



Technische omschrijving

Nieuwbouw van 26 appartementen & 5 woon/werk woningen in het plan
"Oude Postkantoor Damlaan Fase 1" te Leidschendam

Projectnummer: 22-00860

Datum: 4 juli 2024



VAN RHIJN
BOUW

Plangegevens

Nieuwbouw van 31 woningen (*appartementen*) in het plan 'Oude Postkantoor Damlaan Fase 1' (*uiteenlopend in studio's, woon-/werkwoningen en (top-)appartementen*) gelegen aan de Damlaan te Leidschendam, bestaande uit de onderstaande bouwnummer(s):

BOUWNUMMER:	WONINGSOORT:
* begane grond: <i>bouwnummer 01 t/m 05</i> <i>bouwnummer 06 t/m 11</i>	<i>woon-/werkwoning</i> <i>studio</i>
* eerste verdieping: <i>bouwnummer 01 t/m 05</i> <i>bouwnummer 12</i> <i>bouwnummer 13 t/m 15</i>	<i>woon-/werkwoning</i> <i>studio</i> <i>appartement</i>
* tweede verdieping: <i>bouwnummer 16 t/m 19, 21 en 22</i> <i>bouwnummer 20</i> <i>bouwnummer 23</i>	<i>appartement</i> <i>studio</i> <i>appartement</i>
* derde verdieping: <i>bouwnummer 24 t/m 27</i> <i>bouwnummer 28</i> <i>bouwnummer 29 en 30</i>	<i>appartement</i> <i>studio</i> <i>top-appartement</i>
* vierde verdieping: <i>bouwnummer 31</i>	<i>top-appartement</i>

Naast de bovenstaande woningen (*appartementen*) worden in het plan 'Oude Postkantoor Damlaan' in Fase 2, in een later stadium, meerdere type(s) woningen en/of appartementen met voorzieningen (*stallings-garage met bergingen, fietsenberging en dergelijke*) gerealiseerd, welke verder in zijn geheel buiten beschouwing van deze technische omschrijving zullen blijven.

Inhoudsopgave

1.	Woningborg	3
2.	Bouwbesluit	3
3.	Peil en maten	3
4.	Grondwerk	4
5.	Buitenriolering	5
6.	Bestrating	5
7.	Buiteninrichting	5
8.	Fundering	7
9.	Betonwerk	7
10.	Steenachtige materialen	8
11.	Houten constructies	9
12.	Kozijnen, ramen en deuren	10
13.	Dakbedekkingen, randen en goten	11
14.	Kunststeen / hardsteen	12
15.	Stucadoorswerken	12
16.	Tegelwerken	13
17.	Dekvloeren	13
18.	Metaal- en kunststofwerken	14
19.	Binnentimmerwerken en -inrichtingen	15
20.	Beglazingen en schilderwerk	16
21.	Behang, vloerbedekking en stoffering	17
22.	Loodgieterswerk	17
23.	Verwarmingsinstallatie	18
24.	Ventilatie installatie	20
25.	Elektrische installatie	21
26.	Liftinstallatie	22
27.	Energieprestatie	23
28.	Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen	23
29.	Staat van afwerkingen	24
	Algemene kopersinformatie	27
	Algemene planinformatie	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 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2024.

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



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

Niet onder de Woningborg-garantie vallen de voorzieningen buiten het woongebouw en/of de woning (*appartement*) en de eventuele privé gedeelten, zoals hierna onder paragraaf 6 (*Bestrating*) en paragraaf 7 (*Buiteninrichting*) is omschreven én 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 conform Bouwbesluit

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

- * buiten bergruimte
- * buitenruimte
- * functionele ruimte

Benamingen conform 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
(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 deze 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^e verdiepingsvloer 3.375 mm + Peil
- 2^e verdiepingsvloer 6.375 mm + Peil
- 3^e verdiepingsvloer 9.375 mm + Peil
- 4^e verdiepingsvloer 12.375 mm + Peil

Maatvoering

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

Opstap

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

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een ruimte van circa 20 mm. Deze extra hoogte dient, door u als koper(s), minimaal te worden gebruikt om aan de huidige eisen te voldoen. Houdt u hier rekening mee bij de definitieve keuze van uw vloerafwerking(en) en bespreek dit punt met een deskundige vloerleverancier.

4. Grondwerk

Voordat de bouw zal aanvangen zal de huidige locatie bouwrijp worden gemaakt door de projectontwikkelaar en/of Van Rhijn Bouw BV, onder toezicht van de desbetreffende dienst van de gemeente, hieronder wordt onder andere verstaan:

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

Voor het realiseren van 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 het woongebouw wordt een beperkt bereikbare kruipruimte aangebracht. Deze ruimte wordt (*indien nodig*) volledig aangevuld met overtollige grond komende vanuit het bouwplan.

Op het tot het gemeenschap behorende gebied (*in de hoofdsplitsing- respectievelijk de ondersplitsing in appartementsrechten van het woongebouw*) zal, daar waar geen bestrating wordt aangebracht, voor de oplevering het oppervlak (*tuin*) in profiel (*onder afschot*) en op hoogte worden gebracht met de op deze locatie vrijkomende en voorkomende bodemmateriale. Indien blijkt dat er op deze locatie onvoldoende grond aanwezig is, zal van elders gelijkwaardige grond worden toegepast.

Het tot het gemeenschap behorende gebied wordt ingericht en afgewerkt zoals elders in deze technische omschrijving wordt omschreven. Het beheer hiervan valt onder de Vereniging van Eigenaren (*ofwel de VvE*).

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

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

6. Bestrating

Op het tot het gemeenschap behorend gebied (*in de hoofdsplitsing- respectievelijk de ondersplitsing in appartementsrechten van het woongebouw*) wordt door de projectontwikkelaar en/of Van Rijn Bouw BV, zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de (*landschaps*) architect en/of de koopovereenkomst en/of de akte van levering bij de oplevering van het woongebouw en of de woning (*appartement*) standaard diverse bestrating(en) aangebracht, zoals:

- aan de Damlaan zijde zal de stoep als gevolg van de bouwwerkzaamheden waar noodzakelijk worden hersteld, c.q. herstraat met bestaande aanwezige bestrating(en);
- aan de Damlaan zijde wordt een strook tussen de woning en het trottoir (*ofwel de Delftse stoep t.p.v. bouwnummer 06 t/m 11*) aangebracht, voorzien van klinkerbestrating, kleur n.t.b.;
- het gemeenschappelijk 'binnenterrein' wordt gedeeltelijk voorzien van klinkerbestrating, kleur rood / bruin en (*eventueel*) een waterpasserende drainsteen, kleur donkergeel;
- de parkeerplekken worden waar nodig voorzien van grasbetonsteen, kleur grijs, waar nodig worden de parkeervakken voorzien van betonnen stootbanden (*varkensruggen*), kleur standaard grijs;
- waar nodig worden rondom de diverse bestratingen metalen en/of betonnen banden aangebracht in een standaard kleur.

De koper(s) en/of de VvE zijn verplicht om het tot het gemeenschap behorend gebied te handhaven en te (*laten*) onderhouden, om een éénduidige uitstraling te kunnen waarborgen, voor zover hierin in de koopovereenkomst en/of de akte van levering en/of publiekrechtelijke regelgeving is voorzien.

