



# CAP HORN

THUIS AAN DE VLIET

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Ten behoeve van:

NIEUWBOUW VAN 29 STUKS WONINGEN:

- \* TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN (24 stuks)
- \* VRIJSTAANDE (GESCHAKELDE) WONINGEN (5 stuks)

IN HET PLAN "CAP HORN"

TE RIJNSBURG

Projectnummer: 19-00792

Datum: 5 juni 2020

## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- Nieuwbouw van 29 stuks woningen in het plan “Cap Horn” te Rijnsburg bestaande uit de onderstaande type(s) en bouwnummers:

- \* **vrijstaande (*geschakelde*) villa's (type A):**

- bouwnummer 01 (blok 1)*
    - bouwnummer 27 (blok 4)*
    - bouwnummer 45 (blok 6)*

- \* **twee-onder-één-kap woningen (type B):**

- bouwnummer 02 t/m 07 (blok 1)*
    - bouwnummer 21 t/m 26 (blok 3)*
    - bouwnummer 28 t/m 31 (blok 4)*
    - bouwnummer 43 en 44 (blok 6)*

- \* **vrijstaande villa's (*rietgedekt*) (type C):**

- bouwnummer 46 en 47 (blok 7)*

- \* **twee-onder-één-kap woningen (*rietgedekt*) (type D):**

- bouwnummer 47 t/m 52 (blok 7)*

- Het plan “Cap Horn” omvat in totaal 53 stuks woningen.

Naast de bovenstaande woningen worden tevens de hieronder genoemde woningen gerealiseerd, welke verder in zijn geheel buiten beschouwing van deze technische omschrijving zullen blijven:

- \* **herenhuizen (type E):**

- bouwnummer 08 t/m 20 (blok 2)*
    - bouwnummer 32 t/m 42 (blok 5)*

- De bouw wordt gerealiseerd door:

**Van Rijn Bouw BV**

Valkenburgseweg 62

2223 KE KATWIJK (ZH)

Tel.nr. (071) 401 6041

E-Mail: [info@vrbkatwijk.nl](mailto:info@vrbkatwijk.nl)

Website: [www.vanrijnbouw.nl](http://www.vanrijnbouw.nl)

**INHOUDSOPGAVE:**

Algemene projectgegevens.....	1
PAR. 01      Voorrang bepalingen woningborg.....	3
PAR. 02      Bouwbesluit.....	3
PAR. 03      Peil en maten.....	4
PAR. 04      Grondwerk.....	4
PAR. 05      Buitenriolering.....	5
PAR. 06      Bestrating.....	5
PAR. 07      Buiteninrichting.....	5
PAR. 08      Fundering.....	6
PAR. 09      Betonwerk.....	7
PAR. 10      Metselwerk.....	7
PAR. 11      Houten constructies.....	8
PAR. 12      Kozijnen, ramen en deuren.....	9
PAR. 13      Dakbedekkingen, randen en goten.....	10
PAR. 14      Kunststeen / hardsteen.....	11
PAR. 15      Stucadoorswerk.....	11
PAR. 16      Tegelwerken.....	12
PAR. 17      Dekvloeren.....	13
PAR. 18      Metaal- en kunststofwerk.....	13
PAR. 19      Binnentimmerwerken en -inrichtingen.....	14
PAR. 20      Beglazingen en schilderwerk.....	15
PAR. 21      Behang, vloerbedekking en stoffering.....	15
PAR. 22      Loodgieterswerk.....	15
PAR. 23      Verwarmingsinstallatie.....	17
PAR. 24      Ventilatie installatie.....	20
PAR. 25      Elektrische installatie.....	20
PAR. 26      Energie prestatie Coëfficiënt.....	22
PAR. 27      Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen.....	22
PAR. 28      Staat van afwerkingen.....	23
PAR. 29      Algemeen.....	26
Algemene informatie.....	31

## PAR. 01 VOORRANG BEPALINGEN 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 2020.

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

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



Niet onder de Woningborg-garantie vallen voorzieningen buiten de woning, zoals hierna onder paragraaf 06 (*Bestrating*) en paragraaf 07 (*Buiteninrichting*) is omschreven.

## PAR. 02 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, slaapkamer(s) en dergelijke maar over verblijfsruimte, onbenoemde ruimte, verkeersruimte en dergelijke.

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

### Benamingen volgens Bouwbesluit

- \* verblijfsruimte
- \* verkeersruimte
- \* toiletruimte
- \* badruimte
- \* technische ruimte
- \* bergruimte
- \* onbenoemde ruimte
- \* buiten bergruimte
- \* functionele ruimte
- \* buitenruimte

### Benamingen volgens technische omschrijving / verkooptekening(en) / brochure

- woonkamer, keuken, slaapkamer(s)*
- entree, hal, overloop*
- toilet*
- badkamer*
- meterkast (mk), (WKO) techniek*
- trapkast, berging*
- nader aangegeven ruimten in de woning zoals bijvoorbeeld: zolder(kamer), hobby (buiten)berging*
- garage*
- tuin, terras*

Het oppervlak van de verblijfsruimten (*woonkamer, keuken en slaapkamer(s)*) wordt 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 berekeningen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de “krijtstreep-methode” genoemd.

### PAR. 03 PEIL EN MATEN

Het peil - P - van de woning, van waaruit alle hoogtematen van afgemeten wordt, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de woning.

