



Technische omschrijving

Ten behoeve van:

Nieuwbouw van 13 stuks grondgebonden woningen
in het plan “Rustig water” in den Horn te Rijnsburg.

Projectnummer: 22-00854

Datum: 01 september 2025



VAN RHIJN
BOUW

Plangegevens

Nieuwbouw van 13 woningen in het plan 'Rustig Water' in De Horn te Rijnsburg (*gemeente Katwijk*), bestaande uit de onderstaande type(s) en bijbehorende bouwnummer(s):

Type:	Bouwnummers:
Type B	03 t/m 09
Type C	02
Type D	01
Type E	10
Type E2	13
Type F	11 en 12

Inhoudsopgave

1. Woningborg.....	3
2. Besluit bouwwerken leefomgeving	3
3. Peil en maten	3
4. Grondwerk	4
5. Buitenriolering	5
6. Bestrating	5
7. Buiteninrichting	5
8. Fundering	6
9. Betonwerk	6
10. Steenachtige materialen	7
11. Houten constructies	8
12. Kozijnen, ramen en deuren.....	8
13. Dakbedekkingen, randen en goten.....	10
14. Kunststeen.....	10
15. Stukadoorswerk	10
16. Tegelwerken	11
17. Dekvloeren.....	11
18. Metaal- en kunststofwerk.....	11
19. Binnen timmerwerken en inrichtingen	12
20. Beglazingen en schilderwerk	13
21. Behang, vloerbedekking en stoffering	14
22. Loodgieterswerk.....	14
23. Verwarmingsinstallatie.....	15
24. Ventilatie installatie	17
25. Elektrische installatie	18
26. Energie Prestatie	19
27. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen.....	20
28. Staat van afwerkingen	20
Algemene kopersinformatie.....	23
Algemene planinformatie.....	28
Kleur- en materiaalstaat	29

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, zoals hierna onder paragraaf 6 (*Bestrating*) en paragraaf 7 (*Buiteninrichting*) is omschreven en de uitsluitingen zoals deze in artikel 3 van Bijlage A worden vermeld.

2. Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (*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 Besluit bouwwerken leefomgeving

- 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, galerij
toilet
badkamer
meterkast (mk), techniek
(trap)kast, berging
onbenoemd, nader aangegeven ruimten in de woning zoals bijvoorbeeld: hobby, wasruimte
(buiten)berging
tuin, (dak)terras, balkon, loggia, binnenterrein
(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 Besluit bouwwerken leefomgeving mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreep-methode' genoemd.

3. Peil en maten

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

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

De hoogte van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- begane grondvloer 0 mm + Peil
- 1e verdiepingvloer 2970 mm + Peil
- 2e verdiepingvloer 5940 mm + Peil

Maatvoering

De vermelde maten op de verkooptekening(en) en in de technische omschrijving zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters (*tenzij anders vermeld*). Hierbij is géén rekening gehouden met de door Van Rijn Bouw BV en/of door u als koper(s) aan te brengen wand- en vloerafwerking(en).

In de vermelde maten kunnen ter voldoening aan de eisen en voorschriften van de overheid en Woningborg en door de verdere uitwerking en de realisatie van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze afwijkingen worden uitdrukkelijk voorbehouden en kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening van de aanneemsom.

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 en/of tuininrichting 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 15 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 gemeente, onder toezicht van de desbetreffende dienst, 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 worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn. Zoals bijvoorbeeld de aanleg van fundaties, (*nuts*)leidingen van de installaties, bestratingen, beplantingen (*indien van toepassing*) en dergelijke. Waar nodig wordt onder de werkvloeren van de betonconstructies en/of onder de bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

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

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

De bouwka­vel dient, door u als koper(s), zelf ná ople­vering ge­schikt te wor­den ge­maakt voor het beoogde (*tuin*)ge­bruik. Hierbij dient u eveneens zorg te dra­gen voor een goede afwa­tering en/of ge­schikte riolering(en) van de com­plete tuin om eventueel (*water*)overlast te voor­komen.

