



Technische omschrijving

Nieuwbouw van 8 rijwoningen in het plan
"Het Lint" te Rijnsburg

Projectnummer: 21-00845

Datum: 5 mei 2023



VAN RHIJN
BOUW

Plangegevens

Nieuwbouw van 8 eengezinswoningen in het plan 'Het Lint' in De Horn te Rijnsburg (*gemeente Katwijk*), bestaande uit de onderstaande type(s) en bijbehorende bouwnummer(s):

*** Type:** *type L* **Bouwnummers:** *bouwnummer 02 t/m 08*

Naast de bovenstaande woningen worden in het plan 'Het Lint' meerdere type(s) woningen en appartementen gerealiseerd, welke verder in zijn geheel buiten beschouwing van deze technische omschrijving blijven.

Inhoudsopgave

1. Woningborg.....	3
2. Bouwbesluit.....	3
3. Peil en maten.....	3
4. Grondwerk.....	4
5. Buitenriolering.....	5
6. Bestrating.....	5
7. Buiteninrichting.....	5
8. Fundering.....	6
9. Betonwerk.....	6
10. Steenachtige materialen.....	7
11. Houten constructies.....	7
12. Kozijnen, ramen en deuren.....	8
13. Dakbedekkingen, randen en goten.....	9
14. Kunststeen / hardsteen.....	9
15. Stukadoorswerk.....	10
16. Tegelwerken.....	10
17. Dekvloeren.....	11
18. Metaal- en kunststofwerk.....	11
19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen.....	11
20. Beglazingen en schilderwerk.....	12
21. Behang, vloerbedekking en stoffering.....	13
22. Loodgieterswerk.....	13
23. Verwarmingsinstallatie.....	14
24. Ventilatie installatie.....	16
25. Elektrische installatie.....	16
26. Energie Prestatie.....	18
27. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen.....	19
28. Staat van afwerkingen.....	20
Algemene planinformatie.....	27
Kleur- en materiaalstaat.....	28

1. Woningborg

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden voorgeschreven in de basisregeling van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en Bijlage A, versie 01-07-2021.

Meer informatie hierover kunt u lezen op de website van Woningborg: www.woningborg.nl



In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u als koper, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen voorzieningen buiten de woning, zoals hierna onder paragraaf 6 (*Bestrating*) en paragraaf 7 (*Buiteninrichting*) is omschreven en de uitsluitingen zoals deze in artikel 3 van Bijlage A worden vermeld.

2. Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (*wetgeving*) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen', maar wel in 'prestatie-eisen'. Hierdoor wordt niet gesproken over begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer(s), maar over verblijfsruimte, onbenoemde ruimte, verkeersruimte en dergelijke.

Hieronder geven wij u voor alle duidelijkheid enkele voorbeelden van de verschillende begrippen zoals deze (*indien van toepassing*) in de technische omschrijving, de verkooptekening(en) en/of de brochure (*indien aanwezig*) zijn gehanteerd.

Benamingen volgens Bouwbesluit

- * verblijfsruimte
- * verkeersruimte
- * toiletruimte
- * badruimte
- * technische ruimte
- * bergruimte
- * onbenoemde ruimte

- * buitenberging
- * buitenruimte

Benamingen volgens technische omschrijving / verkooptekening(en) / brochure

woonkamer, keuken, slaapkamer(s)
entree, hal, overloop, gang
toilet
badkamer
meterkast (mk), techniek
(trap)kast, berging
onbenoemd, nader aangegeven ruimten in de woning
zoals bijvoorbeeld: zolder(kamer), hobby, wasruimte
(buiten)berging
tuin, terras

De grootte van het oppervlak van de verblijfsruimten (*woonkamer, keuken en slaapkamer(s)*) wordt (*mede*) bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de eisen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze methode wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreep-methode' genoemd.

3. Peil en maten

Het peil - P - van de woning, van waaruit alle hoogtematen afgemeten worden, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de woning, een en ander zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven.

De juiste peilmaat ten opzichte van het NAP (*dit is de hoogtestandaard van Nederland*) wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De hoogte van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- begane grondvloer 0 mm + Peil
- 1^e verdiepingsvloer 2960 mm + Peil
- 2^e verdiepingsvloer 5920 mm + Peil

Maatvoering

De vermelde maten op de verkooptekening(en) en in de technische omschrijving zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters (*tenzij anders vermeld*). Hierbij is géén rekening gehouden met de door Van Rhijn Bouw BV en/of door u als koper aan te brengen wand- en vloerafwerking(en). In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking en de realisatie van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

Opstap

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van alle toegangsdrempels (*tussen de vloer van de woning en aansluitend terrein*) een maximale opstaphoogte geldt van 20 mm. Dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) welke na oplevering door u als koper aangebracht dient te worden.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een ruimte van circa 15 mm. Deze extra hoogte dient, door u als koper, minimaal te worden gebruikt om aan de huidige eisen te voldoen. Houdt u hier rekening mee bij de definitieve keuze van uw vloerafwerking(en) en bespreek dit punt met een deskundige vloerleverancier.

4. Grondwerk

Voordat de bouw zal aanvangen zal de huidige locatie bouwrijp worden gemaakt door de project-ontwikkelaar en/of Van Rhijn Bouw BV onder toezicht van de desbetreffende dienst van de gemeente:

- het slopen en opruimen van de huidige opstallen en het aanbrengen van tijdelijke en/of definitieve voorzieningen aan de aanpalende belendingen en/of openbaar gebied;
- het (*indien nodig*) uitvoeren van het benodigde archeologisch onderzoek;
- het (*indien nodig*) reinigen van de grond op de bouwlocatie.

Voor het realiseren van de woningen worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn. Zoals bijvoorbeeld de aanleg van fundaties, (*nuts*)leidingen van de installaties, bestratingen, beplantingen (*indien van toepassing*) en dergelijke. Waar nodig wordt onder de werkvloeren van de betonconstructies en/of onder de bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

Onder de (*vrijdragende*) begane grondvloer van de woning wordt een (*deels*) bereikbare kruipruimte aangebracht. De (*eventuele*) ruimte onder de begane grondvloer van een optioneel te kiezen ruwbouwoptie, alsmede de betonvloer van de (*buiten*)berging zijn **niet** bereikbaar. Deze ruimte wordt (*indien nodig*) volledig aangevuld met overtollige grond komende vanuit het bouwplan, evenals (*indien nodig*) het grootste gedeelte van de kruipruimte onder de woning.

Op de bouwkaavel, zal daar waar geen bestrating wordt aangebracht, het oppervlak (*tuin*) in profiel (*onder afschot*) en op hoogte worden gebracht met de op deze locatie vrijkomende en voorkomende bodemmaterialen. Indien blijkt dat er op deze locatie onvoldoende grond aanwezig is, zal van elders gelijkwaardige grond worden aangevoerd en worden verwerkt.

De bouwkaavel dient, door u als koper, zelf ná oplevering geschikt te worden gemaakt voor het beoogde (*tuin*)gebruik. Hierbij dient u eveneens zorg te dragen voor een goede afwatering en/of geschikte riolering(en) van de complete tuin om eventueel (*water*)overlast te voorkomen. Zie hiervoor ook de aannemingsovereenkomst waarin is opgenomen dat het, vanuit de gemeente, niet is toegestaan om meer dan 50% van de bij de woning behorende (*voor*)tuin te voor zien van een verharding. Ons advies is om deze punten voor te leggen bij een deskundig hovenier.

5. Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een kunststof buizenstelsel welke in zijn geheel vorstvrij wordt aangelegd en wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden (*door gemeente*) en (*indien benodigd*) van flexibele huisaansluitingen.

Het rioolstelsel wordt in een gescheiden systeem (*vuilwater en hemelwater*) aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering(*en*) en/of (*indien mogelijk*) op aanwezig oppervlaktewater in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. Het hemelwater van de (*buiten*)berging en de gemeenschappelijke (*mandelige*) achterpaden worden eveneens afgevoerd.

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van het gehele rioolstelsel zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

6. Bestrating

Op de bij de woning behorende bouwkavel wordt zoals is aangegeven op de verkooptekening(*en*), standaard diverse bestrating(*en*) aangebracht, zoals:

- het looppad naar de woning (*op maaiveld niveau*) wordt voorzien van standaard vlakke betonnen tegelbestrating, afm. 400 x 600mm, kleur standaard grijs;

Het gemeenschappelijk (*mandelige*) achterpad wordt voorzien van standaard vlakke betonnen tegelbestrating, afm. 400 x 600mm, kleur standaard grijs. De eigenaren die hiervan gebruik mogen maken, zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van het desbetreffende achterpad.

7. Buiteninrichting

Algemeen

Het gemeenschappelijk (*openbaar*) gebied is / wordt voorzien van de benodigde bestratingen, straatkolken en riolering(*en*), straatverlichting, beplantingen e.d. conform de gestelde richtlijnen en eisen van de gemeente.

Ten tijde van de oplevering van de woning zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet (*geheel*) gereed zijn. Indien nodig zal een tijdelijke voorziening worden aangebracht om de woning te kunnen betrekken en/of te verhuizen. Bij een nieuwbouwplan is dit helaas niet altijd te voorkomen waardoor hinderlijke omstandigheden, met name voor u als koper, kunnen ontstaan. Dit is echter **géén** reden voor ons om de woning niet op te kunnen leveren of voor u als koper om de oplevering niet te aanvaarden.

