



Technische omschrijving

Nieuwbouw van 36 woningen in het plan
"Buitenplaats de Horst" te Leidschendam

Projectnummer: 23-00882

Datum: 12 juni 2024



VAN RHIJN
BOUW

Plangegevens

Nieuwbouw van 36 woningen in plandeel 'Buitenplaats De Horst' behorende bij het plan 'De Veurse Horsten' te Leidschendam, bestaande uit de onderstaande type(s) en bijbehorende bouwnummer(s):

| * Type: | Bouwnummers: |
|---------------------|---|
| <i>type A / Asp</i> | <i>bouwnummer 01 en 34</i> |
| <i>type B / Bsp</i> | <i>bouwnummer 02 en 33</i> |
| <i>type C / Csp</i> | <i>bouwnummer 03 en 32</i> |
| <i>type D / Dsp</i> | <i>bouwnummer 04 t/m 07, 10 t/m 12, 15, 18 t/m 20, 23 t/m 25 en 28 t/m 31</i> |
| | <i>bouwnummer 08, 09, 16, 17, 26 en 27</i> |
| <i>type E / Esp</i> | <i>bouwnummer 13 en 22</i> |
| <i>type F / Fsp</i> | <i>bouwnummer 14 en 21</i> |
| <i>type G / Gsp</i> | <i>bouwnummer 35 en 36</i> |

Naast de bovenstaande woningen worden in het plan 'De Veurse Horsten' te Leidschendam meerdere type(s) woningen gerealiseerd, welke verder in zijn geheel buiten beschouwing van deze technische omschrijving zullen 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..... | 7 |
| 9. Betonwerk..... | 7 |
| 10. Steenachtige materialen..... | 8 |
| 11. Houten constructies..... | 9 |
| 12. Kozijnen, ramen en deuren..... | 10 |
| 13. Dakbedekkingen, randen en goten..... | 11 |
| 14. Kunststeen / hardsteen..... | 12 |
| 15. Stukadoorswerk..... | 12 |
| 16. Tegelwerken..... | 12 |
| 17. Dekvloeren..... | 13 |
| 18. Metaal- en kunststofwerk..... | 13 |
| 19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen..... | 14 |
| 20. Beglazingen en schilderwerk..... | 15 |
| 21. Behang, vloerbedekking en stoffering..... | 16 |
| 22. Loodgieterswerk..... | 16 |
| 23. Verwarmingsinstallatie..... | 18 |
| 24. Ventilatie installatie..... | 19 |
| 25. Elektrische installatie..... | 20 |
| 26. Liftinstallatie..... | 22 |
| 27. Energie Prestatie..... | 22 |
| 28. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen..... | 23 |
| 29. Staat van afwerkingen..... | 24 |
| Algemene kopersinformatie..... | 27 |
| Algemene planinformatie..... | 33 |
| Kleur- en materialenstaat..... | 34 |

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 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2024.

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(s), dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen voorzieningen buiten de woning en/of het woongebouw en de eventuele privé gedeelten, zoals hierna onder paragraaf 6 (*Bestrating*) en paragraaf 7 (*Buiten-inrichting*) 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
- * functionele ruimte

Benamingen volgens technische omschrijving / verkooptekening(en) / brochure

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

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 en/of het woongebouw, 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 en/of het waterschap.

De hoogte van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- (*stallings*)garage / kelder 3180 mm - Peil (*niveau -1*)
- begane grondvloer 1125 mm - Peil (*niveau 00*)
- begane grondvloer (*entresol*) 0 mm + Peil (*niveau 00*)
- 1e verdiepingvloer 2950 mm + Peil (*niveau 01*)
- 2e verdiepingvloer 5900 mm + Peil (*niveau 02*)

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(s) aan te brengen wand- en vloerafwerkingen. 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 het aansluitend terrein, uitgezonderd eventuele balkons en/of dakterrassen*) een maximale opstaphoogte geldt van 20 mm. Dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) en (*eventuele*) bestrating / tuinrichting welke (*indien van toepassing*) na oplevering door u als koper(s) 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 20 mm. Deze extra hoogte dient, door u als koper(s), 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 projectontwikkelaar en/of Van Rhijn Bouw BV, hieronder wordt verstaan:

- het (*indien nodig*) 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*) uitvoeren van opsporingswerkzaamheden van ontplofbare oorlogsresten;
- het (*indien nodig*) reinigen van de grond op de bouwlocatie;
- de locatie zal niet worden voorbelast.

Voor het realiseren van de woningen en/of het woongebouw 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*) keldervloer (*niveau -1*) van de woningen en/of het woongebouw wordt een (*deels*) bereikbare kruipruimte aangebracht. De ruimte onder de betonvloer van de begane grondvloer (*niveau 00*) is **niet** bereikbaar. Deze ruimte wordt volledig aangevuld met overtollige grond komende vanuit het bouwplan.

Het perceel van de woning en de tot de gemeenschap (*in de hoofdsplitsing- respectievelijk de ondersplitsing in appartementsrechten van het woongebouw*) behorende grond dat na realisatie van het woongebouw onbebouwd blijft, wordt voor de oplevering (*tijdens de woonrijfphase*) geschikt gemaakt voor het beoogde (*tuin*)gebruik met de op deze locatie vrijkomende en voorkomende bodemmateriële. Indien blijkt dat er op deze locatie onvoldoende grond aanwezig is, zal van elders gelijkwaardige grond worden toegepast. Dit alles met in achtname van de eventueel in het bestemmingsplan en de LIOR (*Leidraad Inrichting Openbare Ruimte*) van de gemeente opgenomen beperkingen, richtlijnen en eisen. Het beheer hiervan valt onder de Vereniging van Eigenaren (VVE). Het is niet toegestaan om zelf, of door derden, werkzaamheden aan deze grond uit te voeren.

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. De hemelwaterafvoeren van het tot het gemeenschap behorend gebied wordt door derden (*projectontwikkelaar*) waar nodig via de straatkolken in de rijweg en/of onder afschot rechtstreeks over het terrein afgevoerd op aanwezig oppervlaktewater.

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*) rechtstreeks op aanwezig oppervlaktewater in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

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

6. Bestrating

Op de bij de woning behorende bouwkavel en de tot de gemeenschap (*in de hoofdsplitsing-respectievelijk de ondersplitsing in appartementsrechten van het woongebouw*) behorende grond wordt conform het ontwerp van de (*landschaps*)architect door de projectontwikkelaar en/of Van Rhijn Bouw BV, zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en/of de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst en/of de akte van levering standaard diverse bestrating(en) aangebracht, zoals:

Bestrating algemeen:

- de toegangsweg naar het hoofdgebouw wordt voorzien van gebakken klinkers, kleur rood/bruin;
- de stallingsgarage wordt voorzien van betonnen straatstenen kleur zwart en/of grijs;
- de parkeervakken worden voorzien van een grijze betontegel met witte (*huis*)nummer aanduiding;
- de diverse markeringen in de stallingsgarage door middel van betonstraatsteen kleur wit;
- in de stallingsgarage worden, daar waar nodig, diverse parkeervakken voorzien van een aantal standaard betonnen 'stootbanden' kleur grijs;
- de (*gemeenschappelijke*) daktuin voorzien van een (*half*)verharding.