5. Buitenriolering

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

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

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

6. Be­strating

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

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

Het ge­meen­schap­pe­lijk (*man­de­lig*) ach­ter­pad (*indien be­nodigd*) wordt voor­zien van stan­daard vlakke be­tonnen tegel­be­strating, afm. 300 x 300mm, kleur stan­daard grijs. De eigenaren die hi­van ge­bruik mo­gen ma­ken zijn ge­za­men­lijk ver­ant­woor­de­lijk voor het on­der­houd van het des­be­treffende ach­ter­pad.

7. Bui­tenin­rich­ting

Al­ge­meen

Het ge­meen­schap­pe­lijk (*open­baar*) ge­bied is en/of wordt woon­rijp ge­maakt door de ge­meente, onder toezicht van de des­be­treffende dienst. Hierbij wordt onder an­dere voor­zien in de aan­leg en/of het her­stel van de be­nodigde be­stratingen en/of ver­hardingen, straat­kolken en rioleringen, wa­ter­gan­gen, straat­ver­lichting, be­plan­tingen e.d. conform de ge­stelde eisen en richt­lijnen van de ge­meente.

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

Op­stel­plaats af­val­in­za­me­ling

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

Prefab houten bui­ten­ber­ging

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

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

Inrichting erfafscheidingen / beplantingen

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

Alle bouwnummers:

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

Bouwnummer 01, 02, 03 en 13:

- Een dubbelstaatmathekwerk (*kleur antraciet*) waartegen een klimop (*Hedera Helix Woerner*) wordt geplaatst, met een hoogte van circa 1,80 meter, aan de zij- en achterkant van de woning(en), grenzend aan het openbaar gebied.

Bouwnummer 09 en 10:

- Een dubbelstaatmathekwerk (*kleur antraciet*) waartegen een klimop (*Hedera Helix Woerner*) wordt geplaatst, met een hoogte van circa 1,80 meter, op de erfgrans tussen de twee bouwnummers.

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

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

8. Fundering

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

De te gebruiken bekisting is ter keuze van Van 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*).

9. Betonwerk

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

In het werk te storten beton

- de fundaties, zoals: poeren, balken, verzwaarde stroken en dergelijke;
- de naden en/of stortstroken van de begane grondvloer;
- de naden en/of stortstroken van de verdiepingsvloeren;
- de druklaag op de breedplaatvloer van de verdiepingsvloer(en) (*bouwnummer 10 t/m 13*).

Prefab beton

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

- de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (*elementen*), de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- de verdiepingsvloer(en) (*bouwnummer 10 t/m 13*) worden uitgevoerd als breedplaatvloer (*elementen*) voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- de verdiepingsvloer(en) van de overige bouwnummers worden uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer (*elementen*) voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- de ongeïsoleerde (*lichtgewicht*) prefab betonnen bergingsvloer, kleur: standaard grijs;
- de stijlen en bovendorpel (*kader*) rondom het voordeurkozijn (*bouwnummer 01 t/m 09*), kleur: donker grijs;
- de raamdorpels onder de raamkozijnen, met uitzondering van ramen welk tot het maaiveld doorlopen, kleur: donker grijs;
- de diversen kleine prefab (*indien nodig*), kleur: standaard grijs.

Prefab beton wandelementen

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

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

10. Steenachtige materialen

Gevelafwerking

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

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

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

Spouwisolatie

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

Metselwerkopvang

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

Lichte scheidingswanden

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

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

Van Rhijn Bouw BV houdt zich het recht voor om de lichte scheidingswanden eventueel *(deel/s)* uit te voeren als een metal-stud wand *(dit is een wand welke aan twee zijden is bekleed met een gips-gebonden plaatmateriaal, welke behangklaar wordt afgewerkt)*.

11. Houten constructies

Algemeen

Het ontwerp en de uitvoering van de in deze technische omschrijving genoemde houtconstructies en de daarin toegepaste materialen zijn overeenkomstig de KVT *(deze omschrijft de kwaliteit van houten gevelementen)* en nadere besluiten hierop. Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouw hout voor balkhout, gordingen, klossen, ribben, muurplaten, regels en dergelijke. De houten constructies worden *(waar nodig)* uitgevoerd op basis van de berekeningen en advies van de constructeur en/of de fabrikant en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

Hellende daken

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

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

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

Gevelbetimmeringen

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

Dakkapel (bouwnummer 11 en 12)

Op het dakvlak van de voorgevel wordt conform de verkooptekening(en) een *(prefab)* dakkapel aangebracht, een en ander conform detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier. Aan de binnenzijde wordt het dakkapel afgewerkt met een plaatmateriaal *(in kleur dakelement)* of wordt deze voorzien van een gips-gebonden plaatmateriaal welke verder niet meer wordt afgewerkt.