Opstelplaats afvalinzameling

In het openbaar gebied wordt voorzien in meerdere centrale opstelplaats(*en*) voor de gezamenlijke (*ondergrondse*) afvalverzameling conform de gemeentelijke voorschriften, een en ander zoals indicatief op de situatietekening is aangegeven, maar definitief wordt bepaald door de gemeente.

Prefab houten buitenberging

Overeenkomstig de verkooptekening(*en*) wordt in de achtertuint van de woning een prefab ongeïsoleerde verduurzaamde vurenhouten buitenberging geplaatst. In de buitenberging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening, voorzien van gelaagd mat glas, aangebracht.

Het dak van de buitenberging wordt voorzien van een één laags bitumineuze dakbedekking, het geheel afgewerkt met een standaard dakkap en een stadsuitloop welke wordt aangesloten op een kunststof hemelwaterafvoer.

Inrichting erfafscheidingen / beplantingen

Overeenkomstig de aanduiding(en) op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect wordt bij oplevering van de woning voorzien in de hieronder genoemde inrichtingen.

alle bouwnummers:

- Een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) met een hoogte van circa 1 meter aan de voorzijde van de woning(en), grenzend aan het openbaar gebied.

Vanwege het feit dat alle beplantingen 'levende' natuurproducten betreffen, worden deze slechts éénmalig aangeplant in een daarvoor geschikt plantseizoen (*eventueel ná de oplevering*). Het eventueel vervangen van de beplantingen is voor rekening van u als koper. Tevens geldt dat de genoemde maten van de beplantingen van toepassing zijn in een volgroeide situatie (*volwassen*), deze worden in een kleinere afmeting aangeplant.

De kopers zijn conform de koopovereenkomst verplicht om de bij de woning behorende erfafscheidingen en beplantingen, conform deze technische omschrijving en de verkooptekening(en), te handhaven en te (*laten*) onderhouden, om een éénduidige uitstraling te kunnen waarborgen, voor zover in de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst en/of de akte van levering en/of publiekrechtelijke regelgeving hierin is voorzien. Voor zover niet duidelijk wordt bepaald door de vaste erfafscheidingen c.q. belendende bouwwerken, zullen de erfafscheidingen (*indien nodig*) worden gemarkeerd.

8. Fundering

Op basis van de resultaten van de (*ter plaatse*) uitgevoerde geotechnische grondonderzoek(en) en de berekeningen worden de fundaties van de woning uitgevoerd als een gewapend betonnen constructie op betonnen funderingspalen (*behoudens de houten buitenberging*), conform het advies van de constructeur en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

De te gebruiken bekisting is ter keuze van Van Rijn Bouw BV waarbij in het zicht komende beton wordt uitgevoerd als schoonwerk met normale afwerking (*hierbij kunnen onderlinge nuanceverschillen in de kleur, structuur en vlakheid aanwezig zijn*).

9. Betonwerk

De afmetingen van de betonconstructies en de toe te passen wapening worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur en/of leverancier, een en ander ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

In het werk te storten beton

- de fundaties, zoals: poeren, balken, verzwaarde stroken en dergelijke;
- de naden en/of stortstroken van de begane grondvloer;
- de naden en/of stortstroken van de verdiepingsvloeren.

Prefab beton

(daar waar aangegeven op de verkooptekening(en), kleur- en materialenstaat en nadere uitwerking van de architect, constructeur en/of fabrikant)

- de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (*elementen*), de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer (*elementen*) voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- de ongeïsoleerde (*lichtgewicht*) prefab betonnen bergingsvloer, kleur: standaard grijs;
- de stijlen / bovendorpel (*kader*) rondom het voordeurkozijn van de woning, kleur: donker grijs;
- de lateien boven de raamkozijnen (*voorgevel bouwnummer 06 t/m 08*), kleur: donker grijs;
- de raamdorpels onder de raamkozijnen, kleur: donker grijs;
- de diversen kleine prefab (*indien nodig*), kleur: standaard.

Prefab beton wandelementen

De bouwmuren en overige (*dragende*) wanden worden uitgevoerd in prefab betonnen wanden (*elementen*), voorzien van de benodigde sparingen en fabrieksmatig ingestorte voorzieningen ten behoeve van de installaties. De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuur uitgevoerd.

In de bouwmuren, die waar nodig worden gedilateerd, is het mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven doordat ter plaatse van de dilataties een (*krimp*)scheur kan ontstaan. Wij adviseren u hiermee rekening te houden met de keuze van uw wandafwerking(en), welke ná oplevering door u als koper aangebracht dient te worden

10. Steenachtige materialen

Gevelafwerking

De (*buiten*)gevels worden volgens de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoonmetselwerk in een gebakken gevelsteen volgens de kleur- en materiaalstaat. Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een metselverband, volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect, met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, (*uit*)sparingen, penanten en dergelijke. In het gevelmetselwerk worden de benodigde ankers, vochtkeringen, kunststof (*stootvoeg*)roosters en/of ventilatieroosters en dergelijke opgenomen.

Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van platvol geborsteld en/of doorgestroken voegwerk in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ter voorkoming van scheurvorming in de (*buiten*)gevels worden, op advies van de constructeur en de voorschriften van de fabrikant van de gevelsteen, de benodigde (*dilatatie*)voegen aangebracht. Deze worden niet nader afgewerkt, een en ander volgens de hiervoor geldende richtlijnen van de KNB (*dit is de brancheorganisatie voor de keramische industrie*).

Spouwisolatie

In de spouw van de buitengevels wordt (*waar nodig*) een spouwisolatie aangebracht, het geheel met een warmteweerstand van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

Metselwerkopvang

Volgens opgave van de leverancier en/of constructeur wordt, voor het ondersteunen en het eventueel dilateren van het gevelmetselwerk de benodigde metselwerkwapening verwerkt en/of metalen lateien / geveldraggers aangebracht, welke zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd als niet dragende wanden van massieve gipsblokken, met een dikte van 70 mm en (*indien vereist*) 100 mm, een en ander volgens de geldende geluidsnorm van de desbetreffende ruimte.

De diverse wand op wandaansluitingen worden door middel van een kunststof U-profiel uitgevoerd. De scheidingswanden worden langs de plafonds aangewerkt met een flexibele voeg, behoudens de aansluiting van (*eventuele*) wanden tegen de hellende dakvlakken. Deze worden uitgevoerd met een afgeschuinde (*vuren*)houten regel en/of een (*verhoogd*) kunststof U-profiel in een lichte kleur.

11. Houten constructies

Algemeen

Het ontwerp en de uitvoering van de in deze technische omschrijving genoemde houtconstructies en de daarin toegepaste materialen zijn overeenkomstig de KVT (*deze omschrijft de kwaliteit van houten gevelementen*) en nadere besluiten hierop. Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouwhout voor balkhout, gordingen, klossen, ribben, muurplaten, regels en dergelijke.

De houten balklagen worden (*waar nodig*) uitgevoerd op basis van de berekeningen en advies van de constructeur en/of de fabrikant en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

Hellende daken

De hellende dakvlakken van de woning worden uitgevoerd in geprefabriceerde vlakke, zelfdragende en geïsoleerde dakelementen, het geheel met een warmteweerstand van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De dakelementen worden aan de binnenzijde van de woning voorzien van een spaanplaatmateriaal, met een 'naturel' kleur (*groen of bruin*), welke verder niet meer wordt afgewerkt. De aansluitingen van de dakelementen op de wanden en vloeren én van de dakelementen onderling worden tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten stroken zonder verdere afwerking. De overige (*plaat*)naden blijven onafgewerkt.

Ter ondersteuning van de dakelementen worden volgens berekening van de leverancier (*indien benodigd*) houten knieschotten, voorzien van een plaatmateriaal (*in kleur dakelement*), en/of eventuele drukk balken geplaatst welke constructief benodigd zijn en **niet** verwijderd mogen worden!

Gevelbetimmeringen

De diverse gevel- en kozijnbetimmeringen, boeidelen, overstekken en dergelijke uitvoeren in een (*watervast*) plaatmateriaal, indien benodigd voorzien van een vlakke houten geventileerde achterconstructie, een en ander volgens de verkooptekening(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

12. Kozijnen, ramen en deuren

Aluminium kozijnen (bouwnummer 05)

Volgens de verkooptekeningen worden bij de hierboven genoemde bouwnummers de buitenkozijnen (*gedeeltelijk*) uitgevoerd in aluminium volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of fabrikant.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of fabrikant. Het model evenals de draai(*kiep*)richting van de ramen wordt uitgevoerd volgens de verkooptekening(en).

De buitendeuren worden uitgevoerd in een nader te bepalen houtsoort en/of multiplex volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of fabrikant. Het model evenals de draairichting van de deuren wordt uitgevoerd volgens de verkooptekening(en). Onder de deurkozijnen op de begane grond wordt waar nodig een onderhoudsarme onderdorpel aangebracht.

