



# Technische omschrijving

Nieuwbouw van 12 appartementen (type B3) in het plan  
"Mariënhof" te Warmond

Projectnummer: 20-00802  
Datum: 28 februari 2023



**VAN RHIJN**  
**BOUW**

## Projectgegevens

Nieuwbouw van 12 appartementen in het plan 'Mariënhof' te Warmond, bestaande uit de onderstaande type(s) en bijbehorende bouwnummer(s):

**\* Type:** *type B3*                      **Bouwnummers:** *bouwnummer 12 t/m 23*

Naast de bovenstaande woningen worden in het plan 'Mariënhof' te Warmond meerdere type(s) woningen en appartementen gerealiseerd, welke verder in zijn geheel buiten beschouwing van deze technische omschrijving blijven, behoudens de delen die deel uitmaken van de hoofdsplitsing in appartementsrechten waarin de onderhavige appartementen zijn betrokken door het delen van de gemeenschappelijke functies zoals de stallingsgarage met bijbehorende inrichtingen en/of voorzieningen, de bergingsgangen, de lift, de algemene trappen(*huis*), de postkast / bellentableau en het binnenterrein.

## Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| 1. Woningborg.....                                   | 3  |
| 2. Bouwbesluit.....                                  | 3  |
| 3. Peil en maten .....                               | 3  |
| 4. Grondwerk.....                                    | 4  |
| 5. Buitenriolering .....                             | 5  |
| 6. Bestrating.....                                   | 5  |
| 7. Buiteninrichting.....                             | 5  |
| 8. Fundering.....                                    | 6  |
| 9. Betonwerk.....                                    | 7  |
| 10. Steenachtige materialen .....                    | 7  |
| 11. Houten constructies.....                         | 8  |
| 12. Kozijnen, ramen en deuren.....                   | 9  |
| 13. Dakbedekkingen, randen en goten .....            | 11 |
| 14. Kunststeen / hardsteen.....                      | 11 |
| 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.....                      | 17 |
| 24. Ventilatie installatie.....                      | 19 |
| 25. Elektrische installatie .....                    | 19 |
| 26. Liftinstallatie .....                            | 21 |
| 27. Energie Prestatie.....                           | 21 |
| 28. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen ..... | 22 |
| 29. Staat van afwerkingen .....                      | 23 |
| Algemene kopersinformatie.....                       | 26 |
| Algemene projectinformatie.....                      | 33 |
| Kleur- en materiaalstaat.....                        | 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 2021 en Bijlage A, versie 01-07-2021.

Meer informatie hierover kunt u lezen op de website van Woningborg: [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)



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

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

## 2. Bouwbesluit

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

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

### Benamingen volgens Bouwbesluit

- \* verblijfsruimte
- \* verkeersruimte
- \* toiletruimte
- \* badruimte
- \* technische ruimte
- \* bergruimte
- \* onbenoemde ruimte
  
- \* buitenberging
- \* buitenruimte
- \* 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 het appartement 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 Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreep-methode' genoemd.

## 3. Peil en maten

Het peil - P - van het woongebouw, van waaruit alle hoogtematen afgemeten worden, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw (*straatniveau*), een en ander zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven.

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

De hoogte van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- begane grondvloer 0 mm + Peil
- 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer 3000 mm + Peil
- 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer 6200 mm + Peil
- 3<sup>e</sup> verdiepingsvloer 9200 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 aan te brengen wand- en vloerafwerking(en). In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking en de realisatie van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

### Opstap

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

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

## 4. Grondwerk

Voordat de bouw zal aanvangen zal de huidige locatie bouwrijp worden gemaakt door de project-ontwikkelaar onder toezicht van de desbetreffende dienst van de gemeente:

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

Voor het realiseren van 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*) begane grondvloer van bouwnummer 12 t/m 14 wordt een (*deels*) bereikbare kruipruimte aangebracht. De (*eventuele*) ruimte onder de betonvloer van de (*buiten*)berging is **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 het appartement.

Op de bouwlocatie (*bouwnummer 12 t/m 14*) 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 bodemmaterieel. Indien blijkt dat er op deze locatie onvoldoende grond aanwezig is, zal van elders gelijkwaardige grond worden aangevoerd en worden verwerkt.

De bouwlocatie van het appartement (*bouwnummer 12 t/m 14*) 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 dient, door u als koper(s) danwel via de Vereniging van Eigenaren (VVE), zelf ná oplevering geschikt te worden gemaakt voor het beoogde (*tuin*)gebruik met inachtneming van de in het bestemmingsplan en de LIOR (*Leidraad Inrichting Openbare Ruimte*) van de gemeente opgenomen beperkingen. 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. Ons advies is om deze punten voor te leggen bij een deskundige hovenier.



## 5. Buitenriolering

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

Het rioolstelsel wordt in een gescheiden systeem (*vuilwater en hemelwater*) aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering(en) en/of (*indien mogelijk*) op aanwezig oppervlaktewater in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. Het hemelwater van het gemeenschappelijke binnenterrein (*niveau 3000mm + Peil*) wordt 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 het appartement behorende bouwkaavel en de tot de gemeenschap (*in de hoofdsplitsing-respectievelijk de ondersplitsing in appartementsrechten van het woongebouw*) behorende grond van het woongebouw wordt, zoals is aangegeven op de verkooptekening(en), standaard diverse bestrating(en) aangebracht, zoals:

- de inrit en de stallingsgarage worden voorzien van standaard betonnen straatsteenbestrating, met hierin opgenomen de benodigde witte markeringsstenen t.b.v. de diverse parkeervak markeringen;
- in de stallingsgarage worden de diverse parkeervakken voorzien van een standaard betontegel waarop een vaknummer wordt aangegeven;
- in de stallingsgarage worden, daar waar nodig, diverse parkeervakken voorzien van een aantal standaard betonnen 'stootbanden' in de kleur: standaard grijs;
- het terras van het appartement (*bouwnummer 12 t/m 14 op straatniveau*) wordt voorzien van standaard vlakke betonnen tegelbestrating, afm. 500 x 500mm, kleur standaard grijs;
- het binnenterrein (*niveau 3000mm + Peil*) ten behoeve van algemeen gebruik zal nader worden uitgewerkt passend bij het karakter van het woongebouw.

De kopers (VVE) zijn conform de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht om de bij het project behorende inrichtingen, 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.

## 7. Buiteninrichting

### Algemeen

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

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

### Opstelplaats afvalinzameling

In het openbaar gebied wordt voorzien in een centrale opstelplaats 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.

### **Opstelplaats auto's**

De stallingsgarage wordt voorzien van parkeervakken voor het parkeren van motorvoertuigen van de bewoners van het woongebouw, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en splitsingstekeningen en is opgenomen in de koopovereenkomst. In het woongebouw en de tot de gemeenschap van het bij het woongebouw behorende bouwkaavel worden standaard géén oplaadpunten gerealiseerd voor het opladen van een hybride of elektrische auto.