De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De hoogten van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- begane grondvloer 0 mm + Peil
- 1e verdiepingsvloer 3070 mm + Peil
- 2e verdiepingsvloer 5960 mm + Peil

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

In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking en de realisatie van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

#### Opstap

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20 mm. Dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) welke na oplevering door u als koper aangebracht dient te worden.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een ruimte van 15 mm. Deze extra hoogte dient, door u als koper, minimaal te worden gebruikt om aan de huidige eisen te voldoen. Wij attenderen u erop om hiermee rekening te houden met de definitieve keuze van uw vloerafwerking(en).

### PAR. 04 GRONDWERK

Voor het realiseren van de woningen worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn, zoals; aanleg fundaties, (nuts)leidingen installaties (*warmtepomp*), bestratingen, beplantingen en dergelijke.

Waar nodig wordt onder de werkvloeren van de betonconstructies en/of onder de bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

Onder de (*vrijdragende*) begane grondvloer van de woning wordt een bereikbare kruipruimte aangebracht. De (*eventuele*) ruimte onder de begane grondvloer van de (*buiten*)berging en van een optioneel te kiezen erker en/of aanbouw zijn **niet** bereikbaar. Deze ruimte wordt indien nodig volledig aangevuld met overtollige grond komende vanuit het bouwplan.

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

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

## **PAR. 05 BUITENRIOLERING**

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

Het riool­stelsel wordt in een ge­schei­den sy­steem (*vuil­water en hemel­water*) aan­ge­legd tot aan de per­ceels­grens en aan­ge­sloten op de ge­meen­te­lijke riolering(*en*) en/of op het aan­we­zige oppervlaktewater in over­leg met de des­be­treffende dienst van de ge­meen­te. Het hemel­water van de ge­meen­schap­pe­lijke (*man­de­lige*) ach­ter­pa­den van bouwnum­mer 07, 21, 31 en 43 wordt af­ge­voerd op het aan­we­zige oppervlaktewater.

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

## **PAR. 06 BESTRATING**

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

- stap­tegels naar de voor­deur: afm. 400 x 600 mm, kleur stan­daard grijs;
- rij­stro­ken t.b.v. op­stel­plaats auto(*s*): afm. 400 x 600 mm, kleur stan­daard grijs.

De ge­meen­schap­pe­lijke (*man­de­lige*) ach­ter­pa­den worden voor­zien van stan­daard gladde be­ton­nen tegel­be­strating, afm. 300 x 300 mm, kleur stan­daard grijs. (*De eigenaren die hi­van ge­bruik mo­gen ma­ken, zijn ge­za­men­lijk ver­ant­woor­de­lijk voor het on­der­houd van het des­be­treffende ach­ter­pad*).

## **PAR. 07 BUITENINRICHTING**

### **Al­ge­meen**

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

Ten tij­de van de ople­vering van de wo­ning zullen deze werk­zaam­he­den mo­ge­lijk nog niet ge­heel ge­reed zijn. Bij een nieuwbouw­plan is dit helaas niet al­tijd te voor­komen waar­door echter wel hinder­lijke om­stan­digheden, met name voor u als koper, kun­nen ont­staan. Dit is echter **geén** reden om de wo­ning niet op te kun­nen lever­en aan u als koper, c.q. te wil­len aan­vaarden.

### **Vaste erfafscheidingen / be­plan­tingen**

Overeen­kom­stig de aan­dui­ding op de ver­koop­te­kening(*en*) en na­dere uit­wer­king van de archi­te­ct en het civiel ad­vies­bureau wordt bij ople­vering van de wo­ning voor­zien in de hier­onder ge­noemde erfafscheidingen:

- *bouwnum­mer 31 en 53:*

Een me­ta­len gaas­hek­werk met een hoogte van circa 1 me­ter, één en ander vol­gens de ver­koop­te­kening(*en*).

- *bouwnummer 07, 21, 31 en 43:*

Een metalen gaashekwerk waartegen (*gedeeltelijk*) een Hedera Helix Woerner (*klimop*) wordt geplaatst met een afsluitbare dichte houten looppoort, met een hoogte van circa 1,8 meter, één en ander volgens de verkooptekening(en).

- *alle bouwnummers:*

Een Fagus Sylvatica (*beukenhaag*) met een hoogte van circa 0,80 en/of 1,80 meter en een breedte van circa 0,50 meter, één en ander volgens de verkooptekening(en).

Vanwege het feit dat alle beplanting(en) een “levend” natuurproduct betreft, worden deze slechts éénmalig aangeplant in een daarvoor geschikt plantseizoen (*eventueel ná de oplevering*). Het eventueel vervangen van de beplanting(en) is voor rekening van u als koper. Tevens geldt dat de genoemde maten van de beplanting(en) van toepassing zijn in een volgroeide situatie (*volwassen*), deze worden in een kleinere afmeting aangeplant.

De eigenaren zijn verplicht om de bij de woning behorende vaste erfafscheidingen en/of beplantingen (*conform deze technische omschrijving en de verkooptekening(en)*) te handhaven, te (*laten*) onderhouden en zo nodig te (*laten*) vervangen, om een éénduidige stedenbouwkundige uitstraling te waarborgen.

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

#### **Terrasscherm**

Niet van toepassing.

#### **Buitenberging**

Niet van toepassing.

#### **Houten beschoeiing**

Aan de waterkant wordt aan de onderzijde van het talud een grondkerende (*hard*)houten beschoeiing geplaatst, één en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van het civiel adviesbureau.

#### **Houten damwand** (*bouwnummer 07, 21, 31, 43 en 53*)

Als overgang tussen de gemeenschappelijke (*mandelige*) achterpaden, de bouwkevel, de waterkant en het talud wordt een grondkerende (*hard*)houten damwand geplaatst, één en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van het civiel adviesbureau.