12. Kozijnen, ramen en deuren

Aluminium kozijnen (bouwnummer 01 en 10)

Volgens de verkooptekeningen worden bij de hierboven genoemde bouwnummers de buitenkozijnen *(gedeelte)* uitgevoerd in aluminium volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of fabrikant. Waar nodig worden de buitenkozijnen voorzien van een aluminium waterslag en/of zetwerk.

Buitenkozijnen, ramen en deuren (alle bouwnummers)

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

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

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

Houten luiken (bouwnummer 01, 02, 06 t/m 10 en 13)

Zoals is aangegeven op de verkooptekeningen worden er (*raam*)luiken geplaatst, in een kleur zoals opgenomen in de kleur- en materialenstaat. De luiken worden esthetisch uitgevoerd en hebben geen functionele werking.

Binnendeurkozijnen

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

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

Binnendeuren

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

Hang- en sluitwerk buitendeuren

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

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

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

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

Hang- en sluitwerk binnendeuren

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

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

Dakvenster (bouwnummer 01 t/m 03, 05, 07 en 08)

Zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) (*model evenals de draairichtingen*) wordt in het hellend dakvlak een houten dakvenster opgenomen, aan de buitenzijde afgewerkt met metalen zetwerk.

13. Dakbedekkingen, randen en goten

Hellende daken

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

Platte daken (indien van toepassing)

Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht, waar nodig wordt conform het Besluit bouwwerken leefomgeving een isolatielaag aangebracht waardoor een totale warmteweerstand ontstaat van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Volgens nog nader uit te voeren (*wind*)berekeningen wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag, welke gehandhaafd dient te blijven.

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

Dakranden en goten

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

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

14. Kunststeen

Binnendeurdorpels

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

Douchegelegenheid

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

Vensterbanken

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

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

15. Stukadoorswerk

Plafondafwerking

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

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

Wandafwerking

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

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

Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze, door u als koper(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 inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een plastisch blijvende schimmelwerende siliconenkit in een standaard kleur passend bij het (*gekozen*) tegelwerk.

Wanden

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

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

Vloeren

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

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

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

17. Dekvloeren

Op de betonvloeren wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking, met uitzondering van de ruimte achter het (*dragend*) knieschot en de (*buiten*)berging, een (*zandcement*) dekvloer (*CW 12, vlakheidsklasse 4*) aangebracht. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leidingwerken van de installaties.

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

18. Metaal- en kunststofwerk

Staalconstructie

In de woning worden de benodigde staalconstructie(s) aangebracht, één en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente. Waar nodig wordt de staalconstructie thermisch verzinkt (*verder onbehandeld*) of vervolgens in een kleur afgewerkt en/of (*brandwerend*) afgetimmerd volgens de kleur- en materialenstaat.

Dakdoorvoeren

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

Huisnummerbordje

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

Vloerluik

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

Afwerking verdeelstuk vloerverwarming

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

19. Binnen timmerwerken en inrichtingen

Vloerplinten

De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Meterkast

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

Diverse aftimmeringen

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

Afwerking buitenplafond (bouwnummer 11)

Het plafond van de onderdoorgang (*grenzend aan bouwnummer 12*) wordt waar nodig voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat in een naturel kleur, een en ander zoals is omschreven in de afwerkstaat en nadere uitwerking van de architect.

Trappen

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

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

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

Keukeninrichting

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

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

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

In verband met het bouwsysteem en het ventilatiesysteem (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 isolerende beglazing aangebracht conform de geldende wet- en regelgeving van het Besluit bouwwerken leefomgeving tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning en de uitgangspunten welke zijn bepaald in de Besluit bouwwerken leefomgeving berekeningen van de woning (zie paragraaf 27).