### **Berging**

De berging van het appartement is gelegen op de begane grond van het woongebouw en is bereikbaar via de stallinggarage, één en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en). In de (buiten)-berging is een wandlichtpunt met lichtschakelaar aanwezig, welke is aangesloten op de CVZ-installatie van het woongebouw.

### **Inrichting erfafscheidingen / beplantingen**

Overeenkomstig de aanduiding op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect wordt bij oplevering van het woongebouw en/of het appartement voorzien in de hieronder genoemde inrichtingen.

- Een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) met een hoogte van circa 1 meter aan de achterzijde van het appartement (*bouwnummer 12 t/m 14 op straatniveau*), grenzend aan het openbaar terrein en ter plaatse van de onderlinge erfgrans.
- Een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) met een hoogte van circa 1 meter aan de voorzijde van de gemeenschappelijke buitenruimte van het appartement (*bouwnummer 21 t/m 23 op niveau 3000mm + Peil*), grenzend aan het gemeenschappelijk binnenterrein en ter plaatse van de onderlinge erfgrans.
- Het binnenterrein (*niveau 3000mm + Peil*) ten behoeve van algemeen gebruik zal nader worden uitgewerkt passend bij het karakter van het woongebouw.

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

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

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

## **8. Fundering**

Op basis van de resultaten van de (*ter plaatse*) uitgevoerde geotechnische grondonderzoek(en) en de berekeningen worden de fundaties uitgevoerd als een gewapend betonnen constructie 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*).

## 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 vloer en wanden van de liftput;
- de kolommen en balken in de stallingsgarage (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in prefab beton*);
- de vloer van de bergingen in de stallingsgarage (*vlak afgewerkt, niet gevlienderd*);
- de naden en/of stortstroken van de begane grondvloer;
- de druklaag op de breedplaatvloeren van de verdiepingsvloeren;
- de naden en/of druklaag van het dak van de stallingsgarage.

### Prefab beton

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

- 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;
- de dakvloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer (*elementen*);
- de lateien (*waar nodig*), kleur: standaard grijs;
- de waterslagen onder de (*raam*)kozijnen op de verdiepingen, kleur: standaard grijs;
- de sluitstenen in de gevel boven de kozijnen, kleur: standaard grijs;
- de muurafdekkers op de muren rondom het binnenterrein, kleur: standaard grijs;
- de trappen met een antislipstructuur in de trappenhuizen, kleur: standaard grijs;
- de trappen met een antislipstructuur vanaf maaiveld naar het binnenterrein, kleur: standaard grijs;
- de balkonplaten, (*bouwnummer 15 t/m 20*), kleur: standaard grijs;
- de diverse kleine prefab onderdelen (*indien nodig*), kleur: standaard grijs.

## 10. Steenachtige materialen

### Kalkzandsteen

De bouwmuren en overige (*dragende*) wanden van het woongebouw en/of het appartement worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen/lijmblokken, dikte en sterkte volgens opgave van de constructeur en/of leverancier.

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 na oplevering door u als koper aangebracht dient te worden.

De scheidingswanden van de bergingen op de begane grond 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.



### **Gevelafwerking**

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

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

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

### **Spouwisolatie**

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

### **Metselwerkopvang**

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

### **Vleermuiskast**

Overeenkomstig de verkooptekeningen(en) worden in het plan op een aantal plaatsen vleermuiskasten geplaatst in de gemetselde buitengevel.

### **Lichte scheidingswanden**

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

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

## **11. Houten constructies**

### **Algemeen**

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

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

### **Hellende daken**

De hellende dakvlakken van het appartement (*bouwnummer 21 t/m 23*) en/of het woongebouw 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 het appartement voorzien van een spaanplaatmateriaal, met een 'naturel' kleur (*groen of bruin*) welke verder niet meer wordt afgewerkt, behoudens de verblijfsruimten 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 en van de dakelementen onderling worden tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten afwerkstroken.

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!

### **Dakkapel**

Volgens de verkooptekening(en) word(t)(en) een (*prefab*) dakkapel(len) (*bouwnummer 21 t/m 23*) 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 (*gesausd in een lichte kleur*) of met een gipsgebonden plaatmateriaal, welke behangklaar wordt afgewerkt.

### **Prefab binnenspouwblad**

De binnenspouwbladen worden volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier (*deels*) uitgevoerd in een geprefabriceerd geïsoleerd (*waar nodig*) houtskeletbouw-element, het geheel met een warmteweerstand van  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

De binnenspouwbladen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsgebonden plaatmateriaal, welke behangklaar wordt afgewerkt. De aansluitingen van de binnenspouwbladen op de wanden en vloeren worden tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten afwerkstroken in een lichte kleur.

### **Gevelbetimmeringen**

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

## **12. Kozijnen, ramen en deuren**

### **Overheaddeur en loopdeur stallingsgarage**

De stallingsgarage wordt afgesloten door middel van een elektrisch bedienbaar overheaddeur, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals een verkeersregeling, een en ander conform detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier. Voor het openen en sluiten van de overheaddeur kan gebruik worden gemaakt van een handzender (*1 stuk per optionele opstelplaats*).

Voetgangers en fietsers kunnen de stallingsgarage bereiken door diverse metalen en/of houten loopdeuren, met deurslot, in de gevels van de stallingsgarage. De positie, het model evenals de draairichting van de deuren word(t)(en) uitgevoerd volgens de verkooptekening(en).

### **Brandwerend rolscherm**

In de stallingsgarage wordt volgens de verkooptekening(en) een brandscherm aangebracht, welke wordt aangesloten op de brandmeldcentrale (*inclusief een accupakket*) en in werking treedt in geval van calamiteiten.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

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

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

### **Binnendeurkozijnen**

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

De binnen(*deur*)kozijnen van de (*buiten*)bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in standaard metalen montagekozijnen (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefdoopjes*), geschikt voor stompe deuren, welke fabrieksmatig zijn afgelakt in een lichte kleur.

Het binnendeurkozijn in het appartement tussen de woonkamer/ keuken en techniek ruimte (*bouwnummer 12, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 23*) wordt uitgevoerd in een standaard metalen montagekozijn zonder bovenlicht (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefdoopjes*), geschikt voor een stompe deur, welke fabrieksmatig is afgelakt in een lichte kleur

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

- de binnendeurkozijn van de meterkast met dicht bovenpaneel (*afgewerkt in een lichte kleur*);
- de overige binnendeurkozijn(en) met blank beglaasd bovenlicht.

### **Binnendeuren**

De binnendeuren van de algemene ruimten van het woongebouw, de voordeur van het appartement én de 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 binnendeur in het appartement tussen de woonkamer/ keuken en techniek ruimte (*bouwnummer 12, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 23*) wordt uitgevoerd in een (*geluidswerende*) stompe deur, welke fabrieksmatig is afgelakt in een lichte kleur.