#### **Houten vlonder**

Aan de waterkant wordt een (*hard*)houten vlonder (*afmetingen circa 2,50 x 0,75 m*) alsmede twee (*hard*)houten aanlegpalen geplaatst, één en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van het civiel adviesbureau.

## **PAR. 08 FUNDERING**

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

De te gebruiken bekisting is ter keuze van Van Rhijn Bouw BV, in het zicht komende beton wordt uitgevoerd als schoonwerk.

## PAR. 09 BETONWERK

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

### In het werk te storten beton

- de fundering;
- de naden van de begane grondvloer;
- de naden van de verdiepingsvloeren.

### Prefab beton (daar waar aangegeven op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en/of constructeur)

- de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (*elementen*), de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ;
- de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer (*elementen*) voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- de raamdorpels onder de raamkozijnen (*waar nodig*), kleur: antraciet grijs;
- de spekbanden (*waar nodig*), kleur: antraciet grijs;
- de lateien (*waar nodig*), kleur: standaard grijs (*waar in het zicht: antraciet grijs*);
- de diversen kleine prefab (*indien nodig*), kleur: standaard grijs (*waar in het zicht: antraciet grijs*).

### Prefab beton wandelementen

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

In de bouwmuren, die worden gedilateerd, is het mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven doordat ter plaatse van de dilataties een (*krimp*)scheur kan ontstaan.

In verband met de voorbereidingsprocedure van in de fabriek geprefabriceerde betonnen elementen, is het noodzakelijk dat, u als koper, in een vroeg stadium **alle** gewenste ruwbouwopties aangeeft zoals deze worden aangeboden in de Procedure meer- en minderwerk en Koperskeuzelijst.

Na een door de kopersbegeleiding nader aan te geven deadline zijn wijzigingen **niet** meer mogelijk!

## PAR. 10 METSELWERK

### Kalkzandsteen

Een alternatief bouwstelsel voor het casco (*zie bovenstaande opmerking*) zou kunnen zijn dat de bouwmuren en overige (*dragende*) wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen, dikte en sterkte volgens opgave van de constructeur.

### Gevelmetselwerk

De (*buiten*)gevels worden volgens de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen, volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een metselverband volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect, met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, (*uit*)sparingen, penanten en dergelijke. In het gevelmetselwerk worden de benodigde ankers, vochtkeringen, kunststof stootvoegroosters en/of ventilatie-roosters en dergelijke opgenomen.



Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van platvol geborsteld en/of doorgestreeken voegwerk, volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden, op advies van de constructeur en voorschriften van de fabrikant van de gevelsteen, de benodigde dilatatievoegen aangebracht. Deze worden niet nader afgewerkt, één en ander volgens de richtlijnen van de KNB.

### **Spouwisolatie**

In de spouw van de buitengevels wordt een spouwisolatie aangebracht, het geheel met een warmteweerstand van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

### **Metselwerkopvang**

Volgens opgave van de leverancier / constructeur wordt voor het ondersteunen van het gevelmetselwerk boven de buitenkozijnen de benodigde metselwerkwapening aangebracht en/of metalen lateien / geveldragers, welke zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating.

### **Lichte scheidingswanden**

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

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

## **PAR. 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 en nadere besluiten hierop. Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouwhout voor balkhout, gordingen, klossen, ribben, muurplaten, regels en dergelijke.

### **Hellende daken**

De hellende dakvlakken van de woning worden uitgevoerd in geprefabriceerde vlakke, zelfdragende en geïsoleerde dakelementen, het geheel met een warmteweerstand van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

De dakelementen worden aan de binnenzijde van de woning voorzien van een plaatmateriaal, welke fabrieksmatig is voorzien van een witte grond-afwerklaag, welke verder niet meer wordt afgewerkt. De aansluitingen van de dakelementen op de wanden en vloeren worden tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten afwerkstroken. De plaatnaden van de dakelementen worden daar waar nodig afgewerkt met witte (*kunststof*) afwerkstrippen en/of houten afwerkstroken.

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

**Dakvloer erker** (*bouwnummer 03, 05, 07, 21, 23, 25, 29, 31, 43, 47, 50, 51 en 53*)

Volgens de verkooptekening(en) wordt bij de hierboven genoemde bouwnummers de dakvloer van de erker uitgevoerd in een houten balklaag, voorzien van een houten dakbeschot en dakisolatie, het geheel met een warmteweerstand van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

Aan de onderzijde wordt de houten balklaag afgewerkt met een gips-gebonden plaatmateriaal (*de onderlinge naden blijven in het zicht*) en afgewerkt conform paragraaf 15 en zoals is omschreven in de staat van afwerking.

**Dakvloer woning** (*bouwnummer 47 t/m 52*)

Volgens de verkooptekening(en) wordt bij de hierboven genoemde bouwnummers de dakvloer op de tweede verdieping uitgevoerd in een houten balklaag, voorzien van een houten dakbeschot en dakisolatie, het geheel met een warmteweerstand van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

Aan de onderzijde wordt de houten balklaag afgewerkt met een gips-gebonden plaatmateriaal (*de onderlinge naden blijven in het zicht*) en afgewerkt conform paragraaf 15 en zoals is omschreven in de staat van afwerking.