Aandachtspunten isolerende beglazing:

- * *Hoog Rendement 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 materiaalstaat:
 - de kozijnen worden waar mogelijk op de fabriek voorzien van beglazing en compleet fabrieksmatig afgewerkt, waarbij de beglazingskit in een bijpassende standaard kleur (*mogelijk afwijkend van de kleur van het schilderwerk*) wordt aangebracht;
- de diverse (gevel)betimmeringen (*indien van toepassing*) gronden en voorzien van een aflaklaag volgens de kleur- en materiaalstaat;
- zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) worden een aantal gemetselde (*buiten*)gevels behandeld met een verf-systeem in een lichte kleur volgens nadere uitwerking van de architect.

Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

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

Aandachtspunten binnenschilderwerk:

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

21. Behang, vloerbedekking en stoffering

Dit hoofdstuk is niet van toepassing.

22. Loodgieterswerk

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

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

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

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

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de waterleverancier en aan de geldende uitvoeringsvoorschriften. De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het waterleverend bedrijf. De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen.

Alléén indien de gebruikskosten tot de dag van oplevering meer bedragen dan € 50,- excl. BTW worden de gebruikskosten in zijn geheel verrekend en zijn deze voor rekening van Van Rijn Bouw BV.

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

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

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

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

Sanitair

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

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

Closetcombinatie:

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

Fonteincombinatie:

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

Wastafelcombinatie:

- wastafel (*afmeting 600 x 460 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe wastafelmengkraan met waste, kleur chroom;
- plugbeksifon met muurbuis met rozet, kleur chroom;
- glazen spiegel (*afmeting 600 x 400 mm*) horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie:

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

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

Merk en type zijn onder voorbehoud van levering op het moment van uitvoering van de bouw van de woning. Indien merk(en) en/of type(n) niet meer leverbaar is/zijn, dan zal dit zo spoedig mogelijk door Van Rijn Bouw BV aan de koper(s) 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

Bodemwarmtepomp

De woning wordt individueel voorzien van een bodemwarmtepomp (*warmte koude opslag (WKO) installatie*). Deze warmtepomp zet de energie van de bodem om in warm of koud water. Dit water wordt gebruikt om de woning te verwarmen, enkele graden (*af*) te koelen en te voorzien van warm tapwater.

Deze installatie bestaat uit twee hoofdcomponenten namelijk: de verticale bodemwarmtewisselaar (VBWW) welk is gekoppeld aan een elektrisch aangedreven water-water warmtepomp die geplaatst is in de techniek ruimte, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Een verticale bodemwarmtewisselaar is een PE kunststofleiding die warmte of koude kan overdragen aan de omringende bodem. De overdracht van warmte of koude is bij zand, klei of andere bodemstructuren verschillend, de ene slaat beter energie op dan de andere. Dit zorgt er dan ook voor dat de diepte van de bodemwarmtewisselaar afhankelijk is van de bodemstructuur. Nadat de installateur de warmtebehoefte van uw woning (*inclusief eventuele opties*) heeft bepaald, wordt er in een aardedimensioneringsprogramma de verschillende aardlagen bekeken en de benodigde diepte van de bodemwarmtewisselaar voor uw woning definitief bepaald.

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 de badkamer niet geheel worden voorzien van vloerverwarming*). Daarnaast wordt in de badkamer een (*elektrische*) handdoekradiator. De afmetingen van deze radiatoren worden bepaald door middel van een warmteverliesberekening².

Alle verblijfsruimtes worden voorzien van een eigen thermostaat, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), om zo de temperatuur na te regelen met een Master/Master zoneregeling³. Bij het installatieontwerp van de woning is rekening gehouden met zogenoemde ontwerptemperaturen.