Bestrating woning:

- het terras van de woning voorzien van Oud-Hollandse tegel (*afm. 600x400 mm*) kleur antraciet;
- de privé tuinen grenzend aan/op de (*gemeenschappelijke*) daktuin voorzien van betonnen Oud-Hollandse tegel (*afm. 600x400 mm*), kleur grijs.

De koper(s) (*Vereniging Van Eigenaars, ofwel VvE*) zijn verplicht om de bij het plan behorende bestrating(en), conform deze technische omschrijving en de verkooptekening(en), te handhaven en te (*laten*) onderhouden, om een éénduidige uitstraling te kunnen waarborgen, voor zover hierin in de koopovereenkomst en/of de akte van levering en/of publiekrechtelijke regelgeving is voorzien.

7. Buiteninrichting

Algemeen

Het gemeenschappelijk (*openbaar en mandelig*) buitenterrein is en/of wordt (*door of namens de projectontwikkelaar*) voorzien van de benodigde bestratingen / verhardingen, straatkolken en riolering(en), (*straat*)verlichting, beplantingen e.d. conform de gestelde richtlijnen en eisen van de gemeente. Een deel van het gebied is openbaar.

Het overige gebied wordt uitgegeven als VvE, wat betekent dat alle omliggende woningen die gebruik maken van dit gebied om toegang te krijgen tot hun entree van de woning en/of het woongebouw en de (*stallings*)garage, dit gezamenlijk in eigendom hebben, en wel ieder voor een gelijk deel. Het gebied wordt voorzien van enkele (*nog nader te bepalen*) speelvoorzieningen en (*straat*)meubilair, tevens worden diverse waterpartijen en groenvoorzieningen aangelegd.

Ten tijde van de oplevering van de woning en/of het woongebouw 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(s), kunnen ontstaan. Dit is echter **géén** reden voor ons om de woning en/of het woongebouw niet op te kunnen leveren of voor u als koper(s) om de oplevering niet te aanvaarden.

(Gemeenschappelijke) binnentuin

Op het kelderdek (*niveau 00*) wordt een (*gemeenschappelijke*) binnentuin aangelegd, welke wordt voorzien van diverse bomen en beplantingen, (*half*)verhardingen, (*gemeenschappelijke*) zitplekken en verlichting. Daarnaast worden er diverse privé terrassen aangelegd, grenzend aan de (*gemeenschappelijke*) binnentuin. Een en ander conform de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de (*landschaps*)architect.

Opstelplaats afvalinzameling

In de stallingsgarage (*niveau -1*) wordt een ruimte gerealiseerd voor de koper(s) waarmee centraal wordt voorzien in een of meerdere opstelplaats(en) van (*rol*)containers ten behoeve van de gezamenlijke afvalinzameling, een en ander zoals indicatief is aangegeven op te verkooptekening(en).

Opstelplaats auto's

De stallingsgarage (*niveau -1*) wordt voorzien van parkeervakken inclusief (*indien nodig*) richting aanduidingen, loopzones, markeringen en nummering voor het parkeren van motorvoertuigen van de bewoners van het woongebouw, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en/of de splitsingstekeningen en is opgenomen in de koopovereenkomst en/of de akte van levering.

In de stallingsgarage en de tot de gemeenschap van het bij het woongebouw behorende perceel worden standaard géén oplaadpunten gerealiseerd voor het opladen van een hybride of elektrische auto. Wel worden er voorzieningen aangebracht (*aan het plafond*) vanaf 1 parkeerplek per woning tot in de CVZ-kast (*Centrale VoorZieningen Kast*) waarop na oplevering een oplaadsysteem kan worden aangesloten. Vanwege de (*huidige*) druk op de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk dient door de VVE vooraf goed overleg gedaan worden met de veiligheidsregio, de netbeheerder en een specialist (*voor het opladen van auto's*) waarbij besproken moet worden wat de uiteindelijke mogelijkheden en/of beperkingen zijn voor de realisatie van één of meerdere vaste oplaadpunten.

(buiten)Berging (bouwnummer 01, 13, 22 en 34 t/m 36)

De individuele (*buiten*)berging van de woning is gelegen in de stallingsgarage (*niveau -1*) zoals is aangegeven op de verkooptekening(en). In de berging is een wandlichtpunt met lichtschakelaar en enkele wandcontactdoos aanwezig, welke is aangesloten op de CVZ-installatie (*door middel van een tussenmeter*) van het woongebouw.

Inrichting erfafscheidingen / beplantingen

Overeenkomstig de aanduiding op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de (*landschaps*)architect wordt bij oplevering van de woning en/of woongebouw (*door derden*) voorzien in de hierna genoemde inrichtingen.

- bouwnummer 01, 06 t/m 11, 16 t/m 19, 24 t/m 29 en 34:

Een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) met een hoogte van circa 60 centimeter aan de voorzijde van de woning (*privé terras*), grenzend aan de (*gemeenschappelijke*) daktuin en ter plaatse van de onderlinge erfgrens. De beukenhaag wordt in een stalen plantenbak, zonder bodem, geplaatst, met een hoogte van circa. 300 mm.

- bouwnummer 02 t/m 33

Een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) met een hoogte van circa 60 centimeter aan de buitenzijde van de woning / het woongebouw ter plaatse van de onderlinge erfgrens. De beukenhaag wordt in een stalen plantenbak geplaatst, met een hoogte en breedte van circa 400mm.

- woongebouw:

De plantenvakken in de (*gemeenschappelijke*) daktuin zullen worden ingericht met diverse bomen en beplantingen in de diverse benodigde (*opbouw*) grondlagen, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de (*landschaps*)architect.

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(s) en/of de VvE. Tevens geldt dat de (*eventueel*) genoemde maten van de beplantingen van toepassing zijn in een volgroeide situatie (*volwassen*), deze worden in een kleinere afmeting aangeplant.

De kopers(s) / VvE zijn verplicht om de bij het project behorende erfafscheidingen en (*eventuele*) beplantingen, conform deze technische omschrijving en de verkooptekening(en) te handhaven en te (*laten*) onderhouden, om een éénduidige uitstraling te kunnen waarborgen, voor zover hierin in de koopovereenkomst en/of de akte van levering en/of publiekrechtelijke regelgeving is voorzien.

Voor zover niet duidelijk wordt bepaald door de vaste erfafscheidingen c.q. belendende bouwwerken, zullen de erfafscheidingen (*indien nodig*) worden gemarkeerd.

Huisnummeraanduiding (*bouwnummer 01, 06 t/m 11, 16 t/m 19, 24 t/m 29 en 34*)

Ter plaatse van de privé terrassen wordt een stalen huisnummeraanduiding (*afm. 600mm hoog en 400mm breed*), met huisnummer gravering, geplaatst. E.e.a. conform kleur- en materialenstaat en nadere uitwerking van de (*landschaps*)architect.