7. Buiteninrichting

Algemeen

Het gemeenschappelijk (*openbaar*) buitenterrein, welke is gelegen buiten het woongebouw, betreft een bestaande situatie. Waar nodig zal dit gebied worden hersteld, tijdelijk worden ingericht en/of in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht in overleg met de projectontwikkelaar en de desbetreffende dienst van de gemeente.

Ten tijde van de oplevering van het woongebouw en/of de woning (*appartement*) zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet (*geheel*) gereed zijn, dit mede vanwege de latere realisatie van Oude Postkantoor Damlaan Fase 2. Indien nodig zal een tijdelijke voorziening worden aangebracht om het woongebouw en/of de woning (*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(s), kunnen ontstaan. Dit is echter géén reden voor ons om het woongebouw en/of de woning (*appartement*) niet op te kunnen leveren óf voor u als koper(s) om de oplevering niet te aanvaarden.

Opstelplaats afvalinzameling

In het openbaar gebied wordt door de gemeente voorzien in een (*of meerdere*) centrale opstelplaats(en) voor de (*gezamenlijke*) bovengrondse en/of ondergrondse afvalverzameling conform de gemeentelijke voorschriften, een en ander zoals definitief wordt bepaald door de gemeente.

Opstelplaats auto's

Op het 'binnenterrein' wordt voorzien in meerdere (*tijdelijke*) parkeervakken voor het parkeren van motorvoertuigen van de bewoners van het woongebouw, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en/of splitsingstekeningen en is opgenomen in de koopovereenkomst en/of akte van levering. De parkeervakken zijn niet voorzien van een oplaadpunt of een voorziening daarvoor (*mantelbuis, stroomkabel e.d.*) t.b.v. het opladen van een hybride of een elektrische auto.

Vanwege de (*huidige*) druk op de capaciteit van het elektriciteit netwerk dient door de koper(s) / VvE zelf vooraf goed overleg worden gedaan met de veiligheidsregio, de netbeheerder en een specialist (*voor het opladen van auto's*) waarbij besproken moet worden wat de mogelijkheden en/of beperkingen zijn voor de uiteindelijke realisatie van één of meerdere oplaadpunten.

Opstelplaats fietsen (bouwnummer 06 t/m 12, 20, 23, 28, 30 en 31)

Op het 'binnenterrein' wordt zolang de 'Oude Postkantoor Damlaan Fase 2' nog niet is gerealiseerd door de projectontwikkelaar een aantal (*tijdelijke*) ongeïsoleerde zeecontainers geplaatst (*voor bouwnummer 23, 30 en 31 separaat, en de studio's collectief*) t.b.v. het stallen van fietsen.

(buiten)Berging (bouwnummer 01 t/m 05)

De individuele (*buiten*)berging is gelegen op de begane grond. De ruimte is tevens vanuit de werkruimte bereikbaar en wordt gecombineerd met de techniek ruimte van de woning (*appartement*).

(buiten)Berging (bouwnummer 13 t/m 19, 21, 22 en 24 t/m 27 en 29)

De individuele (*buiten*)berging is gelegen op de begane grond van het woongebouw, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en). In de (*buiten*)berging is een aansluitpunt t.b.v. een lichtpunt met een lichtschakelaar aanwezig, welke is aangesloten op de CVZ-installatie van het woongebouw.

Inrichting (erf)afscheidings / beplantingen

Op het tot het gemeenschap behorend gebied (*in de hoofdsplitsing- respectievelijk de ondersplitsing in appartementsrechten van het woongebouw*) wordt door de projectontwikkelaar en/of Van Rhijn Bouw BV, zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de (*landschaps*) architect en/of de koopovereenkomst en/of de akte van levering bij de oplevering van het woongebouw en of de woning (*appartement*) standaard diverse inrichtingen aangebracht, zoals:

- *bouwnummer 06 t/m 11:*
Aan de Damlaan zijde worden metalen afzetpalen geplaatst.
- *alle bouwnummers (ter hoogte van bouwnummer 01):*
Aan de Damlaan zijde wordt een metalen hekwerk met een looppoort geplaatst (*voorzien van een cilinderslot en draaibare krukken*), met een hoogte van circa 1800 mm.
- *alle bouwnummers (ter hoogte van bouwnummer 11):*
Tussen 'Oude Postkantoor Damlaan Fase 1' en Fase 2 wordt (*eventueel na gereedkomen Oude Postkantoor Damlaan Fase 2*) een metalen hekwerk met een looppoort geplaatst (*voorzien van een cilinderslot en draaibare krukken*), met een hoogte van circa 1800 mm.
- *alle bouwnummers (eventueel na gereedkomen Oude Postkantoor Damlaan Fase 2):*
De diverse plantenvakken worden voorzien van de benodigde (*opbouw*) grondlagen, en uiteindelijk voorzien van beukenhagen, diverse soorten (*klim- en hang*) beplanting(en) inclusief de benodigde voorzieningen en enkele hoogstambomen, soorten en hoogtes nader te bepalen.
- *bouwnummer 30 en gemeenschappelijk dakterras:*
Op het dakterras worden metalen plantenbakken geplaatst voorzien van de benodigde (*opbouw*) grondlagen en diverse soorten siergrassen en beplantingen, soorten en hoogtes nader te bepalen.
- *gemeenschappelijk dakterras:*
Op het gemeenschappelijk dakterras wordt een verduurzaamde houten pergola aangebracht.

De plantenvakken en de plantenbakken zijn niet voorzien van een irrigatiesysteem.

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

De koper(s) / VvE zijn verplicht om de bij het bouwplan behorende buiteninrichting(en) te handhaven en te (*laten*) onderhouden, om een éénduidige uitstraling te kunnen waarborgen, voor zover hierin in de koopovereenkomst en/of de akte van levering en/of publiekrechtelijke regelgeving is voorzien.

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

8. Fundering

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

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

9. Betonwerk

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

In het werk te storten beton

- de fundaties zoals; poeren, balken, verzwaarde stroken en dergelijke;
- de vloer en wanden van de liftput;
- de kolommen (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in prefab beton*);
- de betonnen wanden (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in prefab beton*);
- de naden en/of stortstroken van de begane grondvloer;
- de druklaag op de breedplaatvloer van de verdiepingsvloer(en) en de dakvloer(en).

Prefab beton

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

- de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (*elementen*), de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- de verdiepingsvloer(en) en de dakvloer(en) worden uitgevoerd als een breedplaatvloer, voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- de trappen (*met trapbomen*) en bordessen met een standaard anti-slipprofiel in de algemene ruimten, kleur: standaard grijs;
- de galerijplaten met een standaard anti-slipprofiel, kleur: standaard grijs;
- de balkonplaten, kleur: standaard grijs;
- de afdek- en spekbanden, waterslagen, dagkanten en (*eventuele*) luifel, kleur: standaard grijs;
- de gevel lateien (*eventueel met steenstrips*) en banden, kleur: standaard grijs;
- de constructieve lateien (*waar nodig*), kleur standaard grijs (*vuilwerk*);
- de diverse kleine prefab onderdelen (*indien nodig*), kleur: standaard grijs.