De overige binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte opdekdeuren, welke fabrieksmatig zijn 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 hoofdentreedeur van het woongebouw (*ter hoogte van de inrit van de stallingsgarage*) wordt voorzien van een deurslot met automatische ontgrendeling/deurdranger, aan de binnen- en buitenzijde een greep op schild. Aan de buitenzijde kan de deur automatisch worden bediend middels een sleutelschakelaar, aan de binnenzijde wordt een drukknop geplaatst;
- de entreedeur(en) van de trappenhuisen van het woongebouw (*niveau 3000mm + Peil*) worden voorzien van een cilinderslot met automatische ontgrendeling, aan de buitenzijde een greep op schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild;
- de voordeur van het appartement worden voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een greep op schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild;
- de 'Franse' balkons (*indien van toepassing*) voorzien van een draai(*kiep*)beslag met aan de binnenzijde een aluminium kruk;
- de overige draaiende buitendeuren 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 van het appartement (*inclusief de deur van de buitenberging*) zijn gelijksluitend;
- de cilinders van alle gemeenschappelijke buitendeuren van het woongebouw zijn gelijksluitend;
- de beweegbare ramen 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 en aan de classificatie van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (*een PKVW-certificaat 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 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.

### **Dakvenster (bouwnummer 21, 22 en 23)**

Volgens de verkooptekening(en) wordt in het hellend dakvlak van het appartement 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 het appartement (*bouwnummer 21 t/m 23*) en/of het woongebouw worden volgens de verkooptekening(en) voorzien van de benodigde (*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 voorzien van de benodigde verankeringen.

### **Platte daken (indien van toepassing)**

Op de platte daken van het woongebouw 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 en ten behoeve van de bereikbaarheid van de diverse gebouw gebonden installaties (*ten behoeve van onderhoud*), welke gehandhaafd dient te blijven.

Het platte dak van de *stallinggarage* wordt uitgevoerd **zonder** isolatielaag. De afwerking(en) zijn verder omschreven in paragraaf 7 (*Buiteninrichting*). De daken worden niet voorzien van een permanente valbeveiliging voor inspectie en onderhoud van de diverse gebouw gebonden installaties.

### **Dakranden en goten**

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

De dakgoten worden uitgevoerd in gezette metalen goten 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 (algemene ruimten)**

De betonnen plafonds in de algemene ruimten van het woongebouw (*met uitzondering van de stallingsgarage, (buiten)berging(en), nutskast / techniek ruimte(n), werkkast en het noodtrappenhuis*) worden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerkingen. De onderlinge V-naden van de diverse (*vloer*)elementen blijven in het zicht.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt (*indien benodigd*) conform advies en/of berekening (*plaatselijk*) akoestisch spuitwerk aangebracht voor de verbetering van de akoestiek.

### **Plafondafwerking (appartement)**

De betonnen- en/of gipsplatenplafonds (*indien toegepast*) in het appartement 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 (algemene ruimten)**

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

- voor zover er in de technische omschrijving geen nadere afwerking wordt omschreven blijven de wanden van de complete stallingsgarage, (*buiten*)berging(en), nutskast / techniek ruimte(n), werkkast en overige onbenoemde ruimte(n) onafgewerkt;
- de overige wanden van de algemene ruimten worden voorzien van structuurspuitwerk (*behoudens kalkzandsteen V-blokken*), een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

### **Wandafwerking (appartement)**

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

- de wanden boven het wandtegelwerk in de badkamer (*vanaf circa 1500 mm + vloer*) en de douchehoek (*vanaf circa 2250 mm + vloer*) worden voorzien van structuurspuitwerk;
- de wanden van de meterkast, trapkast, techniek ruimte(n), (*buiten*)berging(en) en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) blijven onafgewerkt;
- de overige (*niet betegelde*) wanden worden indien nodig uitgevlakt en behangklaar afgewerkt;
- er wordt standaard géén behang aangebracht en/of geleverd.

Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze, door u als koper, zelf nog verder worden afgewerkt / voorbehandeld. Hierbij attenderen wij u op de werking van de wanden en vloeren in een nieuwbouw appartement, 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 200 x 250 mm *verticaal aangebracht*), in standaard kleur gevoegd:

- de wanden van de toiletruimte(n) tot circa 1250 mm + vloer;
- de wanden van de badkamer (*vanaf circa 1500 mm + vloer*) en de douchehoek (*vanaf circa 2250 mm + vloer*) worden voorzien van structuurspuitwerk;
- de wanden van de keuken worden **niet** betegeld.

### **Vloer begane grond (algemene ruimte)**

Conform de verkooptekening(en) en de staat van afwerkingen wordt een gedeelte van de vloer van de hal hoofdentree en het hoofdtrappenhuis (*begane grond*) voorzien van vloertegels, afmeting 600 x 600 mm in standaard kleur gevoegd. Waar nodig wordt de betegelde vloer voorzien van een bijpassende keramische plinttegels, overgangs- en beëindigingsprofielen.



## **Vloeren**

De vloeren worden standaard volgens het geselecteerde tegelpakket voorzien van vloertegels in één kleur, afmeting 200 x 200 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.

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 vloerafvoerput middels schuin geplaatste vloertegels, afmeting 150 x 150 mm, conform de (*gekozen*) vloertegels van de badkamer.

## **17. Dekvloeren**

Op de betonvloeren wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een standaard 'zwevende' dekvloer (*vlakheidsklasse 4 – woningbouw*) aangebracht. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leidingwerken van de installaties. Als er een anhydriet dekvloer wordt toegepast, maken wij u erop attent dat er géén cementgebonden lijmen toegepast kunnen worden voor (*steenachtige*) vloerafwerking, mits er een voorbehandeling plaatsvindt.

In de splitsingsakte is opgenomen aan welke eisen en samenstelling de vloerbedekking van de privé gedeelten dient te voldoen zodat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

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 het woongebouw en/of het appartement worden ten behoeve van de constructieve samenhang de benodigde staalconstructie(s) aangebracht, een en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente. Waar nodig wordt de staalconstructie in kleur behandeld volgens de kleur- en materialenstaat.

### **Leuningen / hekwerken**

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) worden de balkons van het woongebouw (*bouwnummer 15 t/m 20*) voorzien van metalen spijlen hekwerken, welke in een kleur worden behandeld, een en ander volgens nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

In het trappenhuis wordt (*waar nodig*) een metalen hekwerk en/of een metalen muurleuning geplaatst, welke in een kleur worden behandeld, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect.

### **Dakdoorvoeren / kanalen**

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) worden op het dak van het woongebouw diverse dakdoorvoeren met het benodigde leidingwerk aangebracht ten behoeve van de diverse installaties.

### **Huisnummerbordjes en verzamelbordjes**

Het woongebouw wordt voorzien van de benodigde standaard kunststof huisnummerbordje(s) en/of verzamelbordje(s) als bewegwijzering.

### **Vloerluik (*bouwnummer 12 t/m 14*)**

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

### **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*).

### **Postkasten**

Ter hoogte van de entree en de inrit van de stallinggarage wordt volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect een metalen postkast geplaatst.

### **Bellentableau**

In het kozijn van de entreehal (*ter plaatse van de inrit van de stallinggarage*) en de entree van het trappenhuis (*ter plaatse van het binnenterrein niveau 3000mm + Peil*) wordt een bellentableau geplaatst ten behoeve van de videofooninstallatie in het appartement.