8. Fundering

Op basis van de resultaten van de (*ter plaatse*) uitgevoerde geotechnische grondonderzoek(en) en de berekeningen van de adviseur(s) worden de fundaties uitgevoerd als een gewapend betonnen constructie, indien nodig op betonnen funderingspalen, 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 Rhijn 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, welke derhalve worden toegestaan*).

9. Betonwerk

De afmetingen van de betonconstructies en de toe te passen wapening worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur en/of leverancier(s), 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 vloer en wanden van de liftput(*ten*);
- de kolommen en balken in de stallingsgarage (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in prefab beton*);
- de kelderwanden (*deels*) (*3180 mm - Peil*);
- de naden en/of stortstroken van de begane grondvloer;
- de naden en/of stortstroken inclusief de constructieve druklaag op de kanaalplaatvloer van de dakvloer van de stallingsgarage (*t.p.v. de daktuin*);
- de druklaag op de breedplaatvloeren 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 kolommen en balken in de stallingsgarage (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd door in het werk te storten beton*);
- 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 breedplaatvloer, voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;

- de dakvloer van de stallingsgrage wordt uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer (*elementen*), voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen;
- de wanden ter plaatse van de tuinkast;
- de luifel aan de buitenzijde van het gebouw t.p.v. de privé-terrassen;
- de stabiliteitswanden worden uitgevoerd in prefab betonnen wanden (*elementen*), voorzien van de benodigde sparingen en fabrieksmatig ingestorte voorzieningen ten behoeve van de installaties.
- prefab betonnen trappen (*een antislip structuur*) t.p.v. het trappenhuis, terras en entree (*gemeenschappelijke*) daktuin, kleur: standaard grijs;
- de lateien (*waar nodig*), kleur: standaard grijs;
- de waterslagen (*t.p.v. daktuin zijde en tweede verdieping aan buitenzijde*), kleur: standaard grijs;
- de spekbanden (*t.p.v. daktuin zijde en tweede verdieping aan buitenzijde*), kleur: standaard grijs;
- de muurafdekkers op de tuinmuren, kleur: standaard grijs;
- de diverse kleine prefab onderdelen (*indien nodig*), kleur: standaard grijs.

10. Steenachtige materialen

Kalkzandsteen

De bouwmuren en overige (*dragende*) wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen, dikte en sterkte volgens opgave van de constructeur en/of de leverancier. De woningscheidende wanden tussen bouwnummer 08 en 09, 16 en 17, en 26 en 27 worden als ankerloze spouwmuur uitgevoerd. De overige (*woningscheidende*) wanden worden als massieve wanden 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 dilatatie 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.

De wanden van de (*separate*) bergingen (*bouwnummer 01, 13, 22 en 34 t/m 36*) in de stallingsgarage worden volgens de verkooptekening(en) uitgevoerd als niet dragende wanden in standaard schoonwerk vellingblokken, met een dikte van 70mm en (*indien vereist*) 100mm. In de vellingblokken kunnen onderlinge nuanceverschillen in de kleur (*naturel*) voorkomen.

Gevelmetselwerk

De (*buiten*)gevels worden volgens de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen volgens de kleur- en materialenstaat. 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 (*lood en/of kunststof folie*), koudebrug-onderbrekingen, kunststof (*stootvoeg*)roosters, (*vleermuis / vogel*) nestkasten en/of ventilatieroosters en dergelijke opgenomen.

Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van platvol geborsteld en/of doorgestreeken terugliggend voegwerk volgens de kleur- en materialenstaat.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk 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 branche-organisatie 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 constructeur en/of leverancier wordt, voor het ondersteunen en het eventueel dilateren van het gevelmetselwerk, de benodigde metselwerkwapening verwerkt en/of metalen lateien / geveldragers aangebracht, welke zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

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 gevelelementen*) 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*). Deze binnenzijde wordt verder niet meer afgewerkt, behoudens de verblijfsruimten (*alle bouwnummers*) en verkeersruimte (*bouwnummer 35 en 36*) welke wordt afgewerkt middels sauswerk in een lichte kleur, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

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 afwerkstroken (*spijkergaatjes blijven in het zicht*).

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

Dakkapel

Volgens de verkooptekening(en) wordt een (*prefab*) dakkapel aangebracht, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier. Aan de binnenzijde wordt het dakkapel afgewerkt met een plaatmateriaal (*in kleur van het dakelement en/of afgewerkt in de verblijfsruimte*) of voorzien van een gips-gebonden plaatmateriaal welke verder niet meer wordt afgewerkt, een en ander zoals omschreven in de staat van afwerking.

Gevelbetimmeringen

De houten gevelbekleding van de woningen wordt uitgevoerd met verticaal geplaatste delen op een vlakke en, waar nodig, geïsoleerde houten achterconstructie, een en ander volgens de verkooptekening(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier en de kleur- en materialenstaat.

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(s) en de kleur- en materialenstaat.

12. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

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

Onder de deurkozijnen op de begane grond wordt waar nodig een onderhoudsarme onderdorpel aangebracht.

Binnendeurkozijnen

De binnen(*deur*)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De (*deur*)kozijnen in de separate (*buiten*) bergingen (*van bouwnummer 01, 13, 22 en 34 t/m 36*) in de stallingsgarage worden uitgevoerd in standaard houten montagekozijnen (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefdopjes*), geschikt voor stompe deuren, welke fabrieksmatig zijn afgelakt in een lichte kleur.

De binnendeurkozijnen in de woning worden uitgevoerd in standaard metalen montagekozijnen zonder bovenlicht (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefdopjes*), geschikt voor stompe deuren, welke fabrieksmatig zijn afgelakt in een lichte kleur.

Binnendeuren

De binnendeuren van de algemene ruimten van het woongebouw en binnendeuren van de (*buiten*) bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren, welke fabrieksmatig worden afgelakt in een lichte kleur.

Hang- en sluitwerk buitendeuren

De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde strippen tegen tocht, slijtage en condens en indien benodigd van een (*mechanische*) deurdranger.

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

- de loopdeur van de hal en het trappenhuis van het woongebouw worden voorzien van een loopslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild, het geheel voorzien van een mechanische deurdranger;
- de entreedeuken (*t.p.v. stallingsgarage en binnentuin*) van de woning en de deuren van de (*buiten*) berging worden voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een greep op schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild;
- de overige draaiende buitendeuren worden voorzien van een cilinderslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild;
- de (*hef en/of parallel kiep*)schuifpuien (*indien van toepassing*) worden aan de binnenzijde voorzien van een bedieningsgreep met slot voor een halve cilinder;
- 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(n) en de badkamer(s) wordt voorzien van een vrij- en bezet slot;
- de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutel;
- de overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

Garagedeur stallingsgarage

De stallingsgarage wordt afgesloten door middel van elektrisch bedienbare kanteldeuren met (*indien nodig*) voldoende ventilatieopeningen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals een verkeersregeling, een en ander conform detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier. De buitenzijde van de garagedeuren (*deurkaders*) wordt afgewerkt door middel van een geperforeerd plaatmateriaal in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat. Voor het openen en sluiten van de garagedeuren kan tevens gebruik worden gemaakt van de bijgeleverde handzender (*1 stuk per opstelplaats*).