Op de beglazing wordt, zoals is aangegeven op de verkooptekening, aan de binnen- en buitenzijde van de woning houten roeden aangebracht.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in standaard metalen montagekozijnen (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefkopjes*), geschikt voor opdekdeuren, welke fabrieksmatig zijn afgelakt in een lichte kleur:

- de binnendeurkozijn van de techniekruimte op de tweede verdieping zonder bovenlicht;
- de binnendeurkozijn van de trapkast met dicht bovenpaneel (*afgewerkt in een lichte kleur*);
- de overige binnendeurkozijn(en) met blank beglaasd bovenlicht.

Houten luiken (bouwnummer 03 en 07)

Zoals is aangegeven op de verkooptekeningen worden raamluiken geplaatst, het geheel in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Binnendeuren

De binnendeuren van de woningen worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte opdekdeuren, welke fabrieksmatig worden afgelakt in een lichte kleur.

Hang- en sluitwerk buitendeuren

De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde stripjes tegen tocht, slijtage en condens.

Alle ramen en deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, de (*deur*)krukken met bijbehorende schilden worden uitgevoerd in lichtmetaal:

- de voordeur wordt voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een greep op schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild en een brievenbus volgens de norm postertien;
- de overige draaiende buitendeuren worden voorzien van een cilinderslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild;
- de dubbele (*stolp*)deuren (*indien van toepassing*) worden voorzien van een opbouw espagnolet met een cilinderslot;
- de cilinders van alle buitendeuren (*inclusief de deur van de buitenberging*) zijn gelijksluitend;
- de beweegbare ramen worden volgens de verkooptekening(en) voorzien van een draai(*kiep*)beslag met aan de binnenzijde een aluminium kruk.

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen zoals genoemd in het Bouwbesluit (*een certificaat Politie Keurmerk Veilig Wonen wordt niet verstrekt*).

Hang- en sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren worden afgehangen aan metalen deurpaumelles en zijn voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende kortschilden:

- de deur van de toiletruimte en de badkamer wordt voorzien van een vrij- en bezet slot;
- de overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

13. Dakbedekkingen, randen en goten

Hellende daken

De hellende dakvlakken van de woning worden volgens de verkooptekening(en) voorzien van de benodigde dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken, het geheel volgens de kleur- en materialenstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect. Volgens nog nader uit te voeren (wind)berekeningen worden de dakpannen (*waar nodig*) voorzien van de benodigde verankeringen.

Platte daken (*indien van toepassing*)

Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht, waar nodig wordt conform het Bouwbesluit een isolatielaag aangebracht waardoor een totale warmteweerstand ontstaat van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Volgens nog nader uit te voeren (*wind*)berekeningen wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag, welke gehandhaafd dient te blijven.

Het platte dak van de (*buiten*)berging wordt uitgevoerd zonder isolatielaag. De afwerking(en) zijn verder omschreven in paragraaf 7 (*Buiteninrichting*).

Dakranden en goten

De dakranden worden waar nodig afgewerkt met een metalen daktrim, deklijst en/of afdekkap, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect.

De dakgoten worden uitgevoerd in metalen (*mast*)goten met gootbeugels volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

14. Kunststeen / hardsteen

Binnendeurdorpels

In de dagopening van het deurkozijn van de toiletruimte en de badkamer wordt een kunststeen binnendeurdorpel aangebracht in de kleur antraciet.

Douchegelegenheid

Als afscheiding van de (*verdiepte*) betegelde vloer van de douche opstelruimte wordt in het vloertegelwerk een kunststeen dorpel aangebracht van 50 mm breed in de kleur antraciet.

Vensterbanken

Onder de raamkozijnen met een (*gemetselde*) borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, type Bianco C met een dikte van 20 mm en circa 20 mm overstekend ten opzichte van de afgewerkte binnenmuur, een en ander volgens de verkooptekening(en).

Indien van toepassing worden de dagkanten en de 'vensterbank' ter plaatse van het raamkozijn in de badkamer betegeld conform de (*gekozen*) wandtegels in de badkamer.

15. Stukadoorswerk

Plafondafwerking

De betonnen- en/of gipsplatenplafonds (*indien toegepast*) in de woning met uitzondering van de meterkast, techniek ruimte(n), (*buiten*)berging(en) en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) worden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

De onderlinge V-naden van de vloerelementen en gipsplaten (*indien toegepast*) blijven in het zicht.

Wandafwerking

De onderstaande wanden worden zoals is omschreven in de staat van afwerking opgeleverd:

- de wanden van de meterkast, trapkast, techniek ruimte(n), (*buiten*)berging(en) en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) blijven onafgewerkt;
- de overige (*niet betegelde*) wanden worden indien nodig uitgevlakt en behangklaar afgewerkt;
- er wordt standaard géén behang aangebracht en/of geleverd.

Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze, door u als koper, zelf nog verder worden afgewerkt / voorbehandeld. Hierbij attenderen wij u op de werking van de wanden en vloeren in een nieuwbouw woning, waarbij met name in de wanden (*esthetische*) scheurvorming kan ontstaan.

16. Tegelwerken

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht in een standaard kleur. De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een plastisch blijvende schimmelwerende siliconenkit in een standaard kleur passend bij het (*gekozen*) tegelwerk.

Wanden

De wanden worden standaard volgens het geselecteerde tegelpakket voorzien van wandtegels in één kleur, afmeting 250 x 400 mm (*horizontaal aangebracht*), in standaard kleur gevoegd:

- de wanden van de toiletruimte tot circa 1250 mm + vloer;
- de wanden van de badkamer tot plafond;
- de wanden van de keuken worden **niet** betegeld.

Vloeren

De vloeren worden standaard volgens het geselecteerde tegelpakket voorzien van vloertegels in één kleur, afmeting 450 x 450 mm, in standaard kleur gevoegd (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden en niet strokend met wandtegels aangebracht*):

- de vloer van de toiletruimte;
- de vloer van de badkamer.

In de badkamer wordt het douche gedeelte (*circa 900 x 900 mm*) afgezet met een kunststeen dorpel(s) (*zie paragraaf 14*), en op afschot aangebracht naar de vloer afvoerput middels schuin geplaatste vloertegels, afmeting 150 x 150mm, conform de (*gekozen*) vloertegels van de badkamer.

17. Dekvloeren

Op de betonvloeren wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking, met uitzondering van de ruimte achter het (*dragend*) knieschot en de (*buiten*)berging, een (*zandcement*) dekvloer (*CW 12, vlakheidsklasse 4*) aangebracht. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leidingwerken van de installaties. Als er een anhydriet dekvloer wordt toegepast, maken wij u erop attent dat er géén cementgebonden lijmen toegepast kunnen worden voor (*steenachtige*) vloerafwerking, mits er een voorbehandeling plaatsvindt.

Wij adviseren u om de aandachtspunten, zoals deze onder paragraaf 23 (*verwarmingsinstallatie*) worden omschreven, in verband met de garantie voorwaarden voor te leggen bij een deskundige vloerenleverancier.

18. Metaal- en kunststofwerk

Staalconstructie

In de woning worden de benodigde staalconstructie(s) aangebracht, één en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente. Waar nodig wordt de staalconstructie in kleur behandeld volgens de kleur- en materialenstaat.

Dakdoorvoeren

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) worden op het dak diverse dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie-installatie, de rioolontluchting en/of overige installaties. Op de tweede verdieping (*zolder en/of techniekruimte*) wordt het leidingwerk van de installaties als opbouw (*in het zicht*) uitgevoerd.

Huisnummerbordje

Elke woning wordt volgens de gemeentelijke voorschriften voorzien van een kunststof huisnummerbordje.

Vloerluik

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) wordt in de entree van de woning een thermisch verzinkt metalen matrand aangebracht waarin een geïsoleerd cementgebonden houtvezelplaat (*vloerluik*) wordt opgenomen, als toegang van de (*deels*) bereikbare kruipruimte.

Afwerking verdeelstuk vloerverwarming

Indien een verdeelstuk van de verwarmingsinstallatie in een verblijfsruimte of een verkeersruimte wordt geplaatst, wordt deze voorzien van een houten (*gegrond, verder niet afgelakt*) of metalen afwerking, welke fabrieksmatig wordt afgelakt in een lichte kleur (*in de techniek ruimte en trapkast blijft het verdeelstuk onafgewerkt*).

19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen

Vloerplinten

De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Meterkast

De standaard geprefabriceerde meterkast wordt opgebouwd uit stijlen en regels van naaldhout welke zijn voorzien van een witte kunststof ommanteling. De deur en bovenpaneel zijn gemaakt van een wit gemelamineerd spaanplaat welke aan de zichtzijden tevens zijn afgewerkt. De deur van de meterkast wordt standaard voorzien van een kastslot afgewerkt met een rozet en wordt (*indien nodig*) voorzien van een ventilatierooster(s).

In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals een houten achterwand voor het plaatsen van de meters volgens de eisen van de nutsbedrijven.

Diverse aftimmeringen

- ter hoogte van de verdiepingvloeren wordt in het trapgat, (*indien benodigd*), een vloerrand aftimmering aangebracht;
- bij toepassing van een lepe hoek en/of leidingkoker (*voor het plaatsen van installaties*) wordt deze voorzien van een (*bereikbare*) aftimmering. In de trapkast, technische ruimte en/of onbenoemde ruimte blijven de installaties in het zicht (*onafgewerkt*).