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

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

- ¹ *Laagtemperatuur vloerverwarming zorgt voor een geleidelijke opwarming van de woning. Er stroomt 35° C water door leidingen in de vloer, de vloer voelt voor een warme hand dus niet warm aan en de opwarming van de woning gaat langzaam. Deze manier van verwarmen kost relatief weinig energie, maar het systeem moet continu aanstaan om het best te functioneren.*
- ² *Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een woning bij zeer slechte weersomstandigheden, in Nederland bij -9° C en windkracht 7, te verwarmen. Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en Bijlage A, versie 01-07-2021.*
- ³ *Bij een Master/Master zoneregeling kan een slaapkamer worden verwarmd, ook als er geen warmtevraag uit het hoofdvertrek is (meestal de woonkamer). Dit kan er toe leiden dat naast de desbetreffende ruimte en of meerdere andere vertrekken kan 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 warmtepomp ontvangt vanuit de bodemwarmtewisselaar, naar gelang de wens en het seizoen warmte of koude. Het systeem draagt niet voor niets de naam warmte koude opslag installatie. Deze naam is gekoppeld aan de werking van het systeem. Het is de bedoeling dat naast het afnemen van warmte ook weer warmte wordt toegevoegd aan de bodem. Dit laatste principe vindt veelal in het voorjaar en zomerseizoen plaats en wordt daarom vaak verward met koeling. Echter koeling is in principe niet het juiste woord voor de werking van de installatie in de zomer. Het gaat hier juist om het terug leveren van warmte aan de bodem zodat u deze in de winter weer kunt gebruiken om uw woning te verwarmen. Als prettige bijkomstigheid, waar géén garanties of uitgangspunten aan kunnen worden gesteld, is het mooi meegenomen dat er een kleine afkoeling van uw woning plaatsvindt wanneer de terug levering van warmte aan de bodem plaatsvindt. Let op: dit is niet vergelijkbaar met een airco!

Het is zeer belangrijk dat de afname van warmte gelijk is aan het terug leveren van warmte. Er moet immers een balans zijn om een goede werking en levensduur te kunnen blijven garanderen. Wanneer u onjuist omgaat met de installatie zal dit een negatieve invloed hebben op de levensduur van de bodemwarmtewisselaar en het comfort van de woning.

Warm tapwater

De warmtepomp 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*):

- 171 liter (*bouwnummer 01 t/m 10 en 13*)
- 198 liter (*bouwnummer 11 en 12*)

- 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 koperskeuzen 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 koper(s) hierover vóóraf geïnformeerd.
- * Het stroomverbruik van deze installatie kan aanzienlijk hoger zijn dan u gewend bent bij een traditionele cv-installatie en/of andere typen van warmtepompinstallatie. Dit komt niet alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie (*in de zomerperiode*) (*af*)koeling plaats kan vinden.

24. Ventilatie installatie

Balansventilatie

De woning wordt voorzien van een zogenaamd balansventilatiesysteem (WTW), waarbij de WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte zoals indicatief aan gegeven op de verkooptekening(en).

Door een motor in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen en via een warmtewisselaar opgewarmd via de afgezogen lucht vanuit de woning. De voorverwarmde buiten lucht wordt in de woning ingeblazen via kunststof toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). Het afzuigen van warme lucht wordt gedaan via kunststof afzuigventielen in de keuken, het toilet en de badkamer (*en eventuele andere posities zoals aangegeven op de verkooptekeningen*). Deze afzuiging is handmatig te sturen via een standenschakelaar in de woonkamer/keuken, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Het resultaat: een gezond binnenklimaat met een goede mix tussen ventilatie en comfort. De toe- en afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Het is dan ook niet toegestaan deze instellingen van de ventielen en WTW-unit achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet.

Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk. Wanneer er meer luchtstroom benodigd is, dan dat er mogelijk is door de opening(en) onder de deur(en), zal er in de binnendeur(en) een rooster geplaatst worden. Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper(s), worden gemeld door middel van het verstrekken van een Erratum.

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

De buitenberging wordt in zijn geheel op natuurlijke wijze geventileerd.

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 de netbeheerder. 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 opgewekt wordt kan in het voordeel op het eindverbruik werken, echter kunnen deze ook van invloed zijn op de hoofdaansluiting.

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

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

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

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

- 300+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen en loze leidingen CAI en telefoon;
- 1050+ Peil t.b.v. schakelmateriaal (*eventueel gecombineerd met wandcontactdoos*);
- 1100+ 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.

PV-panelen

De woningen worden standaard niet voorzien van PV-panelen.

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.

Telecommunicatie-installatie

Volgens de verkooptekening(en) wordt in de woning een loze buisleiding met controledraad aangebracht ten behoeve van een universele telecommunicatie installatie vanaf de meterkast naar de woonkamer.

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(s).