Voor de toegang van de stallingsgarage, ten behoeve van voetgangers en fietsers, wordt voorzien door een looppoort met deurslot (*aan de binnenzijde met knopcilinder*) naast de garagedeur (*alléén aan de zijde van de inrit*) te plaatsen, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect.

De garagedeur aan de zijde van de uitrit wordt voorzien van een loopdeur in de garagedeur, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect.

Dakvenster

Volgens de verkooptekening(en) wordt in het hellend dakvlak van de woning(en) een dakvenster(s) opgenomen. Het model evenals de draairichting wordt uitgevoerd volgens de verkooptekening(en).

13. Dakbedekkingen, randen en goten

Hellende daken

De hellende dakvlakken van de woning worden volgens de verkooptekening(en) voorzien van de benodigde betonnen (*vlakke*) 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 verankeringen.

Platte daken

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.

De daken worden niet voorzien van een permanente valbeveiliging voor inspectie en onderhoud van de diverse gebouw gebonden installaties.

De (*dak*)terrassen van bouwnummer 01 en 34 t/m 36 worden volgens de verkooptekening(en) voorzien van hele betonnen (*dreen*)tegels (*afm. 600x400mm*, waar nodig opgelegd op (*verstelbare*) tegel dragers).

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 (*bak*)goten met gootbeugels volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

14. Kunststeen / hardsteen

Binnendeurdorpels

In de dagopening van het deurkozijn van de toiletruimte(n) en de badkamer(s) 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

In het algemene trappenhuis wordt (*indien benodigd*) conform advies en/of berekening (*plaatselijk*) akoestisch spuitwerk aangebracht voor de verbetering van de akoestiek. De onderlinge V-naden van de vloerelementen en gipsplaten (*indien toegepast*) blijven in het zicht. Voor zover er in de technische omschrijving geen andere afwerking wordt omschreven worden de overige plafonds in de algemene ruimten van het woongebouw niet nader afgewerkt, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerkingen.

De betonnen- en/of gipsplatenplafonds (*indien toegepast*) in de woning met uitzondering van de meterkast, trapkast, 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

In het algemene trappenhuis worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerkingen. Voor zover er in de technische omschrijving geen andere afwerking wordt omschreven worden de overige wanden in de algemene ruimten van het woongebouw niet nader afgewerkt, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerkingen.

De wanden in de woning 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(s), 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 300 x 600 mm (*horizontaal aangebracht*), in standaard kleur gevoegd:

- de wanden van de toiletruimte(n) tot circa 1200 mm + vloer;
- de wanden van de badkamer(s) 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 600 x 600 mm, in standaard kleur gevoegd (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden en niet strokend met wandtegels aangebracht*):

- de vloer van de toiletruimte(n);
- de vloer van de badkamer(s).

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

17. Dekvloeren

Op de betonvloeren wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking, met uitzondering van de ruimte achter het (*dragend*) knieschot en (*buiten*)berging(en) 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.

Op de betonvloeren van bouwnummer 35 en 36 wordt een standaard 'zwevende' dekvloer aangebracht. In de splitsingsakte is opgenomen aan welke eisen en samenstelling de vloerbedekking van de privé gedeelten dient te voldoen, zodat contactgeluid zo veel mogelijk worden tegengegaan.

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 garantievoorwaarden voor te leggen bij een deskundige vloerenleverancier.

18. Metaal- en kunststofwerk

Staalconstructie

In de woning en/of het woongebouw worden ten behoeve van de constructieve samenhang de benodigde staalconstructie(s) aangebracht, een en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier(s) en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

Waar nodig wordt de staalconstructie (*brandwerend*) afgetimmerd (*onafgewerkt*), of in kleur behandeld volgens de kleur- en materialenstaat.

Dakdoorvoeren

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

Hekwerken

Zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) worden de leuning en hekwerken, uitgevoerd in een metaal, welke in kleur wordt behandeld volgens de kleur- en materialenstaat, een en ander volgens nadere uitwerking van de architect en/of leverancier. In het hoofdtrappenhuis wordt een metalen leuning aangebracht welke in kleur is behandeld.

Huisnummerbordje

Elke woning wordt, ter plaatse van de (*stallings*)garage, voorzien van een metalen huisnummerbordje (*afmeting 150 x 150mm*) met gegraveerd huisnummer.

Bouwnummer 2 t/m 5, 12 t/m 15, 20 t/m 23, 30 t/m 33, 35 en 36 wordt, ter plaatse van de daktuin aan de gevel, voorzien van een metalen huisnummerbordje (*afmeting 150 x 150mm*) met gegraveerd huisnummer.

Het woongebouw wordt waar nodig voorzien van de benodigde standaard verzamelbordjes in aluminium en/of in kunststof als bewegwijzering.

Waterslagen

De waterslagen (*t.p.v. eerste verdieping aan de buitenzijde*) onder de raamkozijnen worden uitgevoerd in aluminium, het geheel volgens de kleur- en materialenstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of de leverancier.

Postkast

In de (*tuin*)muur nabij de onderzijde van de entreetrap van de (*gemeenschappelijke*) daktuin van het woongebouw wordt volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect een metalen postkast geplaatst.

Vloerluik

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) wordt in de kelder (*niveau -1*) van de woning ter plaatse van de woningentree of bergingsdeur 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, (buiten) berging en trapkast blijft het verdeelstuk onafgewerkt*).

19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen

Vloerplinten

De woning worden opgeleverd zonder vloerplinten. Daar waar in de algemene ruimten van het woongebouw de vloer wordt afgewerkt met een schoonloopmat en/of projectapijt worden in basis fabrieksmatig (*wit*) afgelakte vloerplinten aangebracht.

Meterkast (*nutsinvoer en woning*)

In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals een houten achter- en zijwand(en) voor het plaatsen van de meters volgens de eisen van de nutsbedrijven. De deur van de meterkast wordt (*indien nodig*) voorzien van een ventilatierooster(s).

Diverse aftimmeringen

- ter hoogte van de verdiepingvloeren wordt in het trapgat, (*indien benodigd*), een vloerrand aftimmering aangebracht;
- ter hoogte van de vloerrand van de entresol wordt een aftimmering aangebracht;
- bij de aansluiting van een plafond met een hellend dakvlak wordt een 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, meterkast, technische ruimte(n), (*buiten*)berging en/of onbenoemde ruimte blijven de installaties in het zicht (*onafgewerkt*).

Afwerking plafond (*gedeeltelijk*)

Het plafond in de stallingsgarage wordt deels (*ter plaatse van de in- en uitrit*) voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat (*en/of stroken*), in een naturel kleur (*onbehandeld*), een en ander zoals in omschreven in de afwerkstaat en nadere uitwerking van de architect.

Geïsoleerde wand / voorzetwand

In de woning en/of het woongebouw worden volgens de verkooptekening(en) de benodigde geïsoleerde (voorzet)wanden met gipsplaat bekleding geplaatst, een en ander afgewerkt conform de staat van afwerkingen.