Trappen

De trappen in de woning worden uitgevoerd in een vurenhouten trap, indien nodig voorzien van lepe hoek(en) voor het plaatsen van eventuele installaties, model volgens de verkooptekening(en):

- de trap van de begane grond naar de eerste verdieping in een dichte uitvoering;
- de trap van de eerste naar de tweede verdieping in een open uitvoering.

De trappen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen. De trappen worden voorzien van de benodigde houten hekwerken rondom het trapgat en houten ronde muurleuningen op aluminium leuningdragers.

Keukeninrichting

De woning wordt opgeleverd **zonder** keuken, maar voorzien van standaard aansluitpunten.

Op de verkooptekening(en) is ter indicatie een keukenopstelling aangegeven waarop de standaard installatie aansluitpunten zijn gebaseerd:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een combioven (*magnetron*);
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasmachine;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- een perilex aansluiting (*2 fasen*) t.b.v. elektrisch koken (*inductiekookplaat*);
- een loze buisleiding met controledraad nabij de spoelbak t.b.v. een boiler;
- een riool en koudwateraansluiting voor een vaatwasmachine (*afgedopt*);
- een riool, warm- en koudwateraansluiting voor een enkele spoelbak (*afgedopt*).

In verband met het bouwsysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk om een afzuigkap / motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

20. Beglazingen en schilderwerk

Beglazing

In de glasopeningen van de vaste en draaiende delen van de gevelkozijnen wordt isolerende beglazing aangebracht conform de geldende wet- en regelgeving van het Bouwbesluit tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning en de uitgangspunten welke zijn bepaald in de Bouwbesluit berekeningen van de woning (*zie paragraaf 27*).

Buitenschilderwerk (*volgens kleur(en) en nadere uitwerking van de architect*)

Als buitenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

- de houten gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en definitieve aflaklaag volgens de kleur- en materiaalstaat:
 - * *de kozijnen worden waar mogelijk op de fabriek voorzien van beglazing en compleet fabrieksmatig afgewerkt, waarbij de beglazingskit in een bijpassende standaard kleur (mogelijk afwijkend van de kleur van het schilderwerk) wordt aangebracht;*
- de diverse (*gevel*)betimmeringen (*indien van toepassing*) gronden en voorzien van een aflaklaag volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

- de houten gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen, welke verder niet meer op het werk zal worden afgewerkt (*zie aandachtspunten binnenschilderwerk*);
- de houten trapbomen, traphekjes, trapgataftimmering en dekstukken gronden in een lichte kleur.
* *de houten traptreden en stootborden worden rondom **onafgewerkt** (schroef- en spijkergaten zichtbaar) opgeleverd, geschikt voor bekleding;*
- de houten trapleuning voorzien van een (*fabrieksmatig aangebrachte*) blanke laklaag;
- de diverse aftimmeringen gronden in een lichte kleur.

Aandachtspunten binnenschilderwerk:

- * *al het binnenschilderwerk wordt voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondlagen zoals hierboven is omschreven, ná de oplevering dient de koper dus zelf nog zorg te dragen voor een eventuele eindafwerking;*
- * *de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde, waarbij in de interieurimpressie(s) mogelijk een afwijkende kleur kan worden getoond;*
- * *in het zicht blijvende leidingen van installaties worden niet afgewerkt;*
- * *door toepassing van milieuvriendelijke beitsverf is het mogelijk dat de houtnerf nog zichtbaar is.*

21. Behang, vloerbedekking en stoffering

Dit hoofdstuk is niet van toepassing.

22. Loodgieterswerk

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

De daken en goten worden voorzien van de benodigde hemelwaterafvoeren, welke worden aangesloten op de buitenriolering zoals is omschreven in paragraaf 5 (*Buitenriolering*):

- de dakafvoeren in de goten worden (*indien benodigd*) voorzien van een standaard bladvanger;
- de hemelwaterafvoeren van de woning worden in standaard zink, ronde uitvoering uitgevoerd;
- de hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt in kunststof (*rond*) uitgevoerd, kleur standaard (*stofgrijs*).

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in een materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringssysteem wordt eventueel voorzien van de nodige stankafsluiters, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de waterleverancier en aan de geldende uitvoeringsvoorschriften. De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het waterleverend bedrijf. De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen. Alléén indien de gebruikskosten tot de dag van oplevering meer bedragen dan € 50,- excl. BTW worden de gebruikskosten in zijn geheel verrekend en zijn deze voor rekening van Van Rhijn Bouw BV.

Zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven (*aantal en positie*) wordt de woning volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- vaatwasmachine (*afgedopt T-stuk in opgaande koudwaterleiding keukenmengkraan*);
- spoelreservoir toilet;
- fonteinkraan;
- wastafelmengkraan;
- douche thermostaatkraan;
- opstelplaats wasmachine;
- warmtepomp / voorraadvat tapwater.

Zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven (*aantal en positie*) wordt de woning volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete warmwaterinstallatie vanaf de warmtepomp (*voorraadvat tapwater*) naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- wastafelmengkraan;
- douche thermostaatkraan.

Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van keramisch sanitair van het merk Villeroy en Boch type O'Novo in de kleur wit en bevat de volgende combinaties (*aantal en positie*) zoals deze op de verkooptekening(en) zijn aangegeven:

(*N.B.: de afvoeren van de fontein en de wastafel worden standaard in de wand opgenomen.*)

Closetcombinatie:

- diepspoelcloset (*wandhangend*) met inbouwreservoir en bedieningsplaat (*2-toets frontbediening*);
- kunststof toiletzitting met deksel (*softclose en quick release*).

Fonteincombinatie:

- fontein (*afmeting 360 x 275 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe fonteinkraan, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis met rozet, kleur chroom.

Wastafelcombinatie:

- wastafel (*afmeting 600 x 490 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe wastafelmengkraan met waste, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis met rozet, kleur chroom;
- glazen spiegel (*afmeting 600 x 400 mm*) horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie:

- kunststof vloerafvoerput met corrosievast metalen rooster (*150 x 150mm*);
- Grohe thermostatische douchekraan, kleur chroom;
- Grohe doucheset: glijstangcombinatie (*lengte 600 mm*) met handdouche en slang, kleur chroom.

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

Merk en type zijn onder voorbehoud van levering op het moment van uitvoering van de bouw van de woning. Indien merk(en) en/of type(n) niet meer leverbaar is/zijn, dan zal dit zo spoedig mogelijk door Van Rijn Bouw BV aan de kopers worden doorgegeven en zal er door de leverancier naar een gelijkwaardig alternatief worden gezocht.

Gasinstallatie

De woning wordt gasloos (*dus zonder aansluiting op het gasnet*) opgeleverd.

23. Verwarmingsinstallatie

Ventilatiewarmtepomp

De woning wordt individueel voorzien van een ventilatiewarmtepomp. Deze warmtepomp, **zonder buitenunit**, verzorgt de ventilatie van de woning en zet de energie uit de warme binnen lucht om in warm (*35-55°C*) of koud (*18°C*) water. Dit water wordt gebruikt om de woning te verwarmen, (*af*) te koelen en te voorzien van warm tapwater.

Verwarming van de woning

Het verwarmen van de woning wordt gedaan middels laagtemperatuur vloerverwarming¹ in alle verblijfsruimtes, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). Daarnaast wordt in de badkamer een (*elektrische*) handdoekradiator en op zolder een (*elektrische*) radiator aangebracht. De afmetingen van deze radiatoren worden bepaald door middel van een warmteverliesberekening².

Alle verblijfsruimtes worden voorzien van een eigen thermostaat, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), om zo de temperatuur na te regelen met een Master/Slave regeling³. Bij het installatieontwerp van de woning is rekening gehouden met zogenoemde ontwerptemperaturen.

Deze temperatuur moet in onderstaande ruimtes bereikt kunnen worden met als voorwaarde dat de vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, alle ramen en deuren gesloten zijn en de verwarmingsvoorzieningen (*radiatoren/vloerverwarming*) in alle ruimtes in gebruik zijn.

- woonkamer : 22° C
- keuken : 22° C
- slaapkamer(s) : 22° C
- badkamer : 22° C
- hal / overloop⁴ : 18° C
- toiletruimte(n) : 18° C
- kast onder trap : 15° C
- zolder (*onbenoemde ruimte*) : 18° C
- techniek ruimte / (*buiten*)berging : onverwarmd

- ¹ *Laagtemperatuur vloerverwarming zorgt voor een geleidelijke opwarming van de woning. Er stroomt 35° C water door leidingen in de vloer, de vloer voelt voor een warme hand dus niet warm aan en de opwarming van de woning gaat langzaam. Deze manier van verwarmen kost relatief weinig energie, maar het systeem moet continu aanstaan om het best te functioneren.*
- ² *Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een woning bij zeer slechte weersomstandigheden, in Nederland bij -9° C en windkracht 7, te verwarmen. Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en Bijlage A, versie 01-07-2021.*
- ³ *Bij een Master/Slave-regeling wordt de temperatuur in de gehele woning bepaald vanuit de hoofdthermostaat, die is geplaatst in de woonkamer. Alle kamers in de woning zijn afhankelijk van de temperatuur die op deze thermostaat in de woonkamer is ingesteld. Als de gewenste temperatuur in de woonkamer bereikt is, stopt het systeem met verwarmen ook als de gewenste temperatuur in de overige ruimtes nog niet is behaald.*
- ⁴ *Voor de verkeersruimten van de woning geldt dat er geen temperatuur garantie kan worden afgegeven in verband met het ontbreken van radiatoren in deze ruimten.*

(Af)koeling van de woning

De warmtepomp kan naast warm water om de woning te verwarmen, in de zomer ook koeler water maken om de woning af te koelen. Door koeler water (*afhankelijk van de temperatuur in de woning circa 18°C*) door de vloerverwarming te laten lopen, koelt de woning geleidelijk iets af.