10. Steenachtige materialen

Gevelmetselwerk

De (*buiten*)gevels worden conform de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen conform de kleur- en materialenstaat. Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een metselverband, volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect, met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, (*uit*)sparingen, penanten en dergelijke. In het gevelmetselwerk worden (*indien van toepassing*) de benodigde ankers, vochtkeringen (*lood en/of kunststof folie*), koudebrug-onderbrekingen, kunststof (*stootvoeg*)roosters, (*vleermuis / vogel*) nestkasten en/of ventilatieroosters en dergelijke opgenomen. Op een aantal posities worden gezaagde steenstrips conform het overige schoon metselwerk aangebracht (*verlijmd*) op een vlakke achterconstructie, het geheel geschikt voor buitentoepassing (*vorstbestendig*).

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

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden, op advies van de constructeur en de voorschriften van de fabrikant van de gevelsteen, de benodigde (*dilatatie*) voegen aangebracht. Deze worden niet nader afgewerkt, een en ander conform 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

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

Kalkzandsteen

De bouwmuren en overige (*dragende*) wanden van het woongebouw worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of lijmblokken, dikte en sterkte conform opgave van de constructeur en/of de leverancier(s). De woningscheidende wanden worden als massieve wanden uitgevoerd.

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

De scheidingswanden van de bergingen op de begane grond worden conform de verkooptekening(en) deels 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.

Lichte scheidingswanden

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

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

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

11. Houten constructies

Algemeen

Het ontwerp en de uitvoering van de in deze technische omschrijving genoemde houtconstructies en de daarin toegepaste materialen zijn overeenkomstig de KVT (*deze omschrijft de kwaliteit van houten gevelementen*) en nadere besluiten hierop. Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard 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, leverancier en/of de fabrikant en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

Hellende daken (*bouwnummer 24, 25 en 31*)

De hellende dakvlakken van het woongebouw worden uitgevoerd in geprefabriceerde vlakke, zelf-dragende 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*). Deze binnenzijde wordt in het werk afgewerkt met sauswerk in een lichte kleur (*spijkergaatjes blijven in het zicht*), een zoals is omschreven in de staat van afwerking.

De aansluitingen van de dakelementen op de wanden en vloeren én van de dakelementen onderling worden (*waar nodig*) tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten afwerkstroken (*spijkergaatjes blijven in het zicht*).

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

Dakkapel (*bouwnummer 24, 25 en 31*)

Op het hellend dakvlak wordt conform de verkooptekening(en) een (*prefab*) dakkapel aangebracht, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

Aan de buitenzijde wordt het dakkapel afgewerkt met een (*gefelste*) zinken en/of metalen bekleding, een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect. Aan de binnenzijde wordt het dakkapel afgewerkt met een spaanplaatmateriaal (*in het werk afgewerkt met sauswerk in een lichte kleur*) of voorzien van een gips-gebonden plaatmateriaal welke in het werk behangklaar wordt afgewerkt, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

Geprefabriceerd binnenspouwblad

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

De binnenzijde van de wandelementen worden afgewerkt met een gips-gebonden plaatmateriaal, welke behangklaar wordt afgewerkt, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking. De aansluitingen van het binnenspouwblad op de wanden en vloeren worden (*waar nodig*) tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten afwerkstroken (*wanden en plafond*).

Pergola galerij

Aan de achterzijde van het woongebouw wordt t.p.v. de galerij een (*prefab*) verduurzaamde houten pergola aangebracht (*massief en/of opgebouwd uit losse delen*), een en ander volgens de kleur- en materialenstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

Van Rijn Bouw BV houdt zich het recht voor om de pergola eventueel uit te voeren in een staalconstructie (*in houtkleur, eventueel noodzakelijk vanuit brandveiligheid*).

Gevelbetimmeringen

De diverse gevel- en kozijnbetimmeringen, goten, 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, leverancier(s) en de kleur- en materiaalstaat.

12. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of fabrikant. Het model evenals de draai(*kiep*)richting van de ramen wordt uitgevoerd conform 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 conform de verkooptekening(en). Onder de deurkozijnen op de begane grond wordt waar nodig een onderhoudsarme onderdorpel aangebracht.

Binnen(deur)kozijnen

De binnen(deur)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw, het kozijn van de voordeur van de studio (*bouwnummer 12, 20 en 28*) en de kozijnen van de (*buiten*)berging in de bergingsgang van bouwnummer 01 t/m 05 worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect.

De (*deur*)kozijnen van de individuele (*buiten*)bergingen op de begane grond van het woongebouw worden uitgevoerd in standaard metalen montagekozijnen (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefdopjes*), geschikt voor stompe deuren, welke fabrieksmatig zijn afgelakt in een lichte (*witte*) kleur.

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

- de binnendeurkozijn van de meterkast en/of de techniek ruimten (*waar nodig*) met een 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 de studio's (*bouwnummer 12, 20 en 28, tevens voorzien van een valdorpel t.b.v. geluid*) en de deuren van de individuele (*buiten*)bergingen worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De binnendeuren van de woning (*appartement*) worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte opdekdeuren, welke fabrieksmatig worden afgelakt in een lichte (*witte*) 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 wordt voorzien van een loopslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild, het geheel voorzien van een (*mechanische*) deurdranger;
- de deur vanuit de entreehal naar de lifthal van het woongebouw wordt voorzien van een sleutelbediende loopslot met een automatische ontgrendeling met aan de buitenzijde een vaste greep op schild en aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild, het geheel wordt voorzien van een (*mechanische*) deurdranger;

- de voordeur van de woning, de algemene deuren van de techniek ruimte(n) en de deuren van de individuele (*buiten*)bergingen worden voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een vaste greep op schild en aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild, waar nodig voorzien van een (*vrijloop*) deurdranger;
- de overige draaiende deuren van het woongebouw worden voorzien van een cilinderslot met aan de buitenzijde een vaste greep op schild en aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild;
- de cilinders van alle buitendeuren van de woning (*appartement, inclusief de eventuele deur van de buitenberging*) zijn gelijksluitend;
- de cilinders van alle gemeenschappelijke buitendeuren van het woongebouw zijn gelijksluitend;
- de beweegbare ramen worden conform de verkooptekening(en) voorzien van een draai(*kiep*)beslag met aan de binnenzijde een aluminium kruk.
- de dubbele (*stolp*)deuren (*indien van toepassing*) worden voorzien van een opbouw espagnolet.

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

Hang- en sluitwerk binnendeuren (woning / appartement)

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

- de deur van de toiletruimte en de badkamer(s) wordt voorzien van een vrij- en bezet slot;
- de deur van de meterkast wordt voorzien van een standaard kastslot met sleutel;
- de overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

Daklichtkoepel (bouwnummer 25)

Zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) wordt in het platte dak van het appartement een kunststof daklichtkoepel opgenomen.

13. Dakbedekkingen, randen en goten

Hellende daken

De hellende dakvlakken van het woongebouw worden conform de verkooptekening(en) voorzien van de benodigde keramische dakpannen (*licht gegolfd*) inclusief de benodigde hulpstukken, het geheel volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect. Conform nog nader uit te voeren (*wind*)berekeningen worden de keramische dakpannen waar nodig voorzien van de benodigde verankeringen.

Platte daken en goten

Op de platte daken van het woongebouw wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht, voorzien van de benodigde rand- en opstandafwerkingen en dakdoorvoeren t.b.v. het inplakken van de diverse installaties. Waar nodig wordt conform het Bouwbesluit een isolatielaag aangebracht waardoor een totale warmteweerstand ontstaat van $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Conform nog nader uit te voeren (*wind*)berekeningen wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag en/of ten behoeve van het plaatsen van de diverse gebouw gebonden installaties, welke gehandhaafd dienen te blijven.