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 en uitvoering (open/dicht) volgens de verkooptekening(en).

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

Hekwerken split-level (bouwnummer 03 t/m 32)

De vloerafscheiding en trap tussen de begane grond en het split-level worden voorzien van een glazen hekwerk met metalen (strip)balusters met aangelaste voetplaten en een metalen bovenregel, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect.

Keukeninrichting

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

Op de verkooptekening(en) is ter indicatie een basis 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 en de ventilatie installatie (WTW) is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk en toegestaan om een afzuigkap (met motor) met een afvoer door de gevel te plaatsen of een 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 HoogRendement 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).

Aandachtspunten isolerende beglazing:

* *HoogRendement isolatieglas heeft de eigenschap dat er bij sterke afkoeling in het voor- en najaar condensvorming ontstaat op de buitenzijde van de buitenruit. Dit zal na enige tijd weer verdwijnen.*

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 materialenstaat:
 - * *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 materialenstaat.

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;
- 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 houten binnen(*deur*)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag;
- de liftdeuren en omlijsting (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in RVS geborsteld*);
- in de stallingsgarage worden de kalkzandsteen vellingblokken, betonwanden en betonkolommen geschilderd in een lichte kleur;
- 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

Vloerbedekking

De vloer(en) van het algemene trappenhuis van het woongebouw worden volgens de verkooptekening(en) deels voorzien van een schoonloopmat, in kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

In de kelder en op de begane grond wordt in het algemene trappenhuis een project tapijt aangebracht zoals is vermeld in de kleur- en materialenstaat.

Behangwerk

Deze paragraaf is niet van toepassing.

22. Loodgieterswerk

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

De daken, terrassen, luifels 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 (*aan zijde gemeenschappelijke daktuin*) worden in standaard naturel zink (*rond*) uitgevoerd;
- het platte dak van het woongebouw wordt voorzien van een gezamenlijk hemelwaterafvoer systeem, welke door de leidingschacht van een aantal woningen wordt afgevoerd.
- de hemelwaterafvoeren in de (*stallings*)garage worden in staal (*rond*) uitgevoerd, kleur standaard;
- de luifel wordt voorzien van een kunststof hemelwaterafvoer, kleur standaard grijs;
- indien benodigd worden noodoverlopen toegepast conform opgave van de constructeur.

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;
- douchethermostaatkraan;
- badthermostaatkraan;
- 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;
- douchemengkraan;
- badmengkraan.

Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van keramisch sanitair van het merk Villeroy en Boch type Architectura 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:

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

Fonteincombinatie:

- fontein (*afmeting 360 x 260 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe fonteinkraan laag, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis en rozet, kleur chroom.

Wastafelcombinatie:

- wastafel (*afmeting 600 x 470 mm*) met kraangat en overloop;
- glazen spiegel (*afmeting 800 x 600 mm*) gemonteerd met spiegelklemmen;
- Grohe wastafelmengkraan met ketting, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis en rozet, kleur chroom.

Douchecombinatie:

- draingoot met corrosievast metalen rooster (*lengte ca. 700 mm*);
- Grohe douchethermostaatkraan, kleur chroom;
- Grohe doucheset: glijstangcombinatie (*lengte 600 mm*) met handdouche en slang, kleur chroom;
- glazen douchewand (*afmeting 900x2000 mm*) met zwaaiendeur (*afmeting 900x2000 mm*).

Badcombinatie:

- acryl rechthoekig bad (*afmeting 1800 x 800 mm*);
- Grohe badthermostaatkraan, kleur chroom;
- Grohe badset: 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. Indien merk(en) en/of type(n) niet meer leverbaar is/zijn, dan zal dit zo spoedig mogelijk door Van Rhijn 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

Warmtepomp

De woning wordt individueel voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. Deze warmtepomp zet de energie uit de buitenlucht om in warm water (35-55° C). Dit water wordt gebruikt om de woning te verwarmen of enkele graden (af) te koelen en te voorzien van warm tapwater. De installatie bestaat uit twee hoofd-componenten namelijk; de buitenunit (geplaatst op het dak van de woning) welke middels koelleidingen is gekoppeld aan een elektrisch aangedreven warmtepomp (binnen unit) die geplaatst is in de techniek ruimte van de woning zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

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), tenzij anders vermeld (i.v.m. legionella beheersing kan mogelijk niet in de gehele badkamer vloerverwarming worden aangebracht). Daarnaast wordt in de badkamer een (elektrische) handdoekradiator aangebracht. De afmetingen van deze radiator wordt 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/Master 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 (radiator(en) en/of vloerverwarming) in alle ruimtes in gebruik zijn.

- woonkamer : 22° C
- keuken : 22° C
- slaapkamer(s) : 22° C
- badkamer : 22° C
- entree / hal / overloop⁴ : 18° C
- toiletruimte(n) : 18° C
- zolder (onbenoemde ruimte) : 18° C
- kast onder trap : 15° 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 optimaal 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 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2024.

³ Bij een master-master zoneregeling kan een slaapkamer worden verwarmd, ook als er geen warmtevraag uit het hoofdvertrek (meestal woonkamer) is. Dit kan er toe leiden dat naast de desbetreffende ruimte één of meerdere andere vertrekken worden mee verwarmd.

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 lucht-waterwarmtepomp 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 van circa 18° C*) door de vloerverwarming te laten lopen, koelt de woning geleidelijk iets af.

Let op: dit is niet vergelijkbaar met een airco!

Warm tapwater

De lucht-waterwarmtepomp heeft een (*vrijstaande of geïntegreerde*) bruto boilerinhoud⁵ van minimaal onderstaande liters⁶ waarin het water op een temperatuur van 55° C wordt bewaard. Eens per week brengt de boiler dit water tot circa 60° C om legionellavorming tegen te gaan.

- 226 liter (*bouwnummer 13, 14, 21, 22, 35 en 36*);
- 254 liter (*bouwnummer 01, 02, 04 t/m 12, 15 t/m 20, 23 t/m 31, 33 en 34*);
- 281 liter (*bouwnummer 03 en 32*).

⁵ *De minimale inhoud van een boiler is gebaseerd op een warmwatertemperatuur van 55 ° C en een nuttige inhoud van 80%.*

⁶ *Bij een afwijkende nuttige inhoud van de boiler mogen de waarden voor de boilerinhoud worden gecorrigeerd. Een en ander conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2024.*

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

De woning wordt voorzien van een zogenaamde Warmte Terug Win ventilatiesysteem (WTW), waarbij de WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Door een motor in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen en in de WTW-unit opgewarmd door, vanuit de woning, naar buiten af te blazen lucht. Vervolgens wordt deze verwarmde lucht in de verblijfsruimten van de woning geblazen.

Vanuit deze verblijfsruimten wordt de lucht door de woning getrokken naar de afzuigpunten in de keuken, badkamer(s) en toiletruimte(n) welke zijn aangesloten op de WTW-unit. Hierbij wordt de warmte opnieuw uit de lucht onttrokken en wordt de af te blazen lucht verder naar buiten afgevoerd, waarna het gehele proces zich herhaalt.