De binnenkomende lucht vanuit de ClimateControl module wordt op deze wijze iets afgekoeld. Waar in de winter door deze module warm water loopt om de lucht van buiten te verwarmen, loopt hier in de zomer het koelere water doorheen wat ervoor zorgt dat de warme lucht iets wordt afgekoeld alvorens dit de woning in gaat. *Let op: dit is niet vergelijkbaar met een airco!*

Warm tapwater

De ventilatiewarmtepomp heeft een (*geïntegreerde*) boiler van circa 170 liter waarin het water op een temperatuur van 55°C wordt bewaard, eens per week brengt de boiler dit water tot 60°C om legionella tegen te gaan. Deze 170 liter staat in praktijk gelijk aan circa 232 liter douchewater (*bij 40°C douchetemperatuur*). Concreet betekent dit dat bij gebruik van een waterbesparende douchekop (*6 liter per minuut*) er circa 35 minuten gedoucht kan worden alvorens de boiler weer moet opwarmen. Gemiddeld is het warm water gebruik in Nederland per persoon ongeveer 60 liter per dag. Met de beschikbare hoeveelheid warm water kan er geen bad worden toegepast.

Aandachtspunten

- * *Een laagtemperatuur vloerverwarming (en vloer (af)koeling) is een traag reagerend systeem, waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Zet 's nachts de verwarming niet lager. Als u 's nachts de temperatuur omlaag draait, is de kans groter dat u meer energiekosten betaalt dan wanneer u de thermostaat de hele dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.*

- * *In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan $R_b = 0.07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, Tevens is het goed om te weten dat het niet vanzelfsprekend is om met de warmtepomp een 'klassiek' opstookprotocol toe te passen. Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerenleverancier.*
- * *In verband met de werking van een nieuwbouw woning en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.*
- * *Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.*
- * *Houdt u er rekening mee dat er (indien nodig) diverse leidingen in de tuin aanwezig kunnen zijn.*
- * *De definitieve uitwerking van koperskeuzes c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technische ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatieonderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing, worden kopers hierover vóóraf geïnformeerd.*
- * *Het stroomverbruik van deze installatie kan aanzienlijk hoger zijn dan u gewend bent bij een traditionele cv-installatie en/of andere typen van warmtepompinstallatie. Dit komt niet alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie (in de zomerperiode) (af)koeling plaats kan vinden.*

24. Ventilatie installatie

Balansventilatie

De woning wordt voorzien van een zogenaamd balansventilatiesysteem (WTW), en is onderdeel van de ventilatiewarmtepomp. Het afzuigen van warme lucht wordt gedaan via afzuigventielen in de keuken, het toilet en de badkamer. Deze afzuiging is handmatig te sturen via een schakelaar in de woonkamer/keuken, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Toevoer van verse lucht in de woning gebeurt via toevoer ventielen in de woonkamer en slaapkamer(s), zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), en wordt verzorgd door de ventilatiewarmtepomp. Dit systeem is vergelijkbaar met een traditioneel WTW (*warmte-terug-win*) systeem, echter waar een traditioneel WTW-systeem de binnenkomende lucht (*voor*)verwarmd door middel van de uitgaande lucht, wordt bij de ventilatiewarmtepomp de binnenkomende lucht verwarmd middels warm water uit de ventilatiewarmtepomp. Dit zorgt ervoor dat de binnenkomende lucht in de koudere periode altijd de gewenste temperatuur heeft.

Het resultaat: een gezond binnenklimaat met een goede mix tussen ventilatie en comfort. De toe- en afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Het is dan ook niet toegestaan deze instellingen achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet. Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk. Wanneer er meer luchtstroom benodigd is, dan dat er mogelijk is door de opening(en) onder de deur(en), zal er in de binnendeur(en) een rooster geplaatst worden. Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper, worden gemeld door middel van het verstrekken van een Erratum.

In verband met het bouwsysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk om een afzuigkap / motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

25. Elektrische installatie

Algemeen

De installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier, de NEN 1010 en aan de geldende uitvoeringsvoorschriften.

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De elektrameter wordt aangebracht in de meterkast door het elektraleverend bedrijf.

Op dit moment is nog niet duidelijk welke huisaansluiting noodzakelijk is. Een standaard huisaansluiting heeft een 3x25A vermogen. Afhankelijk van de later uit te voeren berekening kan een aansluiting van bijv. 3x35A of nog hoger noodzakelijk zijn. Wij willen u er op voorhand op wijzen dat de kosten van het vast recht (*capaciteitstarief*) mogelijk hoger kan liggen dan dat u gewend bent. (*U kunt de huidige tarieven terugvinden bij uw energieleverancier*). De elektriciteit die bijvoorbeeld vanuit de PV-panelen opgewekt wordt kan in het voordeel op het eindverbruik werken, echter kunnen deze ook van invloed zijn op de hoofdaansluiting.

Mocht u uw woning willen voorzien van extra aparte groepen (*meerwerk*) in de meterkast voor bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten zoals een Quooker, zwaardere keukenapparatuur en dergelijke, zal uw meterkast hierop met deze hoofdaansluiting al grotendeels worden voorbereid. Hierdoor kan echter een situatie ontstaan dat ook een 3x35A in deze niet toereikend is en de aansluiting nogmaals verzaamd zal moeten worden naar 3x50A. Mocht de meterkast aanvullend verzaamd moeten worden, zullen de kosten worden opgenomen in uw totale meer- en minderwerkoverzicht.

De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen volgens het gemodificeerd centraal dozensysteem. De leidingen in de woning worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren. De leidingen en elektrapunten in de (*buiten*)berging, de technische ruimte(*n*), trap- en meterkast en de (*eventuele*) onbenoemde ruimte(*n*) worden in het zicht gemonteerd (*opbouw*).

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden in wit kunststof inbouw (*met ovale inbouwdozen*) en/of opbouw uitgevoerd, model van het merk Jung of Bush Jaeger. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes en afgewerkt met kroonsteentjes.

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

- 300+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen en loze leidingen CAI en telefoon;
- 1050+ Peil t.b.v. schakelmateriaal (*eventueel gecombineerd met wandcontactdoos*);
- 1200+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad, wandcontactdoos badkamer;
- 1350+ Peil t.b.v. schakelmateriaal toiletruimte(*n*);
- 1500+ Peil t.b.v. ruimtethermostaat verwarming en bedieningsschakelaar ventilatie;
- 1850+ Peil t.b.v. aansluitpunt wandlicht badkamer (*achter spiegel*);
- 2100+ Peil t.b.v. aansluitpunt wandlicht toiletruimte(*n*).
- var. + Peil t.b.v. standaard keuken aansluitpunten conform 0-tekening projectleverancier.

In de woning worden daar waar vereist volgens de geldende eisen niet-ioniserende optische (*gekoppelde*) rookmelders geplaatst tegen het plafond, aangesloten op het lichtnet.

Locatie wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichtpunten

Daar waar de wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichtpunten door (*onvoorziene*) omstandigheden niet volgens de verkooptekening(*en*) geplaatst kunnen worden (*tevens de hoogte hiervan*) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden.

De locaties van de wandcontactdozen, schakelmateriaal, plafondlichten en dergelijke zijn indicatief op de verkooptekening(*en*) aangegeven. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in de woning iets gewijzigd kan zijn. Dit betreft met name de wandcontactdozen in de woningscheidende wanden.

In de verkoopbrochure en/of de verkooptekening(*en*) zijn de wandcontactdozen veelal tegenover elkaar in dezelfde wand aangegeven. In verband met de geluidisolatie eisen is dit niet toegestaan en moeten de wandcontactdozen minimaal 300 mm van elkaar verspringen in dezelfde wand. Vandaar dat de locaties iets kunnen afwijken.

PV-panelen (ook wel zonnepanelen genoemd)

Afhankelijk van de oriëntatie van de woning en de uitgangspunten welke zijn bepaald in de Bouwbesluit berekeningen (*zie verder paragraaf 27*), wordt conform de verkooptekening(*en*) de benodigde PV-panelen op het dakvlak aangebracht, waarmee elektriciteit wordt opgewekt. In verband met het montage systeem van de PV-panelen kunnen er geen rechten worden ontleend aan de aangegeven positie(*s*) op de verkooptekening(*en*). Deze zijn geheel onder voorbehoud en worden in een later stadium definitief door de installateur bepaald.

Telecommunicatie-installatie

Volgens de verkooptekening(en) wordt in de woning een loos leidingstelsel aangebracht ten behoeve van een universele telecommunicatie installatie:

- loze buisleidingen vanaf de meterkast naar:
 - * 1 st. in de woonkamer;
 - * 1 st. in de hoofdslaapkamer.

