Voor bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf gedaan wordt 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 Arbowetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoners/eigenaren moeten worden getroffen. Denk hierbij aan voorzieningen ten behoeve van het aanlijnen van de glazenwasser en/of voor de bevestiging van de ladder.



37. 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 verouderd en krimpt. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar de opleveringsinformatiemap, die verkrijger bij de oplevering van de woning overhandigd krijgt.

38. RISICO EN VERZEKERINGEN

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

39. 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 aanbrengen is in dit project beperkt mogelijk. Indien gewenst verzoeken wij u hiervoor contact op te nemen met uw kopersbegeleider.

Wij hebben ernaar gestreefd een zo compleet mogelijk aanbod aan gestandaardiseerde opties aan te bieden, waarbij we hebben gekeken naar de woonwensen van kopers in vergelijkbare projecten. Voor een overzicht van de kopersopties verwijzen wij u naar de optielijst.

Kleuren en materialen

40. STANDAARD SANITAIR EN TEGELWERK

Het standaard sanitair en tegelwerk kunt u uitgebreid bekijken in de sanitair en- tegelbrochure. In deze brochure vindt u alle standaard beschikbare opties, specificaties en voorbeelden die u kunnen helpen bij het maken van uw keuzes. De complete brochure is als bijlage toegevoegd.

41. BINNENDEUREN

De binnendeuren betreffen stompe Skantrae volspaan deuren in houten kozijnen, conform onderstaande afbeelding. Garnituur is tevens conform de afbeelding of vergelijkbaar. De deuren van het toilet en de badkamer zullen worden voorzien van een vrij/bezet slot.





42. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Gevelsteen:	Waalformaat in wildverband, uitgevoerd in de kleuren "roodbruin" en "beigegrijs".
Plintsteen:	Waalformaat in wildverband uitgevoerd in de kleur: "donkerbruin" genuanceerd".
Rollagen:	Waalformaat baksteen uitgevoerd in de kleur als omliggend metselwerk.
Raamdorpels:	Prefabbeton, kleur lichtgrijs
Buitenkozijnen:	Hout in de kleur antracietgrijs
Draaiende delen:	Hout in de kleur antracietgrijs
Voordeuren:	Hout in de kleur beige-grijs
Deur garage:	Staal in de kleur antracietgrijs
Hellend dak:	Keramische vlakke pan, kleur lei- of antracietgrijs
Plat dak:	Bitumineuze dakbedekking
Boeiboorden:	Hout, antracietgrijs
Dakgoot:	Dakbedekking met kraal
Hemelwaterafvoer:	Zink naturel



4. 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.