## **19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen**

### **Vloerplinten**

Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Daar waar in de algemene ruimten van het woongebouw de vloer wordt afgewerkt met projecttapijt worden standaard fabrieksmatig (*wit*) afgelakte vloerplinten aangebracht.

### **Meterkast**

De standaard geprefabriceerde meterkast wordt opgebouwd uit stijlen en regels van naaldhout welke zijn voorzien van een witte kunststof ommanteling. De deur en bovenpaneel zijn gemaakt van een wit gemelamineerd spaanplaat welke aan de zichtzijden tevens wit zijn afgewerkt.

In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals houten achter- en zijwand(en) voor het plaatsen van de meters volgens de eisen van de nutsbedrijven.

### **Diverse aftimmeringen**

- ter hoogte van de verdiepingsvloeren wordt in het trapgat, (*indien benodigd*), een vloerrand aftimmering aangebracht;
- bij de aansluiting van het plafond op het dakelement wordt een aftimmering aangebracht (bouwnummer 21, 22, 23);
- bij toepassing van een leidingkoker (*voor het plaatsen van installaties*) wordt deze voorzien van een aftimmering. In de stallingsgarage, bergingen, noodtrappenhuis, meterkast, techniek ruimte(n) en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) blijven de installaties in het zicht (*onafgewerkt*);
- de stalen hoofd draagconstructie (*bouwnummer 21 t/m 23*) wordt volgens de verkooptekening(en) waar nodig brandwerend bekleed en behangklaar afgewerkt.

### **Afwerking wand / plafond (gedeeltelijk)**

In de stallinggarage worden de wanden en het plafond daar waar nodig (*dus plaatselijk*) voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat (*en/of stroken*), in een naturel kleur (*bruin - onbehandeld*), een en ander zoals is omschreven in de afwerkstaat en nadere uitwerking van de architect.

Het plafond in de hal hoofdentree en het hoofdtrappenhuis (*gedeeltelijk*) op de begane grond wordt daar waar nodig verlaagd en afgewerkt met een verlaagd gips gebonden (*systeem*)plafond en afgewerkt conform de staat van afwerkingen.

### **Geïsoleerde wand / voorzetwand**

De wanden in het woongebouw rondom de centrale trappenhuisen worden volgens de verkooptekening(en) (*deels*) uitgevoerd of voorzien van een geïsoleerde (*woningscheidende*) wand / voorzetwand afgewerkt met een gips gebonden plaatmateriaal, een en ander conform detaillering en nadere uitwerking van de architect.

## **Keukeninrichting**

Het appartement wordt opgeleverd **zonder** keuken, maar voorzien van standaard aansluitpunten.

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

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

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

## **20. Beglazingen en schilderwerk**

### **Beglazing**

In de glasopeningen van de vaste en draaiende delen van de gevelkozijnen wordt isolerende beglazing aangebracht conform de geldende wet- en regelgeving van het Bouwbesluit tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning en de uitgangspunten welke zijn bepaald in de Bouwbesluit berekeningen van het woongebouw en/of appartement (*zie paragraaf 26*).

### **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** (*algemene ruimten*)

Als binnenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

- de houten gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en definitieve aflaklaag (*zie opmerking buitenschilderwerk*);
- de houten binnen(*deur*)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw en de entreekozijnen van het appartement worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag (*zie opmerking buitenschilderwerk*);
- de diverse aftimmeringen gronden en op het werk voorzien van een aflaklaag in een lichte kleur.

### **Binnenschilderwerk** (*appartement*)

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 buitenschilderwerk*);
- 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 Interieur-impressie(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 hoofdtrappenhuis en portaal lift (*stallingsgarage*), de hal hoofdentree en het noodtrappenhuis (*begane grond*) van het woongebouw wordt volgens de verkooptekening(en) deels voorzien van een schoonloopmat, in kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

In de overige algemene ruimten op de verdiepingen van het woongebouw wordt zoals vermeld in de staat van afwerkingen een projectapijt aangebracht.

### **Behangwerk**

Deze paragraaf 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 worden in standaard zink, ronde uitvoering uitgevoerd;
- indien benodigd worden noodoverlopen toegepast conform opgave van de constructeur;
- de (*eventuele*) luifel wordt voorzien van een spuwer/hemelwaterafvoer.

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 het appartement 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(*ten*);
- fonteinkra(a)n(en) (*indien van toepassing*);
- wastafelmengkra(a)n(en);
- douche thermostaatkra(a)n(en) / douche mengkraan (*bouwnummer 32*);
- opstelplaats wasmachine;
- warmtepomp / voorraadvat tapwater.

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

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- wastafelmengkra(a)n(en);
- douche mengkra(a)n(en).

### **Sanitair**

Het appartement wordt voorzien van keramisch project sanitair van het merk Plieger serie Brussel in de kleur wit en bevat de volgende combinaties (*aantal en positie*) zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven:

*(N.B.: de afvoeren van de fontein en de wastafel worden standaard uitgevoerd als vloerbuis, dus voor de wand geplaatst.)*

#### Closetcombinatie:

- Staande toiletspot met laaghangend kunststof wandreservoir;
- kunststof closetzitting met deksel.

#### Fonteincombinatie (bouwnummers 14, 17, 20 en 23):

- fontein (*afmeting 360mm*) met kraangat en overloop;
- Hansgrohe fonteinkraan, kleur chroom;
- plugbekersifon met vloerbuis met rozet, kleur wit kunststof.

#### Douchecombinatie:

- kunststof vloerafvoerput met corrosievast metalen rooster 150x150 mm;
- Hansgrohe douchemengkraan, kleur chroom;
- Hansgrohe doucheset: glijstangcombinatie (*600 mm*) met handdouche en slang, kleur chroom.

#### Wastafelcombinatie:

- wastafel (*afmeting 600mm*) met kraangat en overloop;
- Hansgrohe wastafel mengkraan met ketting, kleur chroom;
- plugbekersifon met vloerbuis met rozet, kleur wit kunststof;
- spiegel afmeting 600 x 400 mm horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

#### Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

*Merk en type zijn onder voorbehoud van levering op het moment van uitvoering van de bouw van het appartement. 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 door de leverancier naar een gelijkwaardig alternatief worden gezocht.*

### **Gasinstallatie**

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

## **23. Verwarmingsinstallatie**

### **Ventilatiewarmtepomp**

Het appartement wordt individueel voorzien van een ventilatiewarmtepomp. Deze warmtepomp, zonder buitenunit, verzorgt de ventilatie van het appartement en zet de energie uit de warme binnen lucht om in warm (35-55°C) water. Dit water wordt gebruikt om het appartement te verwarmen en te voorzien van warm tapwater.

### **Verwarming van het appartement**

Het verwarmen van het appartement wordt gedaan middels laagtemperatuur vloerverwarming<sup>1</sup> in alle verblijfsruimtes, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). Daarnaast wordt in de badkamer een (*elektrische*) handdoekradiator aangebracht. De afmeting van deze radiator wordt bepaald door middel van de warmteverliesberekening<sup>2</sup>.