Belinstallatie

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

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

Armatuur voordeur

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

26. Energie Prestatie

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

De energiebehoefte van uw woning (BENG 1)

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

Het energieverbruik van uw woning (BENG 2)

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

Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning (BENG 3)

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

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

TO-juli

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

Energielabel

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

27. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen

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

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

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

28. Staat van afwerkingen

BEGANE GROND

Entree (hal)

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekeningen
uitrusting	vloerluik (<i>positie indicatief</i>)

Meterkast

vloer	geprefabriceerde meterkastvloerplaat
wanden	houten meterschot (<i>onafgewerkt</i>)
plafond	beton (<i>onafgewerkt</i>)
elektra	volgens verkooptekeningen (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
uitrusting	meters (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
	<u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq versleept.</u>

Toilet

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot circa 1250 mm + vloer, daarboven behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekeningen
uitrusting	sanitair volgens verkooptekeningen en technische omschrijving

Techniek ruimte warmtepomp

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	onafgewerkt
plafond	beton (<i>onafgewerkt</i>)
elektra	volgens verkooptekeningen (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
uitrusting	warmtepomp
	<u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar aangebracht c.q. versleept.</u>

Woonkamer

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekeningen

Keuken

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekeningen
uitrusting	aansluitpunten standaard keukenopstelling

Trapkast

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	onafgewerkt
plafond	houten dichte trap (<i>onbehandeld</i>)
elektra	volgens verkooptekeningen (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
uitrusting	verdeelunit vloerverwarming (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
	<u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar aangebracht c.q. versleept.</u>

Houten buitenberging

vloer	beton onafgewerkt
wanden	houten stijl- en regelwerk bekleed rabatdelen (<i>onafgewerkt</i>)
plafond	houten dakbeschot met balklaag in het zicht (<i>onafgewerkt</i>)
elektra	volgens verkooptekening(en) (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)
uitrusting	<u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq versleept.</u>

1^E VERDIEPING

Overloop

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekeningen

Slaapkamer(s)

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekeningen
uitrusting	(<i>eventuele</i>) verdeelunit vloerverwarming (<i>in n.t.b. slaapkamer</i>)

badkamer

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot het plafond
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekeningen
uitrusting	sanitair en handdoekradiator volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

2^E VERDIEPING
Zolder

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	behangklaar
plafond (<i>hellend</i>)	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur (<i>groen of bruin</i>) (<i>dakplaten blijven verder onafgewerkt</i>)
elektra	volgens verkooptekeningen
uitrusting	leidingwerk van alle installaties in deze ruimte worden opbouw, dus <u>zichtbaar, aangebracht cq. versleept</u> (<i>bijvoorbeeld de kanalen van de WTW installatie welke in het zicht versleept worden.</i>)

Techniek ruimte

vloer	glad afgewerkte dekvloer
wanden	behangklaar
plafond (<i>hellend</i>)	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur (<i>groen of bruin</i>) (<i>dakplaten blijven verder onafgewerkt</i>)
elektra	volgens verkooptekeningen
uitrusting	opstelplaats van ventilatie-unit, wasmachine en omvormer, PV-panelen (<i>indien van toepassing</i>) leidingwerk van alle installaties in deze ruimte worden opbouw, dus <u>zichtbaar, aangebracht cq. versleept</u> (<i>bijvoorbeeld de kanalen van de WTW installatie welke in het zicht versleept worden.</i>)

Algemene kopersinformatie

DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

De koopovereenkomst sluit u met Van Rhijn Projectontwikkeling BV, 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. Van Rhijn Projectontwikkeling BV 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 wordt gebouwd (*het notarieel transport*) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. Als de notaris bericht krijgt dat de notariële leveringen kunnen plaatsvinden, zult u rechtstreeks van de notaris vernemen op welke datum de leveringsakte en de hypotheekakte kunnen worden gepasseerd.