De aansluitkosten voor het verkrijgen van een hoofdaansluiting voor een telefoonverbinding en een centraal antennesysteem zijn **niet** in de koop-/aanneemsom inbegrepen, maar zijn voor rekening van u als koper.

Belinstallatie

De woning wordt voorzien van een draadloze belinstallatie, bestaande uit:

- een drukknop direct naast de entree deur op circa 1200 mm + vloer;
- een schel in de hal en/of meterkast.

Armatuur voordeur

Volgens de verkooptekening(en) en kleur en materiaalstaat wordt nabij de voordeur een wandarmatuur aangebracht.

26. Energie Prestatie

Per 1 januari 2021 moeten nieuwe woningen volgens Bouwbesluit voldoen aan bepaalde prestatie-eisen op het gebied van energiezuinigheid. Deze prestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen (*Bijna Energie Neutraal Gebouw*) en wordt door drie indicatoren bepaald. De standaard definities luiden als volgt (*dit hoeft echter niet te betekenen dat een maatregel standaard bij oplevering aanwezig zal zijn*):

De energiebehoefte van uw woning (BENG 1)

Deze indicator geeft aan wat de energiezuinigheid van de woning zelf is. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor verwarming, koeling en ventilatie van uw woning, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Dit wordt beïnvloed door o.a. de mate van thermische isolatie, de zon-oriëntatie en de kier- en luchtdichtheid. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig om de woning comfortabel te houden door het hele jaar heen.

Het energieverbruik van uw woning (BENG 2)

Deze indicator geeft aan hoeveel fossiele energie de installaties in uw woning nodig hebben om te voorzien in de energiebehoefte van uw woning (*zoals bepaald in BENG 1*). Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte etc.

Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning (BENG 3)

Deze indicator geeft aan in hoeverre de woning zélf voorziet in de energievraag. Daarbij telt niet alleen directe opwekking van energie mee, zoals bijvoorbeeld door zonnepanelen of zonneboilers, maar óók het gebruik van omgevingswarmte uit bijvoorbeeld bodem of lucht via een warmtepomp.

Wij willen u er wel op attenderen dat de term van: Bijna Energie Neutraal Gebouw overigens **niet** inhoudt dat u géén kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

TO-juli

Naast de bovengenoemde indicatoren is er nog een indicator die iets zegt over het risico op temperatuuroverschrijding (*TO*). De TO-juli wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG- berekening. Hierbij speelt de oriëntatie van uw woning (*hoe staat uw woning ten opzichte van de zon*) een grote rol. Een overschrijding kan op diverse manieren worden beheerst zoals het toepassen van koeling, zonwerende beglazing, zomernachtventilatie en/of het eventueel (*door u als koper*) aanbrengen van buitenzonwering.

Energielabel

Van Rhijn Bouw BV is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als die nodig is voor het bepalen van de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren van uw woning aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald waarmee tevens rekening wordt gehouden met de eventueel door u gekozen opties.

27. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen

Van Rhijn Bouw BV houdt zich het recht voor om af te wijken van bouwmethoden en/of bouwmaterialen, welke zijn omschreven in deze technische omschrijving.

Dit voorbehoud is met name ontstaan door de enorme (*wereldwijde*) druk op fabrikanten, c.q. leveranciers waardoor mogelijk een tekort of vertraging van de productie en/of leveringen kan ontstaan. In dit geval kunnen (*geringe*) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(*en*) zoals deze nu zijn vermeld op de verkooptekening(*en*).

Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper, worden gemeld door middel van het verstrekken van een erratum, waarbij wordt uitgegaan van een minimaal gelijkwaardig of beter product.

28. Staat van afwerkingen

BEGANE GROND

Entree (*hal*)

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: vloerluik (<i>positie indicatief</i>)

Meterkast

Vloer	: geprefabriceerde meterkastvloerplaat
Wanden	: houten meterschot (<i>onafgewerkt</i>)
Plafond	: beton (<i>onafgewerkt</i>)
Elektra	: volgens verkooptekening(en) (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
Uitrusting	: de meters (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>) <u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq versleept.</u>

Toilet

Vloer	: tegelwerk
Wanden	: tegelwerk tot circa 1250 mm + vloer, daarboven behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

Woonkamer

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)

Keuken

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: aansluitpunten standaard keukenopstelling

Trapkast

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: onafgewerkt
Plafond	: houten dichte trap (<i>onbehandeld</i>)
Elektra	: volgens verkooptekening(en) (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
Uitrusting	: verdeelunit vloerverwarming (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>) <u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq versleept.</u>

Houten buitenberging

Vloer	: glad afgewerkte (<i>beton</i>)vloer
Wanden	: houten delen / beplating (<i>onafgewerkt</i>)
Plafond	: houten dakbeschot met balklaag in het zicht (<i>onafgewerkt</i>)
Elektra	: volgens verkooptekening(en) (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>) <u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq versleept.</u>

1^E VERDIEPING

Overloop

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)

Slaapkamer(s)

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: (eventuele) verdeelunit vloerverwarming (in n.t.b. slaapkamer)

Badkamer

Vloer	: tegelwerk
Wanden	: tegelwerk tot plafond
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: sanitair en handdoekradiator volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

2^E VERDIEPING

Zolder

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond (hellend)	: dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur (groen of bruin) (dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: <u>leidingwerk van alle installaties in deze ruimte worden opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept</u> (bijvoorbeeld de kanalen van de WTW installatie welke in het zicht versleept worden.)

Techniek ruimte

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond (hellend)	: dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur (groen of bruin) (dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: opstelplaats van warmtepomp / ventilatie-unit, omvormer PV-panelen en wasmachine. : <u>leidingwerk van alle installaties in deze ruimte worden opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept</u> (bijvoorbeeld de kanalen van de WTW installatie welke in het zicht versleept worden.)

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

DE KOOPVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Alle afspraken met betrekking tot de aankoop van de grond worden vastgelegd in een koopovereenkomst en met betrekking tot de bouw van de woning in een aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst én de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De koopovereenkomst wordt getekend door u en Van Rhijn Projectontwikkeling BV of een nader door haar te benoemen meester. Daarentegen wordt de aannemingsovereenkomst getekend door u en van Rhijn Bouw BV. Zodra u beiden de overeenkomsten getekend heeft, zullen (*kopieën van*) deze overeenkomsten naar de notaris worden gezonden.

NOTARIS

De overdracht van de grond waarop de woning wordt gebouwd (*het notarieel transport*) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. Als de notaris bericht krijgt dat de notariële leveringen kunnen plaatsvinden, zult u rechtstreeks van de notaris vernemen op welke datum de leveringsakte en de hypotheekakte kunnen worden gepasseerd.

De notaris voor plan 'Het Lint' in De Horn te Rijnsburg is:

Verhees Notarissen

Sandtlaan 45
2231 CB Rijnsburg
Telefoon : (071) 20 77 400

Voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening, waarop het totaal door u te betalen bedrag is aangegeven (*inclusief bijkomende kosten*). De termijn waarbinnen u de afrekening ontvangt is doorgaans afhankelijk van de snelheid waarmee uw geldverstrekker (*hypothecaire leverancier*) de benodigde gegevens aanlevert bij de notaris.

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (*eventueel*) aan de notaris moet overmaken. De overdracht bij de notaris kan niet eerder plaatsvinden dan nadat het totaal door u verschuldigde bedrag zichtbaar is bijgeschreven op de zogenaamde 'Derdengeldenrekening' van de notaris. Op de datum van de ondertekening van de akte van levering wordt tevens de hypotheekakte ondertekend. De notaris zorgt voor de verdere verwerking van deze akten van levering en hypotheek.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam (*tenzij uitdrukkelijk anders vermeld*).

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de koopsom en/of aanneemsom van de woning zijn inbegrepen:

- grondkosten (*in de koopprijs begrepen overdrachts- of omzetbelasting (BTW); de verschuldigdheid hiervan is niet van invloed op de hoogte van de koopprijs*). Voor zover overdrachtsbelasting is verschuldigd, is bij de vaststelling van de koopprijs uitgegaan van de per 1 januari 2023 geldende heffingspercentage van 10,4%. Indien op moment van notarieel transport een ander overdrachtsbelastingtarief geldt of, indien omzetbelasting in plaats van overdrachtsbelasting is verschuldigd, een ander BTW tarief dan de thans geldende 21%, zal dit eveneens geen invloed hebben op de hoogte van de koopprijs. Let wel, dit geldt niet voor de aanneemsom, waarvoor in de aannemingsovereenkomst een andere regeling geldt voor tussentijdse wijziging van het tarief van de omzetbelasting);
- bouwkosten (*inclusief sloopkosten eventuele bestaande bebouwing en bouwrijp maken van de kavel waarop de woning en de eventuele privé gedeelten wordt gerealiseerd*);
- architectenhonorarium;
- notariskosten (*behalve voor zover hierna vermeld onder het kopje "Bijkomende kosten", welke kosten voor rekening van de koper zijn.*);
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- omzetbelasting (BTW) over de aanneemsom, met inachtneming van artikel 5 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden in geval van tussentijdse wijziging van het tarief van de omzetbelasting;

- kosten van kadastrale uitmeting;
- leges van de bouwvergunning;
- de kosten van uitvoering van de zogenaamde '5%-regeling';
- gebruiksklare verwarmingsinstallatie;
- aansluitkosten water- en elektriciteitsleidingen en rioolleidingen;
(*exclusief aansluiting telefoon en CAI*).