De luchttoevoer punten worden voorzien van een kunststof inblaasrooster en de afzuigpunten worden voorzien van een kunststof afzuigrooster, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). De ventielen (*geplaatst in het plafond en/of de wand*) worden per vertrek door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het niet toegestaan om de instellingen van de ventielen 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 openingen onder de deur, zal er in de binnendeur een rooster geplaatst worden (*een en ander zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven*).

De bediening van het WTW-ventilatiesysteem gebeurt door middel van een CO2 regeling (*sensor*) in de woonkamer / keuken zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

In verband met het bouwsysteem en de ventilatie installatie (WTW) is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk en toegestaan om een afzuigkap (met motor) met een afvoer door de gevel te plaatsen of een motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

De algemene ruimten, de (*stallings*)garage en de (*buiten*)bergingen worden in basis in zijn geheel op natuurlijke wijze (*collectief*) geventileerd volgens de geldende normen.

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. 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 Rijn Bouw BV.

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 (*indien van toepassing*) 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 verzwaard zal moeten worden naar 3x50A. Mocht de meterkast aanvullend verzwaard 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 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.

Verlichting

In de algemene ruimten, de stallingsgarage en de gang van de (*buiten*)bergingen worden ten behoeve van de algemene verlichting voldoende LED wand en/of plafond- armaturen (*in- en opbouw*) geplaatst.

Volgens de verkooptekening(en) en de kleur- en materialenstaat wordt nabij de voordeur (*zie afbeelding 5*) en de woningentree in de kelder (*niveau -1, zie afbeelding 6*) een wandarmatuur aangebracht. In het plafond van de luifel aan de buitenzijde van het gebouw worden in basis (*LED*)spots aangebracht. Een en ander zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven.

PV-panelen (ook wel zonnepanelen genoemd)

Volgens de verkooptekening(en) wordt per woning standaard 4 stuks PV-panelen (*geïnstalleerd vermogen 1.600 Wp*) aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewerkt (*het zogenaamde opdaksysteem*). 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(s) bepaald.

Telecommunicatie-installatie

Volgens de verkooptekening(en) wordt in de woning een los leidingstelsel aangebracht t.b.v. een universele telecommunicatie installatie:

- loze buisleidingen vanaf de meterkast naar:
 - * 2 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. Volgens voorschriften van de netwerkbeheerders voor woongebouwen dient elke woning een hoofdaansluiting te nemen, de kopers hebben hierin geen keuze.

Voorzieningen zonwering

Aan de buitenzijde van het woongebouw (*behoudens de begane grond*) worden de kozijnen voorzien van een loze leiding naar de dichtstbijzijnde centraaldoos ten behoeve van de toekomstige zonwering (*i.o.m. de VVE*), een en ander conform de verkooptekening(en).

Belinstallatie

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

- een drukknop direct naast de entree deur (*niveau 00*) op circa 1200 mm + vloer;
- een schel (*positie conform verkooptekening*).

26. Liftinstallatie

Het woongebouw wordt voorzien van een personenlift (*ter plaatse van bouwnummer 21, 22 en 36*), welke voor algemeen gebruik dient, compleet uitgevoerd volgens de veiligheidsvoorschriften en goedgekeurd door het Nederlands Instituut voor Liften. De liftdeuren met omlijsting worden in een nader te bepalen kleur geschilderd (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld*).

De personenlift (*ter plaatse van bouwnummer 13, 14 en 35*) is alleen voor privé gebruik bestemd van bouwnummer 35, en wordt compleet uitgevoerd volgens de veiligheidsvoorschriften en goedgekeurd door het Nederlands instituut voor Liften. De liftdeuren met omlijsting worden in een nader te bepalen kleur geschilderd (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld*).

27. 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/het woongebouw zelf is. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor verwarming, koeling en ventilatie van uw woning/woongebouw, 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/woongebouw 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/woongebouw (*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*) aanbrenge 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.

28. 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.

29. Staat van afwerkingen

ALGEMENE RUIMTEN

(conform de kleur- en materialenstaat)

(stallings)garage *(kelder, niveau -1)*

Vloer : betonstraatsteen, kleur zwart en/of grijs
Wanden : *(schoon)* metselwerk / *(prefab)* beton *(geschilderd in kleur)*
Plafond : *(prefab)* beton *(onafgewerkt)* / *(geïsoleerde)* houtwolcementplaat *(waar nodig)*
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : diverse leidingen / kabelgoten t.b.v. installaties *(opbouw)*

Technische ruimte / containerruimte *(kelder, niveau -1)*

Vloer : betonstraatsteen, kleur zwart en/of grijs
Wanden : *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Plafond : *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : diverse leidingen / kabelgoten t.b.v. installaties *(opbouw)*

Hydrofoor ruimte *(kelder, niveau -1)*

Vloer : betonstraatsteen, kleur zwart en/of grijs
Wanden : *(schoon)* metselwerk / *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Plafond : *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : diverse leidingen / kabelgoten t.b.v. installaties *(opbouw)*

Trappenhuis *(kelder, niveau -1)*

Vloer : projecttapijt
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening(en)

Trappenhuis *(begane grond, niveau 00)*

Vloer : projecttapijt
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening(en)

WONING

(conform de kleur- en materialenstaat)

Berging *(bouwnummer 01, 13, 22 en 34 t/m 36)*

Vloer : betonstraatsteen, kleur zwart en/of grijs
Wanden : kalkzandsteen vellingkant *(onafgewerkt)* / *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Plafond : *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties *(opbouw)*

Berging *(overige bouwnummers)*

Vloer : glad afgewerkte dekvloer
Wanden : kalkzandsteen *(onafgewerkt)* / *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Plafond : *(prefab)* beton *(onafgewerkt)*
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties *(opbouw)*, vloerluik *(positie indicatief)* en verdeelunit vloerverwarming

Hal / entree

Vloer : glad afgewerkte dekvloer
Wanden : behangklaar
Plafond : structuurspuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : vloerluik *(bouwnummer 01 en 34, positie indicatief)* en verdeelunit vloerverwarming

Overloop

Vloer : glad afgewerkte dekvloer
Wanden : behangklaar
Plafond : structuurspuitwerk
Plafond *(hellend)* : dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur *(groen of bruin)*
(dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra : volgens verkooptekening(en)

Meterkast

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

Techniekruimte

Vloer : glad afgewerkte dekvloer
Wanden : onafgewerkt
Plafond : beton *(onafgewerkt)*
Plafond *(hellend)* : dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur *(groen of bruin)*
(dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra : volgens verkooptekening(en) *(leidingwerk installaties in het zicht)*
Uitrusting : opstelplaats warmtepomp/voorraadvat tapwater, WTW-unit, droger, wasmachine, en verdeelunit vloerverwarming
leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht c.q. versleept.