**Houten gevelbekleding** (*bouwnummer 46 t/m 53*)

De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd met horizontaal geplaatste delen (*UV-behandeld*) op een vlakke geventileerde en waar nodig een geïsoleerde achterconstructie, één en ander volgens de verkooptekening(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

**Dakkapel** (*bouwnummer 03, 05, 07, 21, 23, 25, 29, 31, 43 en 47 t/m 52*)

Volgens de verkooptekening(en) wordt bij de hierboven genoemde bouwnummers standaard één of meerdere (*prefab*) dakkapel(len) aangebracht, één en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Aan de binnenzijde wordt het dakkapel afgewerkt met een plaatmateriaal voorzien van een witte grondafwerklaag (*in kleur dakelement*), welke verder niet meer wordt afgewerkt.

**Luifel**

Volgens de verkooptekening(en) wordt een (*prefab*) houten luifel aangebracht, één en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

**Gevelbetimmeringen**

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

**PAR. 12 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

**Buitenkozijnen, ramen en deuren**

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

De buitendeuren worden uitgevoerd in een nader te bepalen houtsoort of multiplex volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect / leverancier. Het model evenals de draairichting van de deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening(en).

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

### **Dubbele bergingsdeuren**

Conform de verkooptekening(en) wordt de (*buiten*)berging voorzien van handbediende dubbele (*hard*)houten deuren, één en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect / leverancier.

### **Binnendeurkozijnen**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in standaard houten montagekozijnen zonder bovenlicht (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefkopjes*), geschikt voor stompe deuren en voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte afwerklaag in een lichte kleur, waarbij de houtnerf mogelijk nog zichtbaar is.

### **Binnendeuren**

De binnendeuren worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren, welke fabrieksmatig worden afgelakt in een lichte kleur. Zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) wordt de deur tussen de entree en de woonkamer op de begane grond voorzien van een standaard grote glasopening.

### **Hang- en sluitwerk buitendeuren**

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

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

- de voordeur voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een greep op schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild en een brievenbus volgens de norm posterijen;
- de overige buitendeuren voorzien van een cilinderslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild;
- de cilinders van alle buitendeuren zijn gelijksluitend;
- de beweegbare ramen volgens de verkooptekening(en) voorzien van een draai(*kiep*)beslag met aan de binnenzijde een aluminium kruk in het midden van het raam, afsluitbaar met een los sleuteltje;
- de dubbele (*stolp*)deuren worden voorzien van een inbouw contra-espagnolet.

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

### **Hang- en sluitwerk binnendeuren**

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

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

### **Dakvenster** (*alle bouwnummers behoudens bouwnummer 03, 05, 07, 21, 23, 25, 29, 31 en 43*)

Volgens de verkooptekening(en) wordt in het hellend dakvlak van de woning standaard één of meerdere metalen dakvenster(*s*) aangebracht, voorzien van een draai(*kiep*) functie.

## **PAR. 13 DAKBEDEKKINGEN, RANDEN EN GOTEN**

### **Hellende daken** (*bouwnummer 46 t/m 53*)

De hellende dakvlakken van de bovengenoemde bouwnummers worden volgens de verkooptekening(en) voorzien van een rieten dak inclusief de benodigde hulpstukken, het geheel volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

### **Hellende daken** (bouwnummer 01 t/m 07, 21 t/m 31 en 43 t/m 45)

De hellende dakvlakken van de bovengenoemde bouwnummers worden volgens de verkooptekening(en) voorzien van de benodigde keramische vlakke dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken, het geheel volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

### **Platte daken**

Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht, waar nodig wordt conform de EPC-berekening een isolatielaag aangebracht waardoor een totale warmteweerstand ontstaat van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Volgens nog nader uit te voeren (*wind*)berekeningen wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag, welke gehandhaafd dient te blijven.

Het platte dak van de (*buiten*)berging en de luifel wordt uitgevoerd **zonder** isolatielaag.

### **Dakranden en goten**

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

De dakgoten worden uitgevoerd in naturel zink volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

*Van Rhijn Bouw BV houdt zich het recht voor om de dakranden en dakgoten uit te voeren in een gelijkwaardig alternatief bouwsysteem. Dit wordt tevens mogelijk vereist in verband met aanvullende regelgeving van de gemeente in het kader van duurzaam bouwen.*

## **PAR. 14 KUNSTSTEEN / HARDSTEEN**

### **Binnendeurdeur**

In de dagopening van het deurkozijn van de toiletruimte(n) en de badkamer wordt een kunststeen binnendeurdeurdeur 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 50mm breed in de kleur antraciet.

### **Vensterbanken**

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

Indien van toepassing worden de dagkanten en de “vensterbank” ter plaatse van het raamkozijn in de badkamer betegeld conform de gekozen wandtegels in de badkamer.

## **PAR. 15 STUCADOORSWERK**

### **Gevelafwerking** (bouwnummer 46 t/m 53)

De buitengevel van de bovengenoemde bouwnummers wordt volgens de verkooptekening(en) voorzien van een geïsoleerde stucwerk-afwerking, het geheel volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of de leverancier.

### **Plafondafwerking**

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

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

### **Wandafwerking**

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

- de wanden boven het wandtegelwerk in de toiletruimte (*n*) (*vanaf circa 1200 mm + vloer*) worden voorzien van structuurspuitwerk;
- de wanden van de meterkast, trapkast, techniek ruimte (*n*), (*buiten*)berging (*en*) en eventuele overige onbenoemde ruimte (*n*) blijven onafgewerkt;
- de overige (*niet betegelde*) wanden worden indien nodig uitgevlakt en behangklaar afgewerkt;
- er wordt standaard géén behang aangebracht en/of geleverd.

Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze, door u als koper, zelf nog verder worden afgewerkt / voorbehandeld.