BIJKOMENDE KOSTEN

De bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

- de rente tot de datum van notarieel transport, of in geval van een zogenaamde Groningerakte (*levering onder ontbindende voorwaarde met uitstel betaling koopprijs*) tot de datum van betaling, over de koopprijs en de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen van de aanneemsom;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de notariskosten voor het opmaken van een volmacht wegens het niet in persoon ondertekenen van de akte van levering en/of hypotheekakte;
- de kosten van controle van uw persoonsgegevens in de Basisregistratie personen (*BRP*), de geldigheid van uw legitimatiebewijs en het faillissementsregister;
- de afsluitprovisie voor uw geldverstrekker;
- taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek;
- de kosten van de Nationaal Hypotheekgarantie;
- de premie voor een opstal- en/of risicoverzekering;
- eventueel vooruit verschuldigde levensverzekeringspremie.

Deze kosten maken geen deel uit van de 'vrij op naam' prijs en komen derhalve voor uw rekening. Op verzoek zullen de bijkomende kosten van de notaris door de notaris worden verstrekt.

ENERGIELEVERING

De levering en plaatsing van de water- en elektrameters worden door Van Rhijn Bouw BV geregeld met de energieleverancier naar keuze van Van Rhijn Bouw BV. Om ten tijde van oplevering over water en elektra te kunnen beschikken wordt ook de energielevering naar keuze van Van Rhijn Bouw BV bepaald. Na oplevering van de woning kunt u desgewenst overstappen naar een energieleverancier van uw eigen keuze.

OPLEVERING / SCHOONMAKEN

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: een indicatieve datum waarop uw woning bouwkundig gezien voor bewoning gereed is. Van Rhijn Bouw BV neemt daarbij de nodige reserve in acht. In een later stadium kan de prognose natuurlijk steeds exacter worden. Wacht u de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft voor de opzegging van uw huur of het afspreken van uw verhuizing en dergelijke.

Minimaal veertien (14) dagen voor de opleveringsdatum van de woning zult u uitgenodigd worden om bij de oplevering aanwezig te zijn. Bij deze oplevering kunt u zich, naast een inspecteur van Vereniging Eigen Huis, laten bijstaan door maximaal één adviseur. Van Rhijn Bouw BV heeft het recht de oplevering af te lasten indien u naast bovengenoemde personen en uw eventuele partner andere derden bij de oplevering wilt betrekken. Dit alles onder voorbehoud van eventuele overheidsmaatregelen die gelden op het moment van oplevering, welke van invloed kunnen zijn op het maximum aantal toegestane personen. Eventueel achteraf geconstateerde beschadigingen zullen niet meer voor rekening van Van Rhijn Bouw worden hersteld.

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het geleverde sanitair, de tegelwerken en ruiten van de woning worden schoon opgeleverd.

Vóór de oplevering dient u de gehele koop-/aanneemsom, eventuele rente wegens te late betaling en het saldo van het meer- en minderwerk, te hebben voldaan.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Alle wijzigingen aangebracht door Van Rhijn Bouw BV of verzocht door de koper dienen te voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u door Van Rhijn Bouw BV in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw woning op te geven. U krijgt hiervoor een lijst met mogelijke wijzigingen, welke u voor de nog te communiceren sluitingsdatum kenbaar dient te maken. Afwijkende wijzigingen of wijzigingen die na de sluitingsdatum bekend zijn, kunnen helaas niet door ons in behandeling worden genomen.

Voorts geldt bij meer- en/of minderwerk het volgende: van iedere meer- en/of minderwerk aanvraag en stelpostverrekening ontvangt u van Van Rhijn Bouw BV een prijsopgave. Indien u hiermee akkoord gaat, zendt u deze ondertekend terug. Dan pas zullen wijzigingen aan uw woning worden uitgevoerd.

Van Rhijn Bouw BV is gerechtigd wijzigingen en/of meer- en minderwerk te weigeren indien gezien het stadium van de bouw de wijziging en/of meer- en minderwerk ongewenst is te achten, of indien de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan en/of de normen waaraan de woning, berging of een woongebouw moet(en) voldoen, alles naar het oordeel van Van Rhijn Bouw BV.

MEERWERK EN EXTRA WERKBARE DAGEN

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (*bijwerk*) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Overeenkomstig artikel 4, lid 3 van de algemene voorwaarden zal Van Rhijn Bouw BV de termijn voor oplevering verlengen.

Voor elke € 1.800,- (*inclusief omzetbelasting*) aan bijwerk, zal het totaal aan werkbare dagen als vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst met een werkbare dag worden verlengd.

OPTIE UITBOUW

Tot de opties behoort, indien van toepassing, de mogelijkheid tot het kiezen van een uitbouw aan de achterzijde van de woning over de volle breedte hiervan. Indien een koper niet kiest voor de optie van een uitbouw en één of beide burens wel, dient de koper te dulden dat de uitbouw(en) van bedoelde burens uitsteekt over zijn erfgrans, één en ander conform de verkooptekening(en).

Ten behoeve van deze uitbouw zal een erfdienstbaarheid van overbouw worden gevestigd, onder de verplichting om te dulden dat de koper later eenzelfde uitbouw mag realiseren, waardoor de scheiding van beide uitbouwen zich (*weer*) op de erfgrans zal bevinden. Laatstbedoelde verplichting om te dulden is onlosmakelijk verbonden met de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van overbouw. Een en ander zal in de koopovereenkomst en de akte van levering nader worden uitgewerkt.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Voor het ontzorgen van en het met name meer zekerheid bieden voor de koper is Van Rhijn Bouw BV aangesloten bij Woningborg N.V. te Gouda. Alleen ondernemingen die voldoen aan de door dit instituut gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie en technische vakbekwaamheid kunnen tot het Woningborg toetreden. Woningborg behartigt primair de belangen van de kopers van een nieuwe woning.

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling betreft:

- een waterdichte aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie indien Van Rhijn Bouw BV onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou komen of failliet gaat;
- normen met betrekking tot kwaliteit van toegepaste materialen en installaties;
- garantietermijnen;
- arbitrage bij eventuele geschillen.

Een uitgebreide toelichting op de garantie kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl

Naast de nacontrole-/onderhoudstermijn(en) staat de garantie van de leveranciers van installaties en apparatuur. Deze garanties gelden rechtstreeks tussen leveranciers en koper / gebruiker.

Belangrijk is dat, u als koper, de per onderdeel van de woning geldende onderhoudsvorschriften zorgvuldig nakomt en/of laat nakomen door deskundigen om (*indien nodig*) gebruik te maken van een garantieregeling conform Woningborg. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan het periodiek (*laten*) reinigen en/of onderhouden van de fabrieksmatig behandelde (*gevel*)delen en schilderwerk e.d.

5% REGELING

Als koper van een nieuwbouwwoning bent u krachtens artikel 7:768 van het burgerlijk Wetboek en de aannemingsovereenkomst bevoegd bij de oplevering 5% van de aanneemsom in te houden op de laatste termijn en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot te storten bij een notaris. Dit recht bestaat niet indien de aannemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de koper een bankgarantie van 5% van de aanneemsom onder berusting van een notaris heeft gesteld. De notaris beoordeelt of de bankgarantie aan de wet en aan de aannemingsovereenkomst voldoet en treedt op als bewaarder van de originele bankgarantie.

Aangezien Van Rhijn Bouw BV heeft gekozen voor het stellen van een bankgarantie kunt u geen gebruikmaken van uw recht om de laatste 5% van de aanneemsom bij de notaris te storten. U dient derhalve vóór de oplevering de laatste termijn in zijn geheel aan Van Rhijn Bouw BV te betalen. Vóór de oplevering ontvangt u hiervan schriftelijk bericht van de notaris onder wiens berusting de bankgarantie is gesteld. Dit behoeft overigens niet de hiervoor genoemde notaris te zijn.

De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door Van Rhijn Bouw BV van de bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering voordoen. De bankgarantie is voor uw woning geldig tot drie (3) maanden na de oplevering (*zodra u de sleutels krijgt*) van uw nieuwe woning. De geldigheid vervalt na die drie (3) maanden tenzij u, als koper van de nieuwe woning, schriftelijk aan de notaris te kennen geeft een gedeelte van de bankgarantie te willen handhaven, omdat er (*nog*) niet verholpen opleveringsgebreken zouden bestaan.

Het resterende bedrag van de bankgarantie moet in redelijke verhouding staan tot de kosten van herstel van de (*resterende*) opleveringsgebreken. Mochten alle gebreken zijn verholpen maar een koper weigert, ten onrechte, om de bankgarantie te laten vrijvallen, dan heeft Van Rhijn Bouw BV recht op schadevergoeding. Evenals in het geval het geblokkeerde bedrag in geen verhouding staat tot de herstellkosten. De hoogte van de schadevergoeding is krachtens de wet gelijk aan de wettelijke rente.

ONDERHOUDSTERMIJN

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Voor Woningborg-woningen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden na de datum van oplevering. Gedurende deze periode dient u niet acute klachten / gebreken per e-mail te melden bij Van Rhijn Bouw BV, welke die gebreken in overleg met u zal verhelpen.