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

Dakterras (bouwnummer 13 t/m 17, 21 t/m 23, 29, 30 en gemeenschappelijk dakterras)

De (*dak*)terrassen van de bovenstaande bouwnummers en het gemeenschappelijk dakterras op de vierde verdieping worden conform de verkooptekening(en) voorzien van standaard grijze betonnen (*dreen*)tegels (*afmeting 500x500 mm*), waar nodig opgelegd op (*verstelbare*) tegeldragers en afgewerkt met dakgrind.

Dakranden en goten

De dakranden worden waar nodig afgewerkt met een metalen daktrim, deklijst en/of afdekkap, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s). De dakgoten worden uitgevoerd in gezette metalen goten of afgewerkt met een dakbedekking, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

14. Kunststeen / hardsteen

Binnendeurdorpels

In de dagopening van het deurkozijn van de toiletruimte 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 conform de verkooptekening(en).

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

15. Stucadoorswerken

Plafondafwerking (*algemene ruimten*)

De betonnen plafonds in de algemene ruimten van het woongebouw (*met uitzondering van de nuts- en meterkast(en), de technische ruimte(n), de hydrofooruimte, de (buiten)berging(en) en de bergingsgang*) 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 (*woning / appartement*)

De betonnen- en/of gipsplatenplafonds (*indien toegepast*) met uitzondering van de meterkast, de techniek ruimte(n), de (*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 in de algemene ruimten van het woongebouw (*met uitzondering van de nuts- en meterkast(en), de technische ruimte(n), de hydrofooruimte, de (buiten)berging(en) en de bergingsgang*) worden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerkingen.

Wandafwerking (*woning / appartement*)

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

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

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

De wanden van de studio's (*bouwnummer 06 t/m 12, 20 en 28*) worden door de projectontwikkelaar aanvullend afgewerkt conform de bijlage: Turnkey afwerking.

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 (*woning / appartement*)

De wanden worden standaard conform het geselecteerde tegelpakket voorzien van wandtegels in één kleur, afmeting 250x330 mm (*horizontaal aangebracht*), het geheel in standaard kleur gevoegd:

- de wanden van de toiletruimte tot circa 1200 mm + vloer;
- de wanden van de badkamer tot circa 2100 mm + vloer (*bouwnummer 6 t/m 11 en 20*);
- de wanden van de badkamer(s) tot plafond (*overige bouwnummers*);
- de wanden van de keuken worden niet betegeld.

Vloeren (*woning / appartement*)

De vloeren worden standaard conform het geselecteerde tegelpakket voorzien van vloertegels in één kleur, afmeting 300x300 mm (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden aangebracht*), het geheel in standaard kleur gevoegd):

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

In de badkamer(s) wordt het douchegebied (*circa 900x900 mm*), afgezet met een kunststeen dorpel(s) (*zie paragraaf 14*), en op afschot aangebracht naar de vloerafvoerput middels schuin geplaatste vloertegels, afmeting 150x150 mm, conform de (*gekozen*) vloertegels van de badkamer.

Vloer begane grond (*lifthal en trappenhuis*)

De vloer van de hoefdentree (*gedeelte*), de lifthal en het trappenhuis wordt op de begane grond conform de verkooptekening(en) en de staat van afwerkingen voorzien van keramische vloertegels, afmeting 600 x 600 mm in standaard kleur gevoegd (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden aangebracht*). Waar nodig wordt de betegelde vloer voorzien van een bijpassende keramische plinttegel en overgangs- en beëindigingsprofielen.

17. Dekvloeren

Op de betonvloeren van de begane grond wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een standaard dekvloer (*CW 12, vlakheidsklasse 4*), waar nodig met een slijtlaag aangebracht. Op de betonvloeren van de verdiepingen 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.

In de splitsingsakte(n) is opgenomen aan welke eisen en samenstelling de door u als koper(s) aan te brengen vloerbedekking(en) van de privé gedeelten dient te voldoen zodat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

Als er een anhydriet dekvloer wordt toegepast, maken wij u erop attent dat er géén cementgebonden lijmen toegepast kunnen worden voor (*steenachtige*) vloerafwerking, mits er een voorbehandeling plaatsvindt.

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

De vloeren van de studio's (*bouwnummer 06 t/m 12, 20 en 28*) worden door de projectontwikkelaar aanvullend afgewerkt conform de bijlage: Turnkey afwerking.

18. Metaal- en kunststofwerken

Staalconstructie

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

Waar nodig wordt de staalconstructie thermisch verzinkt (*verder onbehandeld*) of vervolgens in een kleur afgewerkt en/of (*brandwerend*) afgetimmerd volgens de kleur- en materialenstaat.

Vluchttrap(pen)

De vluchttrap(pen) wordt uitgevoerd als een stalen spiltrap met (*spijlen*) hekwerken in een kleur behandeld en thermisch verzinkte (*anti-slip*) rooster treden, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

Leuning(en) / hekwerken

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) worden de galerijen, (*Frans*) balkons en (*dak*)terrassen van het woongebouw voorzien van een metalen hekwerk, leuning en/of een glazen (*transparant*) balustrade met (*indien nodig*) metalen balusters geplaatst. In het hoofdtrappenhuis wordt waar nodig een metalen muurleuning aangebracht.

De leuning(en) en/of hekwerken worden in een kleur behandeld volgens de kleur- en materialenstaat en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s).

Schermen

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) wordt op het dak van de vierde verdieping van het woongebouw een geluid reducerend scherm geplaatst met een hoogte van circa 1800mm t.b.v. de buitenunits van de individuele warmtepompen, een en ander volgens nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s).

Aluminium zetwerk

In de buitengevels worden op diverse plaatsen een afwerking aangebracht van aluminium zetwerk, zoals muurafdekkers, waterslagen en dergelijke. Een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s).

Dakdoorvoeren / kanalen

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

Ten behoeve van het verslepen van de (*nuts*)leidingen van de installaties worden diverse sparingen en/of doorvoeren aangebracht ten behoeve van mantel-, en/of doorvoerbuizen, kabelgoten (*waaronder op de galerij t.p.v. de eerste verdieping t.b.v. de nutsbedrijven*) e.d., waar nodig zullen deze brandwerend en/of waterdicht worden afgedicht.

Huisnummerbordjes en verzamelbordjes

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

Postkasten, bellentableau

Zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect wordt op de begane grond een metalen postkast in combinatie met een intercom / bellentableau geplaatst (*spreek-luister met videofoon verbinding*) met voorzieningen ten behoeve van de installatie in het appartement.

Afwerking verdeelstuk vloerverwarming

Niet van toepassing.

Vloerluik

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

19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen

Vloerplinten

De woning (*appartement*) wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

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

Meterkast (*woning en/of appartement*)

De standaard geprefabriceerde meterkast in woning (*appartement*) wordt opgebouwd uit stijlen en regels van naaldhout welke zijn voorzien van een witte kunststof ommanteling. De deur, het bovenpaneel en de zijpanelen (*indien van toepassing*) zijn gemaakt van een wit gemelamineerd spaanplaat welke aan de zichtzijden tevens wit zijn afgewerkt. De deur van de meterkast wordt (*indien nodig*) voorzien van ventilatierooster(s).