## **PAR. 16 TEGELWERKEN**

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een aluminium 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 tegelwerk.

### **Wanden**

De wanden worden volgens het standaard tegelpakket Diamante voorzien van wandtegels in één kleur, afmeting 200 x 600 mm in standaard kleur gevoegd (*horizontaal aangebracht*):

- de wanden van de toiletruimte (*n*) tot circa 1200 mm + vloer;
- de wanden van de badkamer tot plafond;
- de wanden van de keuken worden niet betegeld.

### **Vloeren**

De vloeren worden volgens het standaard tegelpakket Diamante voorzien van vloertegels in één kleur, afmeting 600 x 600 mm in standaard kleur gevoegd (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden en niet strokend met wandtegels aangebracht*):

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

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

*In overleg met de kopersbegeleiding wordt u na afspraak de mogelijkheid geboden om met verrekening een afwijkende tegelkeuze te maken. Dit kan bij Tegelzetbedrijf & Showroom Zwarthoed-Kirry te Edam, welke tevens de door u uitgekozen wand- en vloertegels zal aanbrengeen.*

## **PAR. 17 DEKVLOEREN**

Op de betonvloeren wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking, met uitzondering van de ruimte achter het (*dragend*) knieschot, een (*zandcement*) dekvloer (*CW 12, vlakheidsklasse 3*) aangebracht. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leidingwerken van de installaties.

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

De dekvloer van de berging wordt voorzien van een slijtvaste toplaag.

## **PAR. 18 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK**

### **Staalconstructie**

In de woning wordt de benodigde staalconstructie(s) aangebracht, één en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

### **Hoekstalen**

In de dagopening van de dubbele deur van de berging worden (*indien benodigd*) thermisch verzinkte inritijzers aangebracht, één en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

### **Dakdoorvoeren**

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) worden op het hellend dak een aantal dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie-installatie (*WTW*) en rioolontluchting. Op de tweede verdieping wordt het leidingwerk, ten behoeve van de installaties, in de techniek ruimte(n), berging(en) en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) als opbouw (*in het zicht*) uitgevoerd.

### **Huisnummerbordje**

Elke woning wordt volgens de gemeentelijke voorschriften voorzien van een aluminium huisnummerbordje, één en ander volgens opgave van de architect.

### **Trekschoren luifel (bouwnummer 01 t/m 07, 21 t/m 31 en 43 t/m 45)**

Volgens de verkooptekening(en) wordt bij de hierboven genoemde bouwnummers de (*prefab*) houten luifels mede ondersteund door middel van metalen trekschoren, één en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

### **Sierluiken (bouwnummer 01, 02, 04, 06, 22, 24, 26 t/m 28, 30, 44 en 45)**

Volgens de verkooptekening(en) wordt bij de hierboven genoemde bouwnummers aluminium sierluiken geplaatst op de gevel (*niet functioneel*), één en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

### **Vloerluik**

Volgens de verkooptekening(en) wordt in de entree van de woning een thermisch verzinkt metalen matrand aangebracht waarin een geïsoleerd cementgebonden houtvezelplaat (*vloerluik*) wordt opgenomen, als toegang van de kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning.

## PAR. 19 BINNENTIMMERWERKEN EN -INRICHTINGEN

### Vloerplinten

De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

### Meterkast

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

### Diverse aftimmeringen

- ter hoogte van de verdiepingsvloeren in het trapgat wordt, indien benodigd, een vloerrand aftimmering aangebracht;
- het verdeelstuk van de verwarmingsinstallatie in een verblijfsruimte of een verkeersruimte wordt voorzien van een afwerking (*in overige ruimten blijven deze onafgewerkt*);
- bij toepassing van een lepe hoek en/of leidingkoker (*voor het plaatsen van installaties*) wordt deze voorzien van een (*bereikbare*) aftimmering (*in de trapkast, technische ruimte / onbenoemde ruimte blijven de installaties verder onafgewerkt*).

### Trappen

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

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

De trappen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen.

De trappen worden voorzien van de benodigde houten hekwerken rondom het trapgat en een houten ronde muurleuning op aluminium leuningdragers.

### Keukeninrichting

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

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

- een dubbele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap en keukenverlichting;
- 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 koudwateraansluiting voor een vaatwasmachine (*afgedopt*);
- een riool, warm- en koudwateraansluiting voor een enkele spoelbak (*afgedopt*).

Voor dit project is Bruynzeel Keukens geselecteerd als projectleverancier, de showroom(s) worden door ons geïnformeerd over de benodigde relevantie informatie van de keuken in de woning.

*In overleg met de kopersbegeleiding wordt u de mogelijkheid geboden om met verrekening de standaard aansluitpunten te verplaatsen, c.q. uit te breiden. Wij verwijzen u hiervoor naar de standaard optiepakketten zoals deze worden aangeboden in de Procedure meer- en minderwerk en Koperskeuzelijst.*

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

## PAR. 20 BEGLAZINGEN EN SCHILDERWERK

### Beglazing

In de glasopeningen van de vaste en draaiende delen van de gevelkozijnen wordt isolerende beglazing aangebracht conform de huidige wet- en regelgeving van het Bouwbesluit en de uitgangspunten welke zijn bepaald in de energieprestatie berekening van de woning (zie paragraaf 26).

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

Als buitenschilderwerk worden o.a. aangemerkt:

- de gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag volgens kleur(en) en nadere uitwerking van de architect:
  - \* 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 kozijn) wordt aangebracht;
- de diverse (gevel)betimmeringen gronden en voorzien van een aflaklaag volgens kleur(en) en nadere uitwerking van de architect.;
- de volgens de verkooptekening(en) aangegeven gemetselde (buiten)gevels worden behandeld met een verfsysteem, één en ander in een lichte kleur volgens nadere uitwerking van de architect.

### Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk worden o.a. aangemerkt:

- de gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag in kleur als buitenzijde (zie verder opmerking buitenschilderwerk);
- de houten trapbomen, hekwerken, vloerrand aftimmeringen en dekstukken voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag in een lichte kleur:
  - \* de houten traptreden en stootborden worden rondom **on**afgewerkt (schroef- en spijkergaten zichtbaar) en alléén in een grondlaag opgeleverd, geschikt voor bekleding;
- de houten trapleuning(en) gronden en voorzien van een aflaklaag in een lichte kleur;
- de diverse aftimmeringen gronden en voorzien van een aflaklaag in een lichte kleur;
- de eventuele verdeelstukken van de verwarmingsinstallatie, indien uitgevoerd in hout, gronden en voorzien van een aflaklaag in lichte kleur.

### Aandachtspunten binnenschilderwerk:

- \* de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde, waarbij in de Interieur-impressie(s) een afwijkende kleur kan worden getoond;
- \* in het zicht blijvende leidingen van installaties blijven **on**afgewerkt;
- \* door toepassing van milieuvriendelijke beitsverf is het mogelijk dat de houtnerf nog zichtbaar is.

## PAR. 21 BEHANG, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

Deze paragraaf is niet van toepassing.

## PAR. 22 LOODGIETERSWERK

### Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

De daken en goten worden voorzien van de benodigde hemelwaterafvoeren, welke worden aangesloten op de buitenriolering zoals is omschreven in paragraaf 05:

- alle hemelwaterafvoeren uitvoeren in standaard naturel zink, ronde uitvoering (ongepatineerd);
- het dak van een (eventuele) erker en/of luifel wordt voorzien van een spuwer en/of zinken hemelwaterafvoer(en).



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 eventueel voorzien van de nodige stankafsluiters, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

### **Waterinstallatie**

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de waterleverancier en aan de geldende uitvoeringsvoorschriften.

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het waterleverend bedrijf. De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen conform “Integraal ontwerpen van legionella veilige woningen” april 2011.

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

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

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- vaatwasmachine (*afgedopt T-stuk in opgaande koudwaterleiding keukenmengkraan*);
- spoelreservoir toilet(*ten*);
- fonteinkra(*a*)n(*en*);
- douche thermostaatkraan;
- wastafelmengkraan;
- opstelplaats wasmachine;
- warmtepomp / tapwater voorraadvat;
- vorstvrije buitenkraan.

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

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

### **Sanitair**

De woning wordt voorzien van Villeroy en Boch type Subway 2.0 keramisch projectsanitair (*met uitzondering van de wastafel in de badkamer, deze wordt uitgevoerd in het type Architectura*) in de kleur wit en bevat de volgende combinaties zoals op de verkooptekening(en) (*aantal en positie*) is aangegeven:

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

#### Closetcombinatie:

- wandcloset (*diepspoel*) met inbouwreservoir en dual bedieningsplaat;
- kunststof closetzitting met (*softclose*) deksel.

#### Fonteincombinatie:

- fontein (*afmeting 375 x 305 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan XS-size, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom.

Wastafelcombinatie:

- wastafel type Architectura (afmeting 1000 x 485 mm) met kraangat en overloop;
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan wastafel mengkraan S-size met (trek)waste, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom;
- glazen planchet (afmeting 600 mm);
- spiegel (afmeting 600 x 600 mm) gemonteerd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie:

- draingoot met corrosievast metalen rooster (lengte 700 mm);
- Grohtherm 1000 Cosmopolitan douche thermostaatkraan, kleur chroom;
- Grohe Rainshower doucheset: glijstangcombinatie (lengte 900 mm) met handdouche Cosmopolitan 160mm en slang, kleur chroom.

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

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

*In overleg met de kopersbegeleiding wordt u na afspraak de mogelijkheid geboden om met verrekening een afwijkende sanitairkeuze te maken. Wij verwijzen u hiervoor naar de Procedure meer- en minderwerk en Koperskeuzelijst.*

**Gasinstallatie**

De woning wordt gasloos, dus zonder aansluiting op het gasnet, opgeleverd.

**PAR. 23 VERWARMINGSINSTALLATIE**

Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten bereikt en onderhouden kunnen worden waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken waarin verwarmingselementen en/of vloerverwarming geïnstalleerd zijn:

- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| - woonkamer       | : 22° C      |
| - keuken          | : 22° C      |
| - slaapkamer(s)   | : 22° C      |
| - badkamer        | : 22° C      |
| - hal / overloop* | : 18° C      |
| - toiletruimte(n) | : 18° C      |
| - techniek ruimte | : onverwarmd |

\* Voor de verkeersruimten van de woning geldt dat er geen temperatuursgarantie kan worden afgegeven in verband met het ontbreken van vloerverwarming in deze ruimten.

De woning wordt voor het verwarmen, (af)koelen en het warm tapwater voorzien van een individuele zogenaamde WKO installatie (*Warmte Koude Opslag*).

Deze installatie bestaat uit twee hoofdcomponenten namelijk; de verticale bodemwarmtewisselaar (*VBWW*) welke is gekoppeld aan een elektrisch aangedreven water-water warmtepomp die geplaatst is in de techniek ruimte op de begane grond, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). In de badkamer wordt aanvullend een (*elektrische*) handdoekradiator aangebracht, waarvan de afmetingen naar aanleiding van een warmteverliesberekening, door de installateur worden bepaald. Deze onderdelen zorgen ervoor dat u in de woning een behaaglijk binnenklimaat ervaart en dat u kunt genieten van warmtapwater. Een korte uitleg van het systeem is wel op zijn plaats!