Alle verblijfsruimtes worden voorzien van een eigen thermostaat, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), om zo de temperatuur afzonderlijk te regelen met een master-master zoneregeling<sup>3</sup>. Bij het installatie ontwerp van het appartement 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 / overloop : 18°C
- toiletruimte(n) : 18°C
- techniekruimte / (buiten)berging : onverwarmd

\* *De algemene ruimten (alsmede de stallinggarage) van het woongebouw worden in zijn geheel onverwarmd uitgevoerd.*

<sup>1</sup> *Laag temperatuur vloerverwarming zorgt voor een geleidelijke opwarming van het appartement. Er stroomt 35 graden water door leidingen in de vloer, de vloer voelt voor een warme hand dus niet warm aan en de opwarming van het appartement gaat langzaam. Deze manier van verwarmen kost relatief weinig energie.*

<sup>2</sup> *Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een appartement bij zeer slechte weersomstandigheden, in Nederland bij -9 en windkracht 7, te verwarmen. Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en Bijlage A, versie 01-07-2021.*

<sup>3</sup> *Bij een master-master zone regeling kan een slaapkamer worden verwarmt, 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.*

<sup>4</sup> *Voor de verkeersruimten van het appartement geldt dat er geen temperatuur garantie kan worden afgegeven in verband met het ontbreken van radiatoren in deze ruimten.*

*LET OP: In de splitsingsakte (indien van toepassing) is tevens opgenomen aan welke eisen en samenstelling de vloerbedekking van de privé gedeelten dient te voldoen zodat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.*

### **Warm tapwater**

De ventilatiewarmtepomp heeft een geïntegreerde boiler van 150 liter waarin het water op een temperatuur van 55°C wordt bewaard, eens per week brengt de boiler dit water tot 60°C om legionellavorming tegen te gaan.

Deze 150 liter staat in praktijk gelijk aan +/- 216 liter douchewater (bij 40°C douchetemperatuur). Concreet betekent dit dat bij gebruik van een waterbesparende douchekop (6 liter per minuut) er ca. 35 minuten gedoucht kan worden alvorens de boiler weer moet opwarmen. Gemiddeld is het warm water verbruik in Nederland per persoon ongeveer 60 liter per dag.

### Aandachtspunten verwarmingsinstallatie:

- \* *Een laagtemperatuur vloerverwarming is een traag reagerend systeem, waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Zet 's nachts dus 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 appartement 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 kopers hierover vooraf 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.*

## 24. Ventilatie installatie

### Balansventilatie

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

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

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

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

## 25. Elektrische installatie

### Algemeen

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

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

Op dit moment is nog niet duidelijk welke huisaansluiting noodzakelijk is. Een standaard huisaansluiting heeft een 3x25A vermogen. Afhankelijk van de later uit te voeren berekening kan een aansluiting van bijv. 3x35A of nog hoger noodzakelijk zijn. Wij willen u er op voorhand op wijzen dat de kosten van het vast recht (*capaciteitstarief*) mogelijk hoger kan liggen dan dat u gewend bent. (*U kunt de huidige tarieven terugvinden bij uw energieleverancier*). Mocht u uw appartement willen voorzien van extra aparte groepen (*meerwerk*) in de meterkast voor bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten zoals een Quooker, zwaarder 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 het appartement worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren. De leidingen en elektrapunten in de (*buiten*)berging, de technische ruimte(n), trap- en meterkast en de (*eventuele*) onbenoemde ruimte(n) worden in het zicht gemonteerd (*opbouw*).

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

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

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

In het appartement 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 het appartement iets gewijzigd kan zijn. Dit betreft met name de wandcontactdozen in de woningscheidende wanden.

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

#### **PV-panelen (*ook wel zonnepanelen genoemd*)**

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

#### **Telecommunicatie-installatie**

Volgens de verkooptekening(en) wordt in het appartement een loos leidingstelsel aangebracht t.b.v. een universele telecommunicatie installatie:

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

De aansluitkosten voor het verkrijgen van een hoofdaansluiting voor een telefoonverbinding en een centraal antennesysteem zijn **niet** in de koop-/aanneemsom inbegrepen, maar zijn voor rekening van u als koper. Volgens de voorschriften van de netwerkbeheerders voor woongebouwen dient elk appartement een hoofdaansluiting te nemen, de koper(s) hebben hier geen keuze mogelijkheid.

### **Belinstallatie**

De entreehal (*nabij de entree/inrit van de stallinggarage*) van het woongebouw is voorzien van een intercom / belinstallatie welke verbinding maakt met een huistelefoon met drukknop / monitor (*videofoon*) in het appartement. Vanuit deze entree kan men met de liftinstallatie van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping waaraan de binnentuin gelegen is van het woongebouw.

De entreedeur (*binnenterrein, niveau 3000mm +Peil*) van het woongebouw is voorzien van een intercom / belinstallatie welke verbinding maakt met een huistelefoon met drukknop / monitor (*videofoon*) in het appartement.

Het appartement wordt voorzien van een draadloze belinstallatie, bestaande uit:

- een drukknop direct naast de entreedeur op circa 1200 mm + vloer.

### **Armatuur gevel**

Volgens de verkooptekening(en) en kleur en materiaalstaat wordt nabij de balkon(*loop*)deur een wandarmatuur aangebracht.

### **Verlichting**

In de stallinggarage worden ten behoeve van de algemene verlichting voldoende LED-armaturen (*in- en/of opbouw*) geplaatst.

## **26. Liftinstallatie**

Het woongebouw (*ingang nabij inrit stallinggarage*) wordt voorzien van een personenlift (*geschikt voor een brancard*) om de binnentuin ook voor minder validen toegankelijk te maken, compleet uitgevoerd volgens de veiligheidsvoorschriften en goedgekeurd door het Nederlands Instituut voor Liften. De liftdeuren met omlijsting worden in een nader te bepalen kleur afgeschilderd (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld*).

## **27. Energie Prestatie**

Per 1 januari 2021 moeten nieuwe woongebouwen 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 het woongebouw (BENG 1)**

Deze indicator geeft aan wat de energiezuinigheid van het woongebouw zelf is. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor verwarming, koeling en ventilatie van het 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 het woongebouw gemiddeld aan energie nodig om het woongebouw comfortabel te houden door het hele jaar heen.

### **Het energieverbruik van het woongebouw (BENG 2)**

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

### **Het aandeel hernieuwbare energie van het woongebouw (BENG 3)**

Deze indicator geeft aan in hoeverre het woongebouw 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 het woongebouw (*hoe staat het woongebouw ten opzichte van de zon*) een grote rol. Een overschrijding kan op diverse manieren worden beheerst zoals het toepassen van koeling, zonwerende beglazing, zomernachtventilatie en/of het eventueel (*door u als koper*) aanbrengen van buitenzonwering.

### **Energielabel**

Van Rhijn Bouw BV is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van het woongebouw en/of appartement. 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 het woongebouw en/of appartement 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 kleur- en materialenstaat)

#### Stallingsgarage (begane grond)

Vloer : betonklinkers met markeringen opstelplaats auto  
Wanden : (prefab) beton / kalkzandsteen (gesausd)  
strook (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Plafond : (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Elektra : volgens NEN 1010  
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (opbouw)  
betonnen 'stootbanden'  
straatkolken aangesloten op riolering.