Woonkamer / keuken (*bouwnummer 1 t/m 34*)

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

Woonkamer / keuken (*bouwnummer 35 en 36*)

Vloer : glad afgewerkte (*zwevende*) dekvloer
Wanden : behangklaar
Plafond : structuurspuitwerk
Plafond (*hellend*) : dakplaten wit gesausd
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : aansluitpunten standaard keukenopstelling

Slaapkamer(s)

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

Toilet

Vloer : tegelwerk
Wanden : tegelwerk tot circa 1200 mm + vloer
Plafond : structuurspuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

Badkamer

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

Algemene kopersinformatie

DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Alle afspraken met betrekking tot de aankoop van (*het aandeel in*) de grond worden vastgelegd in een koopovereenkomst en met betrekking tot de bouw van de woning en de zogenaamde privé gedeelten waar de koper het exclusief gebruik van heeft in een aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst én de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De koopovereenkomst sluit u met Veurse Horsten CV, die gerechtigde is tot de grond, of een nader door haar te benoemen meester. Daarentegen wordt de aannemingsovereenkomst gesloten tussen u en van Rhijn Bouw BV. Veurse Horsten CV en Van Rhijn Bouw BV zijn zelfstandige entiteiten, ieder zelfstandig verantwoordelijk voor de door ieder van hen met u te sluiten overeenkomst.

De overeenkomsten komen tot stand na ondertekeningen door beide partijen. Zodra u beiden de overeenkomsten getekend heeft, zullen (*kopieën van*) deze overeenkomsten naar de notaris worden gezonden. Na ondertekening van de overeenkomsten heeft u gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling aan u van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten, het recht zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst te ontbinden (*bedenktijd*). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

NOTARIS

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

De notaris voor plan 'De Veurse Horsten' te Leidschendam is:

Naam: **Notariskantoor Zwart & Partners**
Adres: Overgoo 11
Postcode en woonplaats: 2266 JZ Leidschendam
Telefoon : (070) 320 05 00

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 (*hypotheekaire financier*) 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.)

Zowel de koopsom van (*het aandeel in*) de grond als de aanneemsom voor de woning en de eventuele privé gedeelten zijn 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, CAI en glasvezel*).

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. Zodra de oplevering van uw woning bekend is, 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 en de eventuele privé gedeelten bouwkundig gezien voor bewoning, c.q. gebruik 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.

De gehele woning en de eventuele privé gedeelten wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het geleverde sanitair, de tegelwerken en ruiten van de woning worden schoon opgeleverd. De eventuele algemene ruimten worden vooraf opgeleverd aan de VvE. Dit om te voorkomen dat Van Rhijn Bouw BV kan worden aangesproken voor eventuele beschadigingen aan de algemeen ruimte veroorzaakt tijdens de inrichting hiervan en de verhuizing hiernaartoe. Eventuele achteraf geconstateerde beschadigingen zullen niet meer voor rekening van Van Rhijn Bouw BV worden hersteld.

Vóór de oplevering dient u de gehele 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 (*bij twee kopers, door beide kopers*) 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 aannemingsovereenkomst met één (1) werkbare dag worden verlengd.

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 onderhoudsvoorschriften 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. Vóór de oplevering ontvangt u hiervan schriftelijk bericht van de notaris.

De 5% regeling 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 5% regeling 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 5% regeling te willen handhaven, omdat er (*nog*) niet verholpen opleveringsgebreken zouden bestaan.

Het bedrag in depot 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 5% regeling 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 herstelkosten. 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.

BIJZONDERE/ AFWIJKENDE BEPALINGEN

Vereniging van Eigenaren (VvE) gezamenlijk eigendom

Alle bouwnummers worden mede-eigenaar van het tot het gemeenschap behorende gebied en/of in dit gebied aanwezige voorzieningen (een en ander zoals is opgenomen in de koopovereenkomst en/of is weergegeven op de splitsingstekening en akte).

Wat betekent de VvE voor u als koper?

U bent, samen met de andere mede-eigenaren, verplicht de gezamenlijke zaken:

- te onderhouden;
- te reinigen;
- in stand te houden en (indien nodig) te vernieuwen.

Alle eigenaren zijn dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het tot het gemeenschap behorende gebied en/of in dit gebied aanwezige voorzieningen (en dus ook de kosten).

Ter ondersteuning en begeleiding zal een VvE-beheer worden aangesteld.

Beheersregeling

Onlosmakelijk met het eigendom verbonden is een beheersregeling die het gebruik en de kosten van gebruik en onderhoud van het tot het gemeenschap behorend gebied regelt. De kosten voor regulier onderhoud en beheer zijn niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom, maar zullen door de eigenaren gedragen dienen te worden. De exacte vastlegging van de regeling van de gezamenlijkheid is geregeld door de notaris in de splitsingsakte.

Oprichting

Om het beheer optimaal te kunnen uitvoeren zal er door de projectontwikkelaar een Beheer Vereniging / Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Voorafgaand aan de oprichting zal uit de leden van de vereniging een bestuur voor de vereniging worden gevormd. In het vervolg zal benoeming en ontslag van de bestuurders van de vereniging plaatsvinden in de vergadering van eigenaren. De vereniging dient voor hen een collectieve aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

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.

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw woning, kavel en het tot het gemeenschap behorend gebied. De technische omschrijving maakt samen met de contracttekeningen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Indien er verschillen zijn tussen de tekst van de technische omschrijving en de contracttekeningen prevaleert de tekst van de technische omschrijving.

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 (*indien van toepassing*) 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 plan 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 plan 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: **Veurse Horsten CV**
Poortweg 2
2612 PA Delft
Telefoon : +31 88 7122647
Website : www.deveursehorsten.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: **Van Manen**
Telefoon. : (071) 361 72 00
E-Mail : info@van-manen.com
Website : www.van-manen.com

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

Installatie advies: **Wolf Dikken adviseurs**
Telefoon : (0714) 285 900
E-Mail : info@wolfdikken.nl
Website : www.wolfdikken.nl