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

De warmtepomp ontvangt vanuit de bodemwarmtewisselaar, naar gelang de wens en het seizoen, warmte of koude. Het systeem draagt niet voor niets de naam warmte koude opslag installatie. Deze naam is gekoppeld aan de werking van het systeem. Het is de bedoeling dat naast het afnemen van warmte ook weer warmte wordt toegevoegd aan de bodem. Dit laatste principe vindt veelal in het voorjaar en zomerseizoen plaats en wordt daarom vaak verwart met koeling. Echter koeling is in principe niet het juiste woord voor de werking van de installatie in de zomer. Het gaat hier juist om het terugleveren van warmte aan de bodem zodat u deze in de winter weer kunt gebruiken om uw woning te verwarmen. Als prettige bijkomstigheid, waar géén garanties of uitgangspunten aan kunnen worden gesteld, is het mooi meegenomen dat er een kleine afkoeling van uw woning plaatsvindt wanneer de teruglevering van warmte aan de bodem plaatsvindt.

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

#### **Warmtapwater:**

Voor de bereiding van warmtapwater wordt er bij de warmtepomp een boiler vat aangebracht, de totale inhoud van dit boiler vat is 150 liter, de effectieve inhoud van 55 °C betreft circa 125 liter.

Het is van belang om uw warmwaterverbruik af te stemmen op de installatie met een warmtepomp en boiler. Deze installatie wordt veelal bestempeld als een duurzame installatie, waarbij het dan ook van belang is dat u duurzaam omgaat met het gebruik van warmtapwater. Naast een maximale tapduur is er namelijk ook een bepaalde opwarmtijd nodig om de boiler weer op een duurzame manier op te kunnen warmen. Om u een idee te geven wat de restricties zijn waar u rekening mee moet houden hebben wij onderstaande informatie vanuit de fabrikant van de warmtepomp toegevoegd.

Allereerst de effectieve warmwater inhoud van de boiler, deze is niet 150 liter maar betreft circa 125 liter met een temperatuur van 55 °C. Aangezien u tijdens het gebruik van warmtapwater altijd koudwater bijmengt is het belangrijk om dit in de berekening van een maximale tapduur op te nemen. Veelal gaat men uit van een warmwater gebruikstemperatuur van 37 °C.

Wanneer we deze gebruikerstemperatuur (37 °C) doorrekenen met de effectieve boilerinhoud (55 °C) is er geen 125 liter maar circa 200 liter beschikbaar.

Voorbeeld berekening:

Wanneer u gebruik maakt van de douche (douchekop in een watersparende stand) verbruikt u gemiddeld tussen de 6 tot 8 liter per minuut en kunt u (zonder gebruik te maken van een ander tappunt) tussen de 25 en 30 minuten gebruik maken van de boiler. Na dit tijdsbestek is de boiler leeg en heeft de warmtepomp circa 2 à 3 uur nodig om weer op een temperatuur uit te komen van 55 °C in de boiler.

Het (tegelijktijd of individueel) gebruik van een keuken-, wastafel- of douchemengkraan heeft invloed op de tapduur van de boiler. Immers, hoe groter de totale afname hoe korter de tijd dat er warmwater beschikbaar is. Mocht u toch meer comfort wensen dan kunt u optioneel kiezen voor een uitbreiding van de boilerinhoud van standaard 150 liter naar 200 of zelfs 270 liter.

Aan bovengenoemde uitgangspunten kunt u geen rechten ontleen, de berekening is gebaseerd op een gemiddelde van temperaturen (koud- en warmwater temperatuur) en afname hoeveelheden (die per tapkraan en garnituur verschillend zijn). Deze kunnen sterk afwijken van uw specifieke ervaringen tijdens het gebruik van de installaties.

Aansturing van de warmtepomp is geregeld door een hoofdeunit in de woonkamer en thermostaten in de slaapkamers, één en ander zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). Dit wordt veelal een regeling per vertrek of een master-master regeling genoemd. Deze regelingen werken nauw samen met de aansturing van de warmtepomp.

De warmte wordt in de woning afgegeven door middel van laagtemperatuur vloerverwarming, hiervoor gelden de onderstaande aandachtspunten:

- \* Een laagtemperatuur vloerverwarming is een traag reagerend systeem, waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden (geen nachtverlaging).
- \* 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  $R_b = 0.09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ , (tegelaafwerking, PVC, vinyl, laminaat, e.d.). Laat u goed informeren door uw vloerenleverancier.
- \* In verband met de werking van een nieuwbouw woning en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.
- \* Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.
- \* Houdt u er rekening mee dat er diverse leidingen in de tuin aanwezig kunnen zijn!
- \* De definitieve uitwerking van koperskeuzen c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technische ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatieonderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing, worden kopers hierover vóóraf geïnformeerd.
- \* Het stroomverbruik van deze installatie kan hoger zijn dan u gewend bent bij een traditionele cv-installatie. Dit komt niet alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie in de zomerperiode afkoeling plaats kan vinden.