De notaris voor plan 'Rustig Water' in De Horn te Rijnsburg is:

Verhees Notarissen

Sandtlaan 45

2231 CB Rijnsburg

Telefoon : (071) 20 77 400

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

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

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

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

- grondkosten (*in de koopprijs begrepen overdrachts- of omzetbelasting (BTW)*; de verschuldigdheid hiervan is niet van invloed op de hoogte van de koopprijs). Voor zover overdrachtsbelasting is verschuldigd, is bij de vaststelling van de koopprijs uitgegaan van de per 1 januari 2023 geldende heffingspercentage van 10,4%. Indien op moment van notarieel transport een ander overdrachtsbelastingtarief geldt of, indien omzetbelasting in plaats van overdrachtsbelasting is verschuldigd, een ander BTW tarief dan de thans geldende 21%, zal dit eveneens geen invloed hebben op de hoogte van de koopprijs. Let wel, dit geldt niet voor de aanneemsom, waarvoor in de aannemingsovereenkomst een andere regeling geldt voor tussentijdse wijziging van het tarief van de omzetbelasting);
- bouwkosten (*inclusief sloopkosten eventuele bestaande bebouwing en bouwrijp maken van de kavel waarop de woning en de eventuele privé gedeelten wordt gerealiseerd*);

- architectenhonorarium;
- notariskosten (*behalve voor zover hierna vermeld onder het kopje "Bijkomende kosten", welke kosten voor rekening van de koper(s) zijn.*);
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- omzetbelasting (*BTW*) over de aanneemsom, met inachtneming van artikel 5 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden in geval van tussentijdse wijziging van het tarief van de omzetbelasting;
- kosten van kadastrale uitmeting;
- leges van de bouwvergunning;
- de kosten van uitvoering van de zogenaamde '5%-regeling';
- gebruiksklare verwarmingsinstallatie;
- aansluitkosten water- en elektriciteitsleidingen en rioolleidingen;
- (*exclusief aansluiting telefoon en CAI*).

BIJKOMENDE KOSTEN

De bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

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

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

ENERGIELEVERING

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

OPLEVERING / SCHOONMAKEN

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

Minimaal veertien (14) dagen voor de opleveringsdatum van de woning zult u uitgenodigd worden om bij de oplevering aanwezig te zijn. Bij deze oplevering kunt u zich, naast een inspecteur van Vereniging Eigen Huis, laten bijstaan door maximaal één adviseur. Van Rhijn Bouw BV heeft het recht de oplevering af te lasten indien u naast bovengenoemde personen en uw eventuele partner andere derden bij de oplevering wilt betrekken.

Dit alles onder voorbehoud van eventuele overheidsmaatregelen die gelden op het moment van oplevering, welke van invloed kunnen zijn op het maximum aantal toegestane personen. Eventueel achteraf geconstateerde beschadigingen zullen niet meer voor rekening van Van Rhijn Bouw worden hersteld.

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

Vóór de oplevering dient u de gehele koop-/aaneemsom, 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(s) 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 koop-/aannemingsovereenkomst met een werkbare dag worden verlengd.

OPTIE UITBOUW

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

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

Een en ander zal in de koopovereenkomst en de akte van levering nader worden uitgewerkt.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Voor het ontzorgen van en het met name meer zekerheid bieden voor de koper(s) 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 koper(s) 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(s) / gebruiker.

Belangrijk is dat, u als koper(s), 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(s) 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(s) 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(s) 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 (6) maanden na de datum van oplevering. Gedurende deze periode dient u niet acute klachten / gebreken per e-mail te melden bij Van Rhijn Bouw BV, welke die gebreken in overleg met u zal verhelpen.

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

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

RISICO EN VERZEKERINGEN

Gedurende de (*af*)bouw is en blijft de woning voor risico van Van Rhijn Bouw BV. Deze is verplicht tot de dag van algemene oplevering van de woning genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand.

Vanaf de dag dat de sleutels van de woning aan u worden overhandigd, is de woning voor uw eigen risico. Dat betekent dat u dan zelf voor verzekering van uw woning moet zorgen met ingang van de dag van oplevering.

INHOUD BROCHURE / TECHNISCHE OMSCHRIJVING / VERKOOPTEKENING(EN)

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

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

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw woning en kavel. 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 koper(s) 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(s) worden doorgegeven door middel van het verstrekken van een erratum.