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Beschadigingen worden door Van Rhijn Bouw BV afgewezen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (*bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het inrichten*). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u daarnaast rekening houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig: deze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen.

Nadat onvolkomenheden, zoals bijvoorbeeld klemmende deuren zijn verholpen, wordt Van Rhijn Bouw BV geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan. Na de onderhoudsperiode is Van Rhijn Bouw BV alleen aansprakelijk voor ernstige- en verborgen gebreken.

RISICO EN VERZEKERINGEN

Gedurende de (*af*)bouw is en blijft de woning voor risico van Van Rhijn Bouw BV. Deze is verplicht tot de dag van algemene oplevering van de woning genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand. Vanaf de dag dat de sleutels van de woning aan u worden overhandigd, is de woning voor uw eigen risico. Dat betekent dat u dan zelf voor verzekering van uw woning moet zorgen met ingang van de dag van oplevering.

INHOUD BROCHURE / TECHNISCHE OMSCHRIJVING / VERKOOPTEKENING(EN)

Alle informatie in de brochure, technische omschrijving en de verkooptekening(en) is 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 van Woningborg N.V.

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 Van Rhijn Bouw BV geen aanleiding geven tot enige verrekening.

Eventuele wijzigingen en afwijkingen zullen zo spoedig mogelijk door Van Rhijn Bouw BV aan u als koper worden doorgegeven door middel van het verstrekken van een erratum.

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

De op tekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten, evenals de indicatieve positie(s) c.q. de aanduidingen van voorzieningen warmtepomp, verdeler(s) vloerverwarming, WTW-ventilatie, elektra en (*eventuele*) PV-panelen en dakdoorvoeren. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

De situatietekening die in de verkoop-/plandocumentatie is opgenomen, heeft alleen betrekking op de nieuwbouwlocatie en betreft een momentopname (*gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens*) en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie van het plan. De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van: groenvoorzieningen, voet- en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, fietsbeugels, bovengrondse nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen openbare verlichting, huisvuil(*opstel*)plaatsen (*eventueel ondergronds*), straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het plan en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het plan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan foto's, 'artist impressies' en/of indelings- c.q. inrichtingssuggesties van het project en/of de woningen. Deze indicatieve weergaven dienen enkel ter illustratie; om u een zo goed mogelijk idee/beeld te geven van het uiterlijk van het project en/of de woningen. De impressies zijn door illustratoren vervaardigd waarbij mogelijk enkele meer- en/of minderwerkopties worden gesuggereerd dan wel nadere inrichting die door koper zelf kan worden gerealiseerd.

De woningen hebben een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekening(en).

Ten tijde van de oplevering zullen mogelijk gedeelten van het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Het verdient uw aandacht hier rekening mee te houden.

Algemene planinformatie

Projectontwikkeling: **Van Rhijn Projectontwikkeling BV**
Valkenburgseweg 62
2223 KE Katwijk (ZH)
Telefoon : (071) 401 60 41
Email : info@vrpkatwijk.nl
Website : www.vanrhijnbouw.nl

Hoofdaannemer: **Van Rhijn Bouw BV**
Valkenburgseweg 62
2223 KE Katwijk (ZH)
Telefoon : (071) 401 60 41
Email : info@vrbkatwijk.nl
Website : www.vanrhijnbouw.nl

Architect: **Venster Architecten BV**
Telefoon. : (0182) 372 983
E-Mail : info@vensterarchitekten.nl
Website : www.vensterarchitekten.nl

Constructeur: **Bogaards Constructiebureau**
Telefoon : (071) 403 23 23
E-Mail : info@bogaards.nl
Website : www.bogaards.nl

Makelaar: **De Leeuw Makelaardij**
Oegstgeesterweg 30
2231 AZ Rijnsburg
Telefoon : (071) 405 16 30
E-Mail : nieuwbouw@deleeuw.nl
Website : www.deleeuw.nl

Kleur- en materialen- staat



VAN RHIJN
BOUW

Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
WONING		
buitenwanden		
metselwerk + rollagen, kleur A voegwerk	baksteen platvol geborsteld	rood lichtgrijs
metselwerk + rollagen, kleur B voegwerk	baksteen platvol geborsteld	rood geel genuanceerd lichtgrijs
metselwerk + rollagen, kleur C voegwerk	baksteen platvol geborsteld	rood bruin genuanceerd lichtgrijs
metselwerk + rollagen, kleur D voegwerk	baksteen platvol geborsteld	wit gekeimd RAL 9010 wit gekeimd RAL 9010
metselwerk + rollagen, kleur E voegwerk	baksteen platvol geborsteld	bruinzwart antraciet
lateien	prefab beton staal	standaard grijs RAL 7016 antraciet
buitenwandopeningen		
buitenkozijnen		
t.p.v. metselwerk A	hardhout	RAL 7030 steengrijs
t.p.v. metselwerk B	hardhout	RAL 7035 lichtgrijs
t.p.v. metselwerk C	hardhout	RAL 9003 signaalwit
t.p.v. metselwerk D	hardhout aluminium	RAL 7024 grafietgrijs RAL 9005 gitzwart
draaiende delen		
t.p.v. metselwerk A	hardhout	RAL 7030 steengrijs
t.p.v. metselwerk B	hardhout	RAL 7035 lichtgrijs
t.p.v. metselwerk C	hardhout	RAL 9003 signaalwit
t.p.v. metselwerk D	hardhout	RAL 7024 grafietgrijs
voor deur		
t.p.v. metselwerk A	hardhout	RAL 7043 verkeersgrijs
t.p.v. metselwerk B	hardhout	RAL 5008 grijsblauw
t.p.v. metselwerk C	hardhout	RAL 8019 grijsbruin
t.p.v. metselwerk D	hardhout	RAL 7024 grafietgrijs
houten louvre of paneel luiken		
t.p.v. metselwerk A	hout	RAL 7043 verkeersgrijs B
t.p.v. metselwerk B	hout	RAL 5008 grijsblauw
t.p.v. metselwerk C	hout	RAL 8019 grijsbruin
t.p.v. metselwerk D	hout	RAL 7024 grafietgrijs

garagedeur (*sectionaal*)

t.p.v. metselwerk A	staal	RAL 7043 verkeersgrijs B
t.p.v. metselwerk B	staal	RAL 5008 grijsblauw
t.p.v. metselwerk C	staal	RAL 8019 grijsbruin
t.p.v. metselwerk D	staal;	RAL 7024 grafietgrijs

raamdorpels	prefab beton	standaard grijs
onderdorpels (<i>maaiveld niveau</i>)	kunststeen	zwart
waterslagen	prefab beton	standaard grijs

dakafwerking

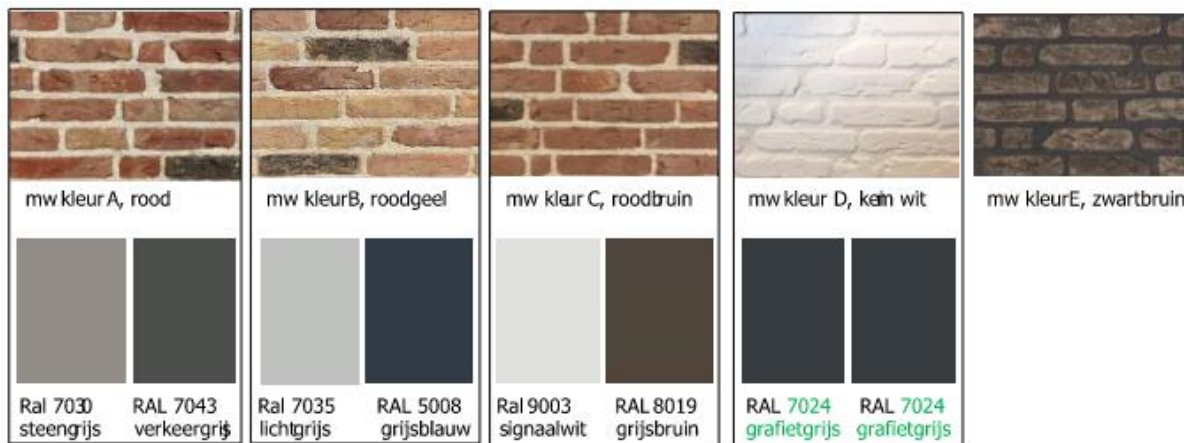
dakafwerking hellend	keramische dakpan	schieferswarz
----------------------	-------------------	---------------

boeiboord en overstekken

t.p.v. metselwerk A	hout	RAL 7030 steengrijs
t.p.v. metselwerk B	hout	RAL 7035 lichtgrijs
t.p.v. metselwerk C	hout	RAL 9003 signaalwit
t.p.v. metselwerk D	hout	RAL 7024 grafietgrijs

muurafdekker bij de eindgevels / tuitgevels	zink met rillen	natuur grijs
---	-----------------	--------------

hemelwaterafvoeren goten	zink zink	natuurel grijs natuurel grijs
-----------------------------	--------------	----------------------------------



Pan 1, schieferswarz



Pan 2, natuurrood



Wandarmatuur begane grond
(nabij voor deur volgens verkooptekening)