Kleur- en materialen- staat



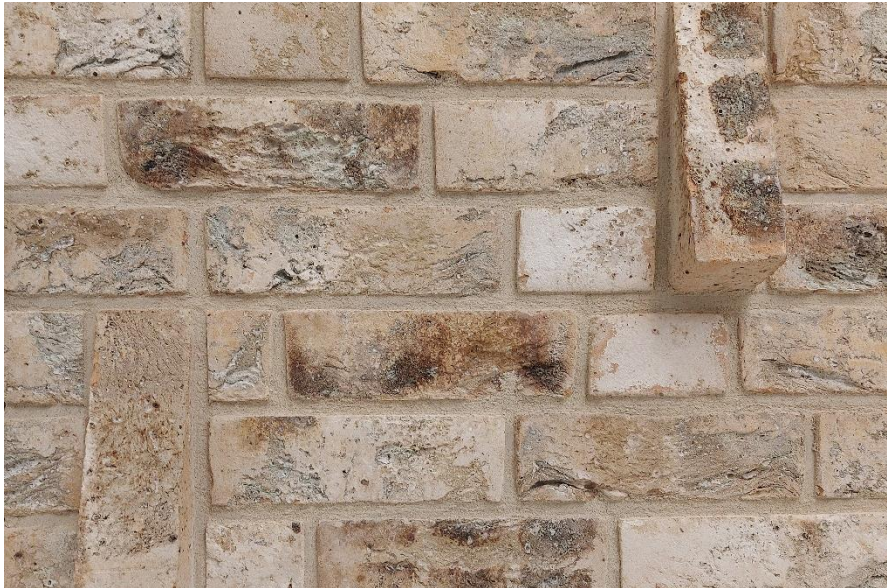
VAN RHIJN
BOUW

Kleur- en materialenstaat

| Omschrijving | Materiaal | Kleur |
|---|---|---|
| <u>WONINGEN / WOONGEBOUW</u> | | |
| buitenwanden | | |
| gevelsteen | gebakken gevelsteen (<i>baksteen</i>) | geelwitgrijs, zie Afbeelding 1 |
| voegwerk | doorgestroken terugliggend | beige / zandkleurig |
| lateien | staal, gepoedercoat | RAL 7013 bruingrijs |
| gevelbekleding (<i>wanden/kasten en plafond veranda</i>) | hout | semi transparante coating, zie Afbeelding 3 |
| tuinmuur | gebakken gevelsteen (<i>baksteen</i>) | geelwitgrijs, zie Afbeelding 1 |
| afdekker tuinmuur | (<i>prefab</i>) beton | standaard / naturel grijs |
| afdekker dakterras | (<i>prefab</i>) beton | standaard / naturel grijs |
| spekband (<i>t.p.v. buitenzijde tweede verdieping</i>) | (<i>prefab</i>) beton | standaard / naturel grijs |
| buitenwandopeningen | | |
| buitenkozijnen | hout | RAL 7013 bruingrijs |
| draaiende delen | hout | RAL 7013 bruingrijs |
| voordeur (<i>t.p.v. daktuin</i>) | hout | RAL 7013 bruingrijs |
| paneel naast voordeur | kunststof | RAL 7013 bruingrijs |
| waterslagen (<i>t.p.v. buitenzijde eerste verdieping</i>) | aluminium | RAL 7013 bruingrijs. |
| waterslagen (<i>t.p.v. daktuinzijde en buitenzijde tweede verdieping</i>) | (<i>prefab</i>) beton. | standaard / naturel grijs |
| doorvalbeveiliging | staal / aluminium | RAL 7013 bruingrijs |
| dakafwerking | | |
| dakafwerking hellend | betonnen dakpan | antraciet, zie Afbeelding 4 |
| dakafwerking plat | bitumen | standaard zwart |
| boeiboord | hout | RAL 7023 betongrijs |
| dakrand afwerking plat dak (<i>daktrim</i>) | aluminium | RAL 7023 betongrijs |
| hemelwaterafvoeren (<i>binnenzijde</i>) | zink | naturel |
| goten | zink | naturel |
| luifel | (<i>prefab</i>) beton | standaard / naturel grijs |
| dakrand afwerking luifel (<i>afdekkap</i>) | aluminium | RAL 7023 betongrijs |
| bekleding dakkapellen | (<i>onderhoudsarm</i>) plaatmateriaal | grijs |

| Omschrijving | Materiaal | Kleur |
|---|--|--|
| leuning hoofdtrap (<i>daktuin</i>) | staal | RAL 7013 bruingrijs |
| trap hoofdtrap | (<i>prefab</i>) beton | standaard / naturel grijs |
| trap vanaf terras naar landschap | (<i>prefab</i>) beton | standaard / naturel grijs |
| trap naar terras (<i>bnr. 2 en 33</i>) | (<i>prefab</i>) beton | standaard / naturel grijs |
| spijlen hekwerk (<i>daktuin</i>) | staal | RAL 7013 bruingrijs |
| <u>STALLINGSGARAGE</u> | | |
| buitenwanden | | |
| gevelsteen woongebouw (<i>metselwerk</i>) | gebakken gevelsteen (<i>baksteen</i>) | drie tinten grijs, zie Afbeelding 2 (<i>zilvergrijs, beigegrijs tot muisgrijs</i>) |
| voegwerk | doorgestroken terugliggend | |
| staalconstructie kolommen | staal, | RAL 7023 betongrijs |
| wanden | (<i>prefab</i>)beton | RAL 9002 grijswit (<i>geschilderd</i>) |
| | (<i>prefab</i>)beton | RAL 9002 grijswit (<i>geschilderd</i>) |
| wanden bergingen (<i>buitenzijde</i>) | kalkzandsteen (<i>vellingkant</i>) | RAL 9002 grijswit (<i>geschilderd</i>) |
| wanden bergingen (<i>binnenzijde</i>) | kalkzandsteen (<i>vellingkant</i>) | naturel |
| buitenwandopeningen | | |
| buitenkozijnen | hout | RAL 7013 bruingrijs |
| woning entree deur | hout | RAL 7013 bruingrijs |
| berging deur | hout | RAL 7013 bruingrijs |
| plafondafwerking | | |
| plafond stallingsgarage | prefabbeton kanaalplaatvloer (<i>naden in het zicht</i>) | standaard / naturel grijs |
| plafond t.p.v. inrit | houtwolcementplaat | wit |
| hemelwaterafvoeren | staal | standaard / naturel |

Gevelstenen

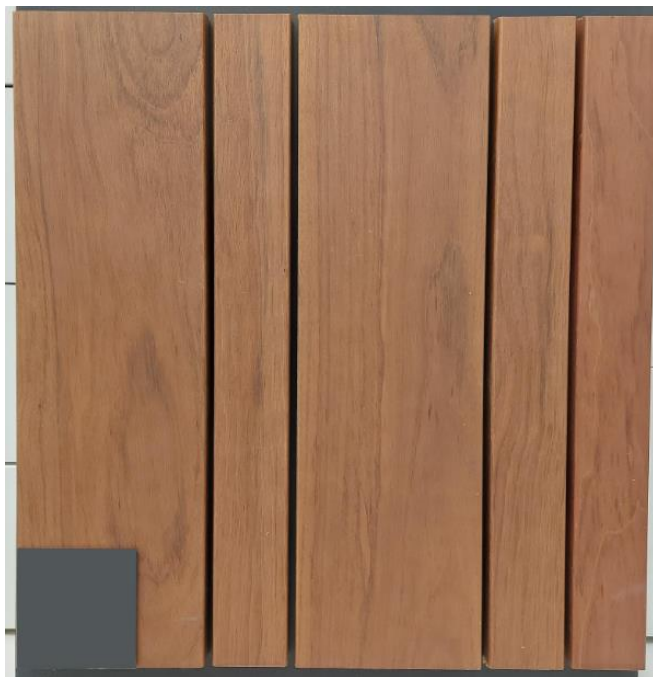


Afbeelding 1: Metselwerk A, woongebouw (met accentsteen t.p.v. voordeur)



Afbeelding 2: Metselwerk B, stallingsgarage

Gevelbekleding



Afbeelding 3: Gevel-/plafondbekleding luifel

Dakpannen



Afbeelding 4: Dakpannen, kruislings gelegd

Armaturen



Afbeelding 5: Armatuur woningentree deur daktuin



Afbeelding 6: Armatuur woningentree deur stallingsgarage