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

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

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

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

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

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

Algemene planinformatie

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

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

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

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

Makelaar: **Alpina**
Oegstgeesterweg 30
2231 AZ Rijnsburg
Telefoon : (071) 407 61 44
E-Mail : makelaardij.katwijk@alpina.nl
Website : www.alpina.nl

Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
<u>WONING</u>		
buitenwanden		
metselwerk + rollagen, kleur A voegwerk	baksteen platvol geborsteld	rood lichtgrijs
metselwerk + rollagen, kleur B voegwerk	baksteen platvol geborsteld	bruin lichtgrijs
metselwerk + rollagen, kleur C voegwerk	baksteen platvol geborsteld	wit gekeimd RAL 9010 wit gekeimd RAL 9010
metselwerk + rollagen, kleur D voegwerk	baksteen platvol geborsteld	zwartbruin lichtgrijs
lateien	prefab beton staal	standaard grijs RAL 7024 grafietgrijs
buitenwandopeningen		
buitenkozijnen:		
t.p.v. metselwerk A	hardhout	RAL 7030 steengrijs
t.p.v. metselwerk B	hardhout	RAL 7035 lichtgrijs
t.p.v. metselwerk C	hardhout aluminium	RAL 7024 grafietgrijs RAL 9005 gitzwart
draaiende delen:		
t.p.v. metselwerk A	hardhout	RAL 7030 steengrijs
t.p.v. metselwerk B	hardhout	RAL 7035 lichtgrijs
t.p.v. metselwerk C	hardhout	RAL 7024 grafietgrijs
voordeur:		
t.p.v. metselwerk A	hardhout	RAL 7043 verkeersgrijs B
t.p.v. metselwerk B	hardhout	RAL 5008 grijsblauw
t.p.v. metselwerk C	hardhout	RAL 7024 grafietgrijs
houten louvre of paneel luiken:		
t.p.v. metselwerk A	hout	RAL 7043 verkeersgrijs B
t.p.v. metselwerk B	hout	RAL 5008 grijsblauw
bevestigingen Louvre of paneel luiken	metaal, mat structuur lak	RAL 9005 gitzwart
raamdorpels / waterslag deurkaders	prefab beton prefab beton	antraciet antraciet
waterslag onder aluminium kozijnen	aluminium mat structuur lak	RAL 9005 gitzwart

dakafwerking

dakafwerking hellend type 1	keramische dakpan	schieferswarz
dakafwerking hellend type 2	keramische dakpan	natuurrood

boeiboord en overstekken:

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

muurafdekker bij de eindgevels, tuitgevels en dak overgang	zink met rillen	naturel grijs
--	-----------------	---------------

hemelwaterafvoeren	zink	naturel grijs
goten	zink	naturel grijs

dakkapel, dakrand en kader	hout	RAL 7030 steengrijs
dakkapel, daktrim rond	aluminium gecoat	RAL 7024 grafietgrijs

overige

wandarmatuur bij voordeur	aluminium	zwart
huisnummer bordje	aluminium	bordje wit, cijfers zwart

BERGING

buitenkozijn	hardhout	RAL 7035 lichtgrijs
deur	hardhout	RAL 7035 lichtgrijs
wanden	verduurzaamd vuren hout	naturel
hemelwaterafvoer	kunststof	standaard naturel (<i>stofgrijs</i>)
daktrim	aluminium	naturel

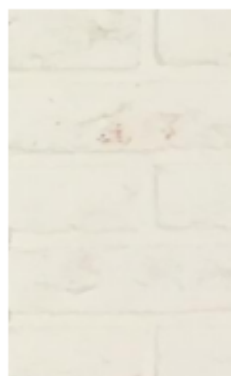
Materialen en kleuren zoals hieronder afgebeeld zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken. Dit heeft onder andere te maken met de kwaliteit van de print, kwaliteit van de foto, kleurweergave en het type papier. Daarnaast kunnen RAL-kleuren per materiaalsoort verschillen in uitstraling en tint.



metselwerk A



metselwerk B



metselwerk C



metselwerk D



Pan type 1



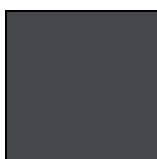
Pan type 2



lamp naast voordeur



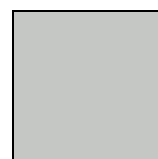
RAL 5008 grijsblauw



RAL 7024 grafietgrijs



RAL 7030 steengrijs



RAL 7035 lichtgrijs



RAL 7043
verkeersgrijs B



RAL 9003 signaalwit



RAL 9005 gitzwart



RAL 9010 zuiver wit