#### (buiten)berging (begane grond)

Vloer : in het werk gestort beton (gevlinderd afgewerkt)  
Wanden : beton (onafgewerkt) / kalkzandsteen (onafgewerkt)  
strook (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Plafond : (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Elektra : volgens NEN 1010  
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (opbouw)

#### Nutskast / techniek ruimte (begane grond)

Vloer : in het werk gestort beton (gevlinderd afgewerkt)  
Wanden : beton (onafgewerkt) / kalkzandsteen (onafgewerkt)  
strook (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Plafond : (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Elektra : volgens NEN 1010  
Uitrusting : diverse (nuts)leidingen (opbouw)

#### Werkkast (begane grond)

Vloer : in het werk gestort beton (gevlinderd afgewerkt)  
Wanden : beton (onafgewerkt) / kalkzandsteen (onafgewerkt)  
strook (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Plafond : (geïsoleerde) houtwolcementplaat (waar nodig)  
Elektra : volgens NEN 1010

#### Hoofdtreppenhuys (begane grond en verdieping)

Vloer : vloertegels afm. 600x600mm  
schoonloopmat (zone voor trap), afgewerkt met plinttegel  
Wanden : structuurspuitwerk  
Plafond : structuurspuitwerk (akoestisch waar nodig)  
Elektra : volgens NEN 1010  
Uitrusting : prefab betonnen trappen en bordessen (met anti-slijpprofiel)

#### Portaal lift (begane grond en verdieping)

Vloer : schoonloopmat, afgewerkt met plinttegel  
Wanden : structuurspuitwerk  
Plafond : structuurspuitwerk (akoestisch waar nodig)  
Elektra : volgens NEN 1010  
Uitrusting : personenlift

#### Hoofdtreppenhuys (begane grond en verdiepingen)

Vloer : projectapjijt, afgewerkt met (wit) gelakte mdf vloerplint  
Wanden : structuurspuitwerk  
Plafond : structuurspuitwerk (akoestisch waar nodig)  
Elektra : volgens NEN 1010  
Uitrusting : personenlift

## APPARTEMENTEN

### Entree (*hal*)

|            |   |
|------------|---|
| Vloer      | : glad afgewerkte dekvloer  |
| Wanden     | : behangklaar   |
| Plafond    | : structuurspuitwerk  |
| Elektra    | : volgens verkooptekening(en)   |
| Uitrusting | : vloerluik ( <i>positie indicatief</i> ) ( <i>bouwnummers 12, 13 en 14</i> ) |

### Berging

|            |  |
|------------|--|
| Vloer      | : glad afgewerkte dekvloer   |
| Wanden     | : onafgewerkt  |
| Plafond    | : structuurspuitwerk   |
| Elektra    | : volgens verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )   |
| Uitrusting | : opstelplaats warmtepomp met geïntegreerde boiler en losstaande boiler.<br><u>leidingwerk van alle installaties worden opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq versleept.</u> |

### Meterkast

|            |   |
|------------|---|
| Vloer      | : geprefabriceerde meterkastvloerplaat ( <i>bouwnummers 12, 13 en 14</i> )  |
| Wanden     | : houten meterschot ( <i>onafgewerkt</i> )  |
| Plafond    | : beton ( <i>onafgewerkt</i> )  |
| Elektra    | : volgens verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )  |
| Uitrusting | : de meters ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )<br><u>leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq versleept.</u> |

### Toilet (*bouwnummers 13, 14, 17 en 20*)

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

### Woonkamer/keuken

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

### Slaapkamer(s)

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

### Badkamer

|            |   |
|------------|---|
| Vloer      | : tegelwerk   |
| Wanden     | : tegelwerk circa 1500 mm + vloer en de douchehoek <i>vanaf circa 2250 mm + vloer</i> ,<br>daarboven structuurspuitwerk |
| Plafond    | : structuurspuitwerk  |
| Elektra    | : volgens verkooptekening(en)   |
| Uitrusting | : sanitair en handdoekradiator volgens verkooptekening(en) en technische<br>Omschrijving                                |

**Techniek ruimte**

Vloer : glad afgewerkte dekvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : structuurspuitwerk  
Elektra : volgens verkooptekening(en)  
Uitrusting : opstelplaats van de warmtepomp-installatie en wasmachine.  
Leidingwerk van alle installaties worden opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept. (Bijvoorbeeld de kanalen van de WTW installatie welke in het zicht versleept worden.)

**Onbenoemde ruimte (vliering)**

Vloer : glad afgewerkte dekvloer  
Wanden : onafgewerkt  
Plafond (*hellend*) : dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur (*groen of bruin*)  
(*dakplaten blijven verder onafgewerkt*)  
Elektra : volgens verkooptekening(en)  
Uitrusting : de vliering is bereikbaar via een inspectieluik  
leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept.

## Algemene kopersinformatie

### DE KOOPVEREENKOMST 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 het woongebouw en de zogenaamde privé gedeelten waar de koper het exclusief gebruik van heeft (*het appartement met berging en stallingsplaats*) 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 ondertekening 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 het appartementsrecht 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 het appartement hypotheekair financiert*) kunnen worden gepasseerd.

De projectnotaris voor plan 'Mariënhof' te Warmond 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 (*hypotheecaire 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.)

Zowel de koopsom van (*het aandeel in*) de grond als de aanneemsom voor het woongebouw en de zogenaamde privé gedeelten zijn vrij op naam (*tenzij uitdrukkelijk anders vermeld*).

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

### **BIJKOMENDE KOSTEN**

De bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

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

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

### **ENERGIELEVERING**

De levering en plaatsing van de water- en elektrameters worden door Van Rhijn Bouw BV geregeld met de energieleverancier naar keuze van Van Rhijn Bouw BV. Om ten tijde van oplevering over water en elektra te kunnen beschikken wordt ook de energielevering naar keuze van Van Rhijn Bouw BV bepaald. Na oplevering van het appartement 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 het woongebouw en uw appartement bouwkundig gezien voor bewoning gereed zijn. 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 het appartement zult u uitgenodigd worden om bij de oplevering aanwezig te zijn. Bij deze oplevering kunt u zich, naast de 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.



Het woongebouw en het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het geleverde sanitair, de tegelwerken en ruiten van het appartement worden schoon opgeleverd. De algemene ruimten, waaronder het hoofdtrappenhuis, 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 van de appartementen 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 koop-/aanneemsom, eventuele rente wegens te late betaling en het saldo van het meer- en minderwerk, te hebben voldaan.

### **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

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

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u door Van Rhijn Bouw BV in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw appartement 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 appartement 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 het appartement, berging, stallingsplaats of het 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 minimaal 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 nieuw appartement.

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](http://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 (*VVE*), de per onderdeel van het woongebouw en/of appartement 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 schilderwerken e.d.