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

Meterkast (*algemeen*)

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

Geïsoleerde wand / voorzetwand

De wanden in het woongebouw worden conform de verkooptekening(en) (*deels*) uitgevoerd of (*waar nodig*) voorzien van geïsoleerde voorzet- of woningscheidende metal-stud-wanden, bekleed met een gips-gebonden plaatmateriaal, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of de leverancier(s) en de staat van afwerkingen.

Diverse aftimmeringen

In het woongebouw worden, naast de in deze technische omschrijving al omschreven aftimmeringen, op diverse plaatsen een aftimpering aangebracht, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s), zoals:

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

Afwerking plafond

Het plafond op de begane grond van de (*buiten*)bergingen en de bergingsgang wordt daar waar nodig (*dus plaatselijk*) voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat (*en/of stroken*) in een naturel kleur (*onbehandeld*), een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

Trappen (*bouwnummer 01 t/m 05*)

De trap in de woning (*appartement*) wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap, indien nodig voorzien van lepe hoek(en) voor het plaatsen van eventuele installaties, model conform de verkooptekening(en).

De trap wordt fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en van de (*eventueel*) benodigde houten spijlenhekwerken rondom het trappgat en een houten ronde muurleuning(en) op standaard aluminium leuningdragers.

Keukeninrichting

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

De studio's (*bouwnummer 06 t/m 12, 20 en 28*) worden door de projectontwikkelaar voorzien van een keuken conform de bijlage: Turnkey afwerking.

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

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

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

20. Beglazingen en schilderwerk

Beglazing

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

Aandachtspunten isolerende beglazing:

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

De glasopeningen in het woongebouw worden daar waar nodig conform de geldende wet- en regelgeving van het Bouwbesluit en de brandweervoorschriften voorzien van de benodigde beglazing.

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 conform de kleur- en materiaalstaat:
 - * *de kozijnen worden waar mogelijk op de fabriek voorzien van beglazing en compleet fabrieksmatig afgewerkt, waarbij de beglazingskit in een bijpassende standaard kleur (mogelijk afwijkend van de kleur van het schilderwerk) wordt aangebracht;*
- de diverse (*gevel*)betimmeringen (*indien van toepassing*) gronden en voorzien van een aflaklaag conform de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

- de houten gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en 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 liftdeuren en omlijsting (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld*);
- de houten trapbomen, traphekjes, trapgataftimmering en dekstukken gronden in een lichte kleur:
 - * *de houten traptreden en stootborden worden rondom **onafgewerkt** (schroef- en spijkergaten zichtbaar) opgeleverd, geschikt voor bekleding;*
- de houten trapleuning voorzien van een (*fabrieksmatig aangebrachte*) blanke laklaag;
- de diverse aftimmeringen gronden en voorzien van een aflaklaag 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 in de woning (appartement);*
- * *de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde, waarbij in de interieurimpressie(s) mogelijk een afwijkende kleur kan worden getoond;*
- * *in het zicht blijvende leidingen van installaties worden niet afgewerkt;*
- * *door toepassing van milieuvriendelijke beitsverf is het mogelijk dat de houtnerf nog zichtbaar is.*

21. Behang, vloerbedekking en stoffering

Vloerbedekking

Op de begane grond van het woongebouw wordt de hoofdentree (*deels*) voorzien van een schoonloopmat, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking. In de overige algemene verkeersruimten op de verdiepingen van het woongebouw (*de lifthal en het trappenhuis*) wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een projectapijt aangebracht, kleur n.t.b. door de architect.

Behangwerk

Deze paragraaf is niet van toepassing.

22. Loodgieterswerk

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

De daken, terrassen, balkons en galerijen worden voorzien van de benodigde (*in- en uitpandige*) 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;
- aan de Damlaan zijde wordt de onderste 2 meter voorzien van een metalen hemelwaterafvoer, de overige hemelwaterafvoeren worden in kunststof (*rond*) uitgevoerd, kleur standaard grijs;
- indien benodigd worden noodoverlopen toegepast conform opgave van de constructeur.

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

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van het waterleverend bedrijf en de geldende uitvoeringsvoorschriften.

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

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

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

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

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- wastafelmengkraan;
- douchemengkraan.

Sanitair

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

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

Closetcombinatie:

- wandcloset (*diepspoel*) met Wisa XS inbouwreservoir en dual bedieningsplaat, kleur wit;
- kunststof closetzitting met deksel (*softclose en quick release*).

Fonteincombinatie toiletruimte:

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

Wastafelcombinatie badkamer:

- wastafel (*afmeting 600 x 490 mm*) met kraangat;
- Hansgrohe wastafel mengkraan met design afvoerplug, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis met rozet, kleur chroom;
- spiegel afmeting 600 x 400 mm horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie badkamer:

- kunststof vloerafvoerput met corrosievast (*rvs*) metalen rooster (*afmeting 150x150 mm*);
- Hansgrohe thermostatische douchemengkraan, kleur chroom;
- Hansgrohe doucheset: glijstangcombinatie (*600 mm*) met handdouche en slang, kleur chroom;
- enkele douchewand, kleur helder (*bouwnummer 06 t/m 11*)

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

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

Gasinstallatie

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

23. Verwarmingsinstallatie

Ventilatie warmtepomp (bouwnummer 06 t/m 11)

De woning (*appartement*) wordt individueel voorzien van een hybride ventilatie warmtepomp. Deze warmtepomp, **zonder buitenunit**, verzorgt de ventilatie van het appartement én zet de energie uit de warme binnen- lucht om in warm water (*tot maximaal 60°C*). Dit water wordt gebruikt om het appartement te verwarmen en te voorzien van warm tapwater.

Lucht-water warmtepomp (bouwnummer 01 t/m 05 en 12 t/m 31)

De woning (*appartement*) wordt individueel voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. Deze warmtepomp zet de energie uit de buitenlucht om in warm water (*35-55° C*). Dit water wordt gebruikt om de woning (*appartement*) te verwarmen en te voorzien van warm tapwater.

De installatie bestaat uit twee hoofdcomponenten namelijk; de buitenunit (*geplaatst op het dak van het woongebouw*) welke middels koelleidingen is gekoppeld aan een elektrisch aangedreven warmtepomp die geplaatst is in de techniek ruimte zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Verwarming van het appartement

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

Alle verblijfsruimtes worden voorzien van een eigen thermostaat, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), om zo de temperatuur na te regelen met een Master/Slave-regeling³. Bij het installatieontwerp van de woning (*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 (*radiator / vloerverwarming*) in alle ruimtes in gebruik zijn.

- woonkamer : 22°C
- keuken : 22°C
- slaapkamer(s) : 22°C
- badkamer : 22°C
- hal / overloop⁴ : 18°C
- toiletruimte(n) : 18°C
- techniekruimte : 15°C

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

¹ *Laagtemperatuur 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, maar het systeem moet continu aanstaan om optimaal te functioneren.*

² *Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een 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 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2024.*

³ *Bij een Master/Slave-regeling wordt de temperatuur in de gehele woning (appartement) bepaald vanuit de hoofdthermostaat, die is geplaatst in de woonkamer. Alle overige ruimten zijn afhankelijk van de temperatuur die op deze thermostaat ingesteld. Als de gewenste temperatuur in de woonkamer bereikt is, stopt het systeem met verwarmen ook als de gewenste temperatuur in de overige ruimtes nog niet is behaald.*

⁴ *Voor de verkeersruimten van de woning (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.*

(Af)koeling van het appartement (bouwnummer 01 t/m 05 en 12 t/m 31)

De warmtepomp kan naast warm water, om de woning (appartement) te verwarmen, in de zomer ook koeler water maken om de woning (*appartement*) af te koelen. Door koeler water (*afhankelijk van de temperatuur in het appartement van circa 18°C*) door de vloerverwarming te laten lopen, koelt de woning (*appartement*) geleidelijk iets af met 2 tot 3°C ten opzichte van de buitentemperatuur.