### **5% REGELING**

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

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

De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door Van Rhijn Bouw BV van de bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie (3) maanden na oplevering voordoen. De bankgarantie is voor uw appartement geldig tot drie maanden na de oplevering (*zodra u de sleutels krijgt*) van uw nieuwe appartement.

De geldigheid vervalt na die drie (3) maanden tenzij u, als koper van het nieuwe appartement, schriftelijk aan de notaris te kennen geeft een gedeelte van de bankgarantie te willen handhaven, omdat er (*nog*) niet verholpen opleveringsgebreken zouden bestaan.

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

### **ONDERHOUDSTERMIJN**

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan en die bij oplevering niet zichtbaar waren. Voor Woningborg-appartementen 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 appartement moet u daarnaast rekening houden dat een appartement 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 het woongebouw en/of het appartement voor risico van Van Rhijn Bouw BV. Deze is verplicht tot de dag waarop de sleutels aan u worden overhandigd het woongebouw en/of het appartement genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand.

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

Na de algemene oplevering is het risico van het woongebouw voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars. Op grond van het reglement van splitsing is het bestuur van de Vereniging van Eigenaars verplicht het woongebouw tegen herbouwkosten te verzekeren bij één of meer door de Vereniging van Eigenaars aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (*de zogenaamde opstalverzekering*). De Vereniging van Eigenaars vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars bij de uitoefening van de rechten uit de verzekeringsovereenkomst. Overigens is iedere eigenaar bevoegd voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten en dient u zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten.

## **BIJZONDERE/AFWIJKENDE BEPALINGEN WOONGEBOUW**

### **Het woongebouw**

De twaalf (12) tot het woongebouw behorende appartementen maken deel uit van twee afzonderlijke woonblokken (*Blok B3*) met een gemeenschappelijke inrit naar de parkeerruimten, welke woonblokken tezamen met de bijbehorende grond in twee zogenaamde hoofdappartementenrechten zullen worden gesplitst met een hoofd VVE (*Vereniging van Eigenaars*), waarbij de twee woonblokken (*voor wat betreft een aantal zaken zoals, maar niet uitsluitend, gebruik, beheer, onderhoud*) van elkaar worden gescheiden, met als enige gemeenschappelijke zaak de stallingsgarage en hierin aangebrachte gemeenschappelijke voorzieningen, alsmede het stroomverbruik in de stallingsruimten. Vervolgens zullen de beide woonblokken worden ondergesplitst in appartementenrechten, waarbij ieder woonblok een eigen splitsingsreglement en eigen VVE krijgt. Behoudens het gebruik van de inrit en hierin aangebrachte gemeenschappelijke voorzieningen, de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde parkeer-/opstelplaatsen, het gemeenschappelijk stroomverbruik ten aanzien van verlichting en bediening stallingsdeuren en de hieraan verbonden kosten en een mogelijke gemeenschappelijke opstalverzekering, zullen de twee woongebouwen in beginsel niets of nauwelijks iets gemeenschappelijks hebben. Leidend in deze zijn de akten van hoofd- en ondersplitsing die onderdeel uitmaken van de verkoopstukken. Indien en voor zover in deze akten afwijkingen staan ten opzichte van deze informatie prevaleren de akten van hoofd- en ondersplitsing en kan de aannemer hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

### **Het appartementenrecht**

Het appartementenrecht is een aandeel in het woongebouw dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van (een)bepaald(e) gedeelte(n) van het woongebouw (*het appartement, de berging en de eigen stallingsplaats*). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten.

De eigendom van het gehele woongebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van die gedeelten van het woongebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd (*bijvoorbeeld: het hoofdtrappenhuis, de lift, de hal en dergelijke*), voor zover het gebruik door bepaalde eigenaars in de akte van splitsing niet wordt uitgesloten.

### **De akte van splitsing**

De notaris maakt een akte van hoofdsplitsing en twee akten van ondersplitsing. Bij de akten van hoofd-/ondersplitsing horen splitsingstekeningen. Op die tekeningen staan (*indien van toepassing*) onder andere de grenzen van de privé gedeelten (*de appartementen, bergingen en parkeer-/opstelplaatsen*) aangegeven. Het kan voorkomen dat na oplevering blijkt dat als gevolg van een tussentijdse wijziging in de technische omschrijving van het Woongebouw de akten van hoofd- en/of ondersplitsing en bijbehorende tekeningen niet meer in overeenstemming zijn met het woongebouw zoals het is opgeleverd. De akten van hoofd- en ondersplitsing worden immers bij de notaris gepasseerd voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw van het woongebouw. Mocht dit het geval zijn dan dienen de akten van hoofd- en/of ondersplitsing in overeenstemming te worden gebracht met de situatie ten tijde van de oplevering. U dient hiertoe in de akte van levering aan de grondeigenaar een onherroepelijke volmacht te verlenen de akten van splitsing dienovereenkomstig te wijzigen. Aan een eventuele wijziging zullen geen kosten voor u als koper worden verbonden.

### **Het reglement van splitsing**

In elke akte van hoofd-/ondersplitsing wordt tevens een regel van splitsing vastgesteld. In het reglement van splitsing wordt onder andere geregeld:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaars of een bepaalde groep eigenaars gezamenlijk komen en hoe deze schulden en kosten over de eigenaars worden verdeeld;
- hoe de begroting er uit moet zien, de vaststelling van de jaarrekening en de vaststelling van de hoogte van de jaarlijkse bijdrage van de eigenaars in de gemeenschappelijke schulden en kosten (*de servicekosten*);
- de verzekering van het woongebouw;
- voorschriften met betrekking tot gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken en de privé gedeelten.

Het reglement van splitsing omvat tevens de statuten van de Vereniging van Eigenaars, waarover hierna meer.

### **De Vereniging van Eigenaars (VVE)**

In elke akte van hoofd-/ondersplitsing wordt tevens een Vereniging van Eigenaars opgericht. Daarbij zal tevens de eerste voorzitter van de vergadering van eigenaars worden benoemd. In de akten van hoofd-/ondersplitsing kunnen tevens de eerste besturen worden benoemd. Indien in de akten van hoofd-/ondersplitsing geen bestuurder wordt benoemd is degene die de woonblokken in appartementsrechten splitst de eerste bestuurder (*doorgaans de eigenaar van de grond of de ontwikkelaar*).

De Vereniging van Eigenaars behartigt de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars. Iedere eigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Het bestuur en eventueel de administrateur zorgt voor het opstellen van de jaarstukken: de exploitatierekening van het afgelopen jaar en de begroting voor het komend jaar. Meestal zorgt de administrateur ook voor het onderhoud van- en de reparaties aan het woongebouw, beheert hij de kas van de vereniging en is hij gemachtigd tot het doen van (*kleine*) uitgaven. In de akte(n) van splitsing kan een eerste administrateur worden aangewezen, echter zal dit niet voor langer zijn dan één (*1*) jaar na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het woongebouw. Het is dan aan de vergadering van de Vereniging van Eigenaars om te bepalen of zij voor langere termijn met de gekozen administrateur wil doorgaan.

### **De voorschotbijdrage, de eerste inleg en het reservefonds**

Voor het jaarlijkse onderhoud, dagelijkse reparaties, schoonmaak, brand- en opstalverzekering e.d. betaalt u maandelijks of per kwartaal aan de Vereniging van Eigenaars een zogenaamde voorschotbijdrage (*de servicekosten*); meestal door middel van een bankmachtiging. Sedert 1 mei 2005 zijn verenigingen van eigenaars bij wet verplicht een zogenaamd reservefonds te vormen. Het bestuur is verplicht voor een periode van tenminste vijf (*5*) jaar een onderhoudsplan op te (*laten*) maken, waarin onder meer zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de kosten hiervan. Ter dekking van genoemde kosten moet een reservefonds worden gevormd waarin door de eigenaars moet worden bijgedragen overeenkomstig de in de akte van splitsing opgenomen regeling ten aanzien van de toerekening van de gemeenschappelijke schulden en kosten. De jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds maakt eveneens deel uit van de zogenaamde voorschotbijdrage.

Ter dekking van de opstartkosten van de Verenigingen van Eigenaars zal bij iedere koper een 'eerste inleg' van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) in rekening worden gebracht. Deze eerste inleg dient bij de overdracht van het appartementsrecht aan de notaris te worden voldaan. De notaris zal de gestorte bedragen in depot houden en op eerste verzoek van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars van de hoofd- of ondersplitsing van de woonblokken storten op een ten name van de Vereniging van Eigenaars staande bankrekening. De notaris zal tevens de hierop door hem ontvangen rente (*indien van toepassing*) en/of rentekosten, verminderd met een eventuele kleine administratievergoeding, overmaken naar de Vereniging van Eigenaars. De eerste inleg zal later worden verrekend met de definitieve voorschotbijdrage aangezien de voorschotbijdrage niet voor alle eigenaars gelijk hoeft te zijn.

### **Oplevering gemeenschappelijke gedeelten**

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken (*de zogenaamde algemene oplevering*) zal plaatsvinden in overleg met- en in bijzijn van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Voor de oplevering kunnen twee of drie bestuursleden zich laten bijstaan door maximaal één adviseur of inspecteur van Vereniging Eigen Huis. Van Rhijn Bouw BV heeft het recht de oplevering af te gelasten indien de afvaardiging namens de Vereniging van Eigenaars meer dan vier personen bedraagt.

### **Eerste vergadering VVE**

Alvorens de algemene oplevering plaatsvindt zal Van Rhijn Bouw BV alle kopers oproepen voor een eerste vergadering van de Verenigingen van Eigenaars, waarin de appartementseigenaars nieuwe besturen kunnen benoemen voor de Verenigingen van Eigenaars van de hoofd- en ondersplitsingen, die de bij de akten van hoofd-/ondersplitsing benoemde besturen zullen vervangen.

### **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 het woongebouw en/of het appartement, de omgeving en de procedures.

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

Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering van de appartementen inhouden en voor de kopers of Van Rhijn Bouw BV geen aanleiding geven tot enige verrekening.

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

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

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

De situatietekening die in de verkoop-/projectdocumentatie 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 project. 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 project en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project 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 het appartementen. 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 het appartementen. 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 het appartementen 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 projectinformatie

- Projectontwikkeling:** **Van Rhijn Projectontwikkeling BV**  
Valkenburgseweg 62  
2223 KE Katwijk (ZH)  
Telefoon : (071) 401 60 41  
Email : info@vrpkatwijk.nl  
Website : www.vanrhijnbouw.nl
- Projectuitvoering:** **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 Egmond, architecten**  
Telefoon. : (071) 361 97 00  
E-Mail : contact@vanegmondarchitecten.nl  
Website : www.vanegmondarchitecten.nl
- Constructeur:** **Faas & van Iterson ingenieursbureau**  
Telefoon : (0252) 234 950  
E-Mail : info@faasenvaniterson.nl  
Website : www.faaasenvaniterson.nl
- Makelaar:** **De Leeuw Makelaardij**  
Oegstgeesterweg 30  
2231 AZ Rijnsburg  
Telefoon : (071) 405 16 30  
E-Mail : nieuwbouw@deleeuw.nl  
Website : www.deleeuw.nl

# Kleur- en materialen- staat



**VAN RHIJN**  
**BOUW**

## Kleur- en materiaalstaat

| Omschrijving  | Materiaal                                       | Kleur   |
|---|---|---|
| <b>WONING</b>   |   |   |
| <b>buitenwanden</b>                                       |   |   |
| plintsteen ( <i>metselwerk A</i> )<br>voegwerk            | baksteen<br>doorgestreken terugliggend          | rood bruin genuanceerd,<br>donkergrijs                          |
| gevelsteen ( <i>metselwerk B</i> )<br>voegwerk<br>lateien | Baksteen<br>doorgestreken terugliggend<br>staal | rood bruin genuanceerd,<br>donkergrijs<br>RAL 7012 basalt grijs |
| <b>buitenwandopeningen</b>                                |   |   |
| buitenkozijnen  | hardhout  | RAL 7012 basalt grijs   |
| entree deur woongebouw                                    | hardhout  | RAL 7012 basalt grijs   |
| draaiende delen   | hardhout  | RAL 7012 basalt grijs   |
| sectionaal deur stallinggarage                            |   | RAL 7012 basalt grijs   |
| raamdorpels   | prefab beton                                    | standaard grijs   |
| sluitsteen boven kozijn                                   | prefab beton                                    | standaard grijs   |
| <b>dakkapel</b>   |   |   |
| kozijn  | hardhout  | RAL 7012 basalt grijs   |
| boeidelen en zijwangen                                    | rockpanel of multiplex                          | RAL 7012 basalt grijs   |
| dakbedekking  | EPDM of bitumen                                 | standaard   |
| daktrim   | metaal  | naturel   |
| <b>dakafwerking</b>                                       |   |   |
| dakafwerking hellend                                      | keramische of beton dakpan                      | leikleur,   |
| dakafwerking plat   | bitumen (geïsoleerd waar nodig)                 | standaard   |
| boeiboord en overstekken                                  | hout  | RAL 9010 rein wit   |
| daktrim   | aluminium                                       | naturel   |
| hemelwaterafvoeren  | zink  | naturel grijs   |
| goten   | metaal  | naturel ( <i>onbehandeld</i> )                                  |
| <b>balkon</b>   |   |   |
| balkonplaat   | prefab beton                                    | standaard grijs   |
| spijlen hekwerk   | metaal  | RAL 7012 basalt grijs   |
| <b>binnenterrein</b>                                      |   |   |
| trap toegang  | prefab beton                                    | standaard grijs   |
| penant  | baksteen  | rood bruin genuanceerd  |
| voegwerk  | doorgestreken terugliggend                      | donkergrijs   |
| afdekkers   | prefab beton                                    | standaard grijs   |
| spijlen hekwerk   | metaal  | RAL 7012 basalt grijs   |



Wandarmatuur gevel t.p.v. begane grond (*nabij tuindeur volgens verkooptekening*)



Wandarmatuur op balkons (*nabij balkondeur volgens verkooptekening*)