Aandachtspunten (af)koeling:

* *De installatie is niet vergelijkbaar met een airco.*

* *Deze paragraaf is niet van toepassing voor bouwnummer 06 t/m 11.*

Warm tapwater

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

- 107 liter (bouwnummer 02, 06 t/m 12, 18 t/m 20 en 26 t/m 28)
- 148 liter (bouwnummer 01, 03 t/m 05, 13 t/m 17, 21 t/m 25, 29 en 31)
- 171 liter (bouwnummer 30)

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

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

Aandachtspunten verwarmingsinstallatie:

- * Een laagtemperatuur vloerverwarming (en vloer (af)koeling) is een traag reagerend systeem, waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Zet 's nachts 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.
- * De definitieve uitwerking van koperskeuzes, c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technische ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatieonderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing worden kopers hierover 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. Dit komt niet alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie (indien van toepassing) (af)koeling kan plaatsvinden.

24. Ventilatie installatie

Balansventilatie (bouwnummer 06 t/m 11 onderdeel van de warmtepomp)

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

Door een motor in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen en in de WTW-unit opgewarmd door, vanuit de woning (appartement), naar buiten af te blazen lucht. Vervolgens wordt deze verwarmde lucht in de verblijfsruimten van de woning (appartement) geblazen. Vanuit deze verblijfsruimten wordt de lucht door de woning (appartement) getrokken naar de afzuigpunten in de keuken, badkamer(s) en toiletruimte welke zijn aangesloten op de WTW-unit. Hierbij wordt de warmte opnieuw uit de lucht onttrokken en wordt de af te blazen lucht verder naar buiten afgevoerd, waarna het gehele proces zich weer van voren af aan herhaalt.

De luchttoevoer punten worden voorzien van een kunststof inblaasrooster en de afzuigpunten worden voorzien van een kunststof afzuigrooster, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). De toe- en afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht.

Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het niet toegestaan om 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 blijkt dat, na berekeningen van de installateur, er meer luchtstroom benodigd is dan dat er mogelijk is door de opening(en) onder de binnendeur(en), zal er in de binnendeur(en) een rooster geplaatst moeten worden. Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper(s), worden gemeld door middel van het verstrekken van een Erratum.

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

De (buiten)berging en de overige algemene ruimten worden met name op een natuurlijke wijze geventileerd conform de geldende normen.

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

25. Elektrische installatie

Algemeen

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

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektrische installatie zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. De elektrameter wordt aangebracht tot in de meterkast door het elektra leverend bedrijf. Alléén indien de gebruikskosten tot de dag van oplevering meer bedragen dan € 50,- excl. BTW worden de gebruikskosten in zijn geheel verrekend en zijn deze voor rekening van Van Rijn Bouw BV.

Op dit moment is nog niet duidelijk welke huisaansluiting noodzakelijk is. Een standaard huisaansluiting heeft een 3x25A vermogen. Afhankelijk van de later uit te voeren berekening kan een aansluiting van bijv. 3x35A of nog hoger noodzakelijk zijn. Wij willen u er op voorhand op wijzen dat de kosten van het vast recht (*capaciteitstarief*) mogelijk hoger kan liggen dan dat u gewend bent. (*U kunt de huidige tarieven terugvinden bij uw energieleverancier*).

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

De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen conform 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), meterkast en de (eventuele) onbenoemde ruimte(n) worden in het zicht gemonteerd (*opbouw*).

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

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 toiletruimte en badkamer (*achter spiegel*);
- var. + Peil t.b.v. standaard keuken aansluitpunten conform 0-tekening projectleverancier.

Locatie wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichtpunten

Daar waar de wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichtpunten door (*onvoorziene*) omstandigheden niet conform 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 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)

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Telecommunicatie-installatie

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

- loze buisleidingen met controledraad vanaf de meterkast naar:
 - * 1 st. in de woonkamer.

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

Belinstallatie

De hoofdentree van het woongebouw is voorzien van intercom / bellentableau (*spreek-luister met videofoon verbinding*) welke verbinding maakt met een huistelefoon met drukknop / monitor in de woning (*appartement*). Dit is niet van toepassing voor de woningen die bereikbaar zijn vanaf de begane grond (*bouwnummers 01 t/m 11*).

De woning (*appartement*) wordt voorzien van een draadloze belinstallatie, bestaande uit:

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

Verlichting

In de algemene ruimten worden ten behoeve van de algemene verlichting voldoende LED-plafondarmaturen (*in- en/of opbouw*) geplaatst. Aan de galerijzijde wordt naast de voordeur van de woning (*appartement*) een standaard LED-wandarmatuur geplaatst.

26. Liftinstallatie

Het woongebouw wordt voorzien van een personenlift, compleet uitgevoerd conform 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. Energieprestatie

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

De energiebehoefte van uw woning (BENG 1)

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

Het energieverbruik van uw woning (BENG 2)

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

Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning (BENG 3)

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

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

TO-juli

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

Energielabel

Van Rhijn Bouw BV is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning (*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 uw woning aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald waarmee tevens rekening wordt gehouden met de eventueel door u gekozen opties.

28. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen

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

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

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

29. Staat van afwerkingen

ALGEMENE RUIMTEN BEGANE GROND

(conform de kleur- en materiaalstaat)

Entreehal

Vloer : schoonloopmat (*gedeelte*lijk), tegelwerk afgewerkt met tegelplint
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk (*akoestisch waar nodig*)
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
Uitrusting : postkasten / bellentableau

Lifthal

Vloer : tegelwerk afgewerkt met tegelplint
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk (*akoestisch waar nodig*)
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
Uitrusting : liftinstallatie

(Nuts)kasten

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer / meterkastvloerplaat
Wanden : kalkzandsteen / houten meterschot (*onafgewerkt*)
Plafond : beton (*onafgewerkt*)
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en) (*leidingwerk installaties in het zicht*)
Uitrusting : de meters (*leidingwerk installaties in het zicht*)

Trappenhuis

Vloer : tegelwerk afgewerkt met tegelplint met uitzondering van de trap en het bordes
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk (*akoestisch waar nodig*) met uitzondering van de trap en bordes
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
Uitrusting : prefab betonnen trappen en bordessen (*met trapbomen en anti-slijprofiel*)

Hydrofoor

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
Wanden : kalkzandsteen / gipsplaat (*onafgewerkt*)
Plafond : beton (*onafgewerkt*)
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
Uitrusting : diverse (*nuts*)leidingen (*opbouw*)

Bergingsgang

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
Wanden : kalkzandsteen, gipsplaat (*onafgewerkt*) / kalkzandsteen vellingkantblokken (*schoonwerk*)
Plafond : (*geïsoleerde*) houtwolcementplaat
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (*opbouw*)

(Buiten)berging

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
Wanden : kalkzandsteen, gipsplaat (*onafgewerkt*) / kalkzandsteen vellingkantblokken (*schoonwerk*)
Plafond : beton (*onafgewerkt*) / (*geïsoleerde*) houtwolcementplaat
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en) 42V (*opbouw*)
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (*opbouw*)

ALGEMENE RUIMTEN VERDIEPINGEN

(conform de kleur- en materiaalstaat)

Lifthal

Vloer : projectapijt, afgewerkt met *(wit)* gelakte mdf vloerplint
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk *(akoestisch waar nodig)*
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
Uitrusting : liftinstallatie

Trappenhuis

Vloer : projectapijt, afgewerkt met *(wit)* gelakte mdf vloerplint
met uitzondering van de trap en bordes
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk *(akoestisch waar nodig)* met uitzondering van de trap en bordes
Elektra : volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
Uitrusting ; prefab betonnen trappen en bordessen *(met trapbomen en anti-slipprofiel)*

WERKRUIJTE BOUWNUMMER 01 t/m 05 (begane grond)

Werkruimte

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

Meterkast

Vloer : meterkastvloerplaat *(onafgewerkt)*
Wanden : houten meterschot *(onafgewerkt)*
Plafond : beton *(onafgewerkt)*
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : de meters *(leidingwerk installaties in het zicht)*

Berging

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden : behangklaar, voor zover mogelijk
Plafond : structuurspuitwerk, voor zover mogelijk
Elektra : volgens verkooptekening(en) *(opbouw)*
Uitrusting : opstelplaats van ventilatie warmtepomp, verdeelunit vloerverwarming, wasmachine en wasdroger *(indien van toepassing)* *(leidingwerk installaties in het zicht, indien benodigd wordt het leidingwerk in het zicht versleept)*

WONING / APPARTEMENTEN

Hal / gang

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

Meterkast

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden : houten meterschot (*onafgewerkt*)
Plafond : beton (*onafgewerkt*)
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : de meters (*leidingwerk installaties in het zicht*)

Toilet

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

Woonkamer / keuken

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden : behangklaar
Plafond (*plat*) : structuurspuitwerk
Plafond (*hellend*) : dakplaten voorzien van sauswerk (*bouwnummer 24, 25 en 31 gedeeltelijk*)
(*spijker gaatjes blijven in het zicht*)
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : aansluitpunten standaard keukenopstelling

Slaapkamer(s)

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

Badkamer(s)

Vloer : tegelwerk
Wanden : tegelwerk tot circa 2100 mm (*bouwnummer 6 t/m 11 en 20*)
Wanden : tegelwerk tot plafond (*bouwnummer 1 t/m 5, 12 t/m 19 en 21 t/m 31*)
Plafond : structuurspuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

Techniek ruimte / berging

Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden : onafgewerkt
Plafond : onafgewerkt
Elektra : volgens verkooptekening(en) (*opbouw*)
Uitrusting : opstelplaats van ventilatie warmtepomp, verdeelunit vloerverwarming, wasmachine en wasdroger (*indien van toepassing*) (*leidingwerk installaties in het zicht, indien benodigd wordt het leidingwerk in het zicht verslept*)

De studio's (*bouwnummer 06 t/m 12, 20 en 28*) worden door de projectontwikkelaar aanvullend afgewerkt conform de bijlage: Turnkey afwerking.

Algemene kopersinformatie

DE KOOPOVEREENKOMST EN DE SLOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

De koopovereenkomst wordt getekend door u en Damlaan Ontwikkeling BV, of een nader door haar te benoemen meester. Daarentegen wordt de sloop- en aannemingsovereenkomst getekend door u en van Rhijn Bouw BV. Damlaan Ontwikkeling BV en Van Rhijn Bouw BV zijn zelfstandige entiteiten, ieder zelfstandig verantwoordelijk voor de door ieder van hen met u te sluiten overeenkomst.

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

NOTARIS

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

De projectnotaris voor plan 'Oude Postkantoor Damlaan Fase 1' te Leidschendam is:

Naam: **Zwart & Partners Notarissen**
Adres: Overgoo 11
Postcode en woonplaats: 2266 JZ Leidschendam
Telefoon: (070) 32 00 500

Voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening, waarop het totaal door u te betalen bedrag is aangegeven (*inclusief bijkomende kosten*). De termijn waarbinnen u de afrekening ontvangt is doorgaans afhankelijk van de snelheid waarmee uw geldverstrekker (*hypotheekaire financier*) de benodigde gegevens aanlevert bij de notaris. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (*eventueel*) aan de notaris moet overmaken. De overdracht bij de notaris kan niet eerder plaatsvinden dan nadat het totaal door u verschuldigde bedrag zichtbaar is bijgeschreven op de zogenaamde 'Derdengeldenrekening' van de notaris. Op de datum van de ondertekening van de akte van levering wordt tevens de hypotheekakte ondertekend. De notaris zorgt voor de verdere verwerking van deze akten van levering en hypotheek.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

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

BIJKOMENDE KOSTEN

De bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

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

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

ENERGIELEVERING

De levering en plaatsing van de water- en elektrameters worden door Van Rhijn Bouw BV geregeld met de energieleverancier naar keuze van Van Rhijn Bouw BV. Om ten tijde van oplevering over water en elektra te kunnen beschikken wordt ook de energielevering naar keuze van Van Rhijn Bouw BV bepaald. 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 de woning (*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.

De woning (*appartement*) en de eventuele privé-gedeelten worden '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 aanneemsom, eventuele rente wegens te late betaling(en) en het saldo van het meer- en minderwerk, te hebben voldaan.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

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

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u door Van Rhijn Bouw BV in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw woning (*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 woning (*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 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- en aannemingsovereenkomst met een werkbare dag worden verlengd.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling betreft:

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

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

Naast de nacontrole-/onderhoudstermijn 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(s) (*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 nieuwbouwwoning bent u krachtens artikel 7:768 van het burgerlijk Wetboek en de aannemingsovereenkomst bevoegd bij de oplevering 5% van de aanneemsom in te houden op de laatste termijn en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot te storten bij een notaris. Vóór de oplevering ontvangt u hiervan schriftelijk bericht van de notaris.

De 5% regeling is bedoeld als zekerheid voor het herstel door Van Rhijn Bouw BV van de bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen drie maanden na oplevering voordoen. De 5% regeling is voor uw appartement geldig tot drie (*3*) 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(s) van het nieuwe appartement, schriftelijk aan de notaris te kennen geeft een gedeelte van de 5% regeling te willen handhaven, omdat er (*nog*) niet verholpen opleveringsgebreken zouden bestaan.

Het bedrag in depot moet in redelijke verhouding staan tot de kosten van herstel van de (*resterende*) opleveringsgebreken. Mochten alle gebreken zijn verholpen maar een koper weigert, ten onrechte, om de 5% regeling te laten vrijvallen, dan heeft Van Rhijn Bouw BV recht op schadevergoeding. Evenals in het geval het geblokkeerde bedrag in geen verhouding staat tot de herstelkosten. De hoogte van de schadevergoeding is krachtens de wet gelijk aan de wettelijke rente.

ONDERHOUDSTERMIJN

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan 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

Vereniging van Eigenaren (VvE) gezamenlijk eigendom

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

Wat betekent de VvE voor u als koper?

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

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

Alle eigenaren zijn dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het tot het gemeenschap behorende gebied en/of in dit gebied aanwezige voorzieningen (en dus ook de kosten). Ter ondersteuning en begeleiding zal een VvE-beheer worden aangesteld.

Beheersregeling

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

Oprichting

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

INHOUD BROCHURE / TECHNISCHE OMSCHRIJVING / VERKOOPTEKENING(EN)

Alle informatie in de brochure, technische omschrijving en de verkooptekening(en) is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Alle betrokkenen hebben ernaar gestreefd om u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van 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 koper(s) of Van Rijn Bouw BV geen aanleiding geven tot enige verrekening.

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

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

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

De situatietekening die in de verkoop-/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 bouwplan. 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 bouwplan en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd.

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

De 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 planinformatie

- Projectontwikkeling:** **Damlaan Ontwikkeling BV**
J.A. Koningstraat 22
9672 AD Winschoten
Telefoon : (070) 30 14 747
- 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:** **Architectenburo Van Vliet**
Tel.nr. : (070) 327 16 00
E-Mail : info@architectenburovanvliet.nl
Website : www.architectenburovanvliet.nl
- Constructeur:** **Bogaards Constructiebureau**
Tel.nr. : (071) 403 23 23
E-Mail : info@bogaards.nl
Website : www.bogaards.nl
- Makelaar:** **Reichman & Rommelaar**
Cornelis de Wittlaan 39
2582 AB Den Haag
Telefoon : (070) 35 46 600
E-Mail : info@reichmanenrommelaar.nl
Website : www.reichmanenrommelaar.nl
- WVK Makelaars - Voorburg**
Parkweg 319
2271 BD Voorburg
Telefoon : (070) 386 12 10
E-Mail : info@wvk.nl
Website : www.wvk.nl

Kleur- en materialen- staat



VAN RHIJN
BOUW

Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
<u>WOONGEBOUW</u>		
Gevels blok 2a - straatzijde Damlaan (bouwnummer 10, 11, 15 en 23)		
gevelsteen plint	gebakken baksteen	zwartbruin
voegwerk plint	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen	gebakken baksteen	oranjerood
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen vulling onder bogen en tussen kozijnen	gebakken baksteen	paarsbruin
voegwerk	verdiept	donkergrijs
dakrandafwerking / muurafdekker	(prefab)beton	donker / antraciet
buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 7010 zeildoekgrijs
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7010 zeildoekgrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet
hekwerken	metaal, gepoedercoat	RAL 7010 zeildoekgrijs
Gevels blok 2b - straatzijde Damlaan (bouwnummer 06 t/m 09, 13, 14, 21, 22, 29 en 30)		
gevelsteen plint	gebakken baksteen	zwartbruin
voegwerk plint	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen	gebakken baksteen	geel
voegwerk	verdiept	grijs
gevelsteen derde verdieping opbouw	gebakken baksteen	oranjerood
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
dakrandafwerking / muurafdekker	(prefab)beton	donker / antraciet
buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 7010 zeildoekgrijs
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7010 zeildoekgrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet
hekwerken	metaal, gepoedercoat	RAL 7010 zeildoekgrijs
Gevels 2c - straatzijde Damlaan (bouwnummer 04, 05, 12, 18, 19, 20, 26, 27, 28 en 31)		
gevelsteen plint	gebakken baksteen	zwartbruin
voegwerk plint	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen	gebakken baksteen	roodpaars
voegwerk	verdiept	donkergrijs
gevelsteen vulling onder bogen en tussen kozijnen	gebakken baksteen	zwartbruin
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen accent banden	gebakken baksteen	geel
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs

dakrandafwerking / muurafdekker (prefab)beton donker / antraciet

buitenkozijnen hout, geschilderd RAL 7002 olijfgrijs
 draaiende delen hout, geschilderd RAL 7002 olijfgrijs
 waterslagen / spekbanden (prefab)beton donker / antraciet

hekwerken metaal, gepoedercoat RAL 7002 olijfgrijs

dakbedekking hellend dak keramische dakpan leikleur
 dakkapel zijwangen zink naturel
 dakkapel boeidelen zink naturel
 dakkapel dak zink naturel

Gevels 2d - straatzijde Damlaan (bouwnummer 01, 02, 03, 16, 17, 24 en 25)

gevelsteen plint gebakken baksteen zwartbruin
 voegwerk plint verdiept antraciet / donkergrijs
 gevelsteen gebakken baksteen geel
 voegwerk verdiept grijs
 gevelsteen rollaag donker gebakken baksteen roodpaars
 voegwerk verdiept donkergrijs

dakrandafwerking / muurafdekker (prefab)beton donker / antraciet

buitenkozijnen hout, geschilderd RAL 7010 zeildoekgrijs
 draaiende delen hout, geschilderd RAL 7010 zeildoekgrijs
 waterslagen / spekbanden (prefab)beton donker / antraciet

hekwerken metaal, gepoedercoat RAL 7010 zeildoekgrijs

dakbedekking hellend dak keramische dakpan leikleur
 dakkapel zijwangen zink naturel
 dakkapel boeidelen zink naturel
 dakkapel dak zink naturel

Gevels binnenterrein

afwerking minerale steenstrips gekeimd, vuilwit
 voegwerk doorgestreven / iets verdiept
 waterslagen aluminium gepoedercoat RAL 7021 zwartgrijs
 dakrandafwerking aluminium gepoedercoat RAL 7021 zwartgrijs
 buitenkozijnen hout, geschilderd RAL 7021 zwartgrijs
 draaiende delen hout, geschilderd RAL 7021 zwartgrijs
 ventilatieroosters aluminium, gepoedercoat RAL 7021 zwartgrijs
 hekwerken metaal, gepoedercoat RAL 7021 zwartgrijs
 hemelwaterafvoeren zink naturel
 spiltrap metaal, gepoedercoat RAL 7021 zwartgrijs

Galerij en balkons

galerijplaat

prefab beton

standaard grijs (*naturel*)

balkonplaat

prefab beton

standaard grijs (*naturel*)

terrastegels

*(dreen)*betonstandaard grijs (*naturel*)

hemelwaterafvoeren

zink

naturel

Dakafwerking

afwerking hellend dak

keramische dakpannen

antraciet (*zie afbeelding 5*)

afwerking plat dak

bitumineus

standaard naturel

afwerking dakgoot

EPDM

standaard naturel

daktuin

grassen en struiken



Bijlage bij TO: Turn-key afwerking

Bouwnummers: 01 t/m 12, 22 & 28

Omschrijving	Materiaal	
Vloerafwerking:		
Charente XL plank of Charente XL plank	PVC Click	IXPE 5546 (licht bruin) IXPE 5547 (donker bruin)
Wandafwerking:		
Keuze uit 3 stuks kleuren	Renovlies + sauswerk	(zie kleuren in informatiecentrum)
Keuken: Bemmel en Kroon		
Keukenkasten	Greep	Lichtgrijs, Superwit, IJsblauw, Havannazwart en Cubanit
Werkblad		Iron Man, Grey Wash, Curious, Strong en Roots
Inductiekookplaat		
Combimagnetron		
Afzuigkap	Recirculatie	
Vaatwasser	Volledig geïntegreerd	
Koel/vries combinatie		
Tegelplint	10cm hoog	
Spoelbak	RVS vlakbouw	
Mengkraan		
Besteklade		
Inclusief montage.		