## **PAR. 24 VENTILATIE INSTALLATIE**

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

Door een motor in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen en in de WTW-unit opgewarmd door, vanuit de woning, naar buiten af te blazen lucht. Vervolgens wordt deze verwarmde lucht in de verblijfsruimten van de woning ingeblazen. Vanuit deze verblijfsruimten wordt de lucht door de woning getrokken naar de afzuigpunten in de keuken, badkamer en toiletruimte (*n*) welke zijn aangesloten op de WTW-unit. Hierbij wordt de warmte weer 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 wordt herhaald.

De luchttoevoer punten worden voorzien van een kunststof inblaasrooster en de afzuigpunten worden voorzien van een metalen afzuigrooster, één en ander zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening (*en*). De ventielen (*geplaatst in het plafond en/of de wand*) worden per vertrek ingemeten en afgesteld. Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het niet toegestaan om de instellingen van de ventielen te wijzigen.

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

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

De (*buiten*)berging wordt in zijn geheel op natuurlijke wijze geventileerd.

## **PAR. 25 ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

### **Algemeen**

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

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

Alléén indien de gebruikskosten tot de dag van oplevering meer bedraagt dan € 50,- excl. BTW worden de gebruikskosten in zijn geheel verrekend voor rekening van Rhijn Bouw BV.

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

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden in wit kunststof inbouw (*met ovale inbouwdozen*) en/of opbouw uitgevoerd, model van het merk Jung. 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;
- 450+ Peil t.b.v. loze buisleiding boiler, wandcontactdoos vaatwasser, combioven (*magnetron*) en koelkast, perilex aansluiting (*2 fasen*) t.b.v. elektrisch koken;
- 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 sturing balansventilatie;
- 1750+ Peil t.b.v. aansluitpunt wandlicht badkamer (*achter spiegel*);
- 2250+ Peil t.b.v. recirculatie afzuigkap.

*In overleg met de kopersbegeleiding wordt u de mogelijkheid geboden om met verrekening de standaard aansluitpunten uit te breiden. Wij verwijzen u hiervoor naar de standaard optiepakketten zoals deze worden aangeboden in de Procedure meer- en minderwerk en Koperskeuzelijst.*

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

#### **Locatie wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichtpunten**

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

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

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

#### **Telecommunicatie-installatie**

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

- loze buisleidingen, met controledraad, vanaf de meterkast naar:
  - \* 2 st. in de woonkamer;
  - \* 1 st. in de hoofdslaapkamer.

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

#### **Belinstallatie**

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

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

*In overleg met de kopersbegeleiding wordt u de mogelijkheid geboden om met verrekening de standaard aansluitpunten uit te breiden. Wij verwijzen u hiervoor naar de standaard optiepakketten zoals deze worden aangeboden in de Procedure meer- en minderwerk en Koperskeuzelijst.*

## **PAR. 26 ENERGIE PRESTATIE COËFFICIËNT**

Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt een normwaarde gesteld met betrekking tot het gebouw gebonden energiegebruik van de nieuwbouw, ofwel de Energie Prestatie Coëfficiënt (*EPC*).

De energieprestatie wordt uitgedrukt in een index die de energetische efficiëntie van de nieuwbouw aangeeft. De energieprestatie gaat *niét* over het overige huishoudelijke energiegebruik. Bovendien wordt uitgegaan van een referentiejaar voor het buitenklimaat en een standaard bewonersgedrag. De werkelijkheid wijkt meestal sterk af van deze uitgangspunten. Voor de woning wordt de index gehanteerd van  $\leq 0,4$

Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt de energieprestatie per type woning berekend aan de hand van een “basispakket”. Indien hiermee niet wordt voldaan aan de bovengenoemde index van 0,4 kan per type woning aanvullende maatregelen worden genomen, hetzij bouwkundig of in de installatie.

De ontwikkelaar / aannemer mag hierbij zelf bepalen met welke maatregelen aan de index wordt voldaan.

Eveneens kan het noodzakelijk zijn (*door toevoeging van standaard kopersopties*) om aanvullende maatregelen te treffen om aan de wettelijke eisen te voldoen. Deze kosten zijn reeds inbegrepen in de vermelde meerprijzen.

## **PAR. 27 ALTERNATIEVE BOUWMETHODEN / BOUWMATERIALEN**

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

Dit voorbehoud is met name ontstaan door de enorme 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.

## PAR. 28 STAAT VAN AFWERKINGEN

### BEGANE GROND

#### Entree (*hal*)

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

#### Meterkast

Vloer	: geprefabriceerde meterkastvloerplaat
Wanden	: houten meterschot ( <i>onafgewerkt</i> )
Plafond	: beton ( <i>onafgewerkt</i> )
Elektra	: volgens verkooptekening( <i>en</i> ) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
Uitrusting	: de meters ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

#### Toilet

Vloer	: tegelwerk
Wanden	: tegelwerk tot circa 1200 mm + vloer, daarboven structuurspuitwerk
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening( <i>en</i> )
Uitrusting	: sanitair volgens verkooptekening( <i>en</i> ) en technische omschrijving

#### Techniek ruimte

Vloer	: glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	: onafgewerkt
Plafond	: onafgewerkt
Elektra	: volgens verkooptekening( <i>en</i> )
Uitrusting	: warmtepomp ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

#### Trapkast

Vloer	: glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	: onafgewerkt
Plafond	: houten dichte trap ( <i>onbehandeld</i> )
Elektra	: volgens verkooptekening( <i>en</i> ) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
Uitrusting	: verdeelunit vloerverwarming ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

#### Woonkamer

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

#### Keuken

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



### **(Buiten)berging**

Vloer	: glad afgewerkte dekvloer
Wanden	: onafgewerkt
Plafond	: onafgewerkt
Elektra	: volgens verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

## **1<sup>E</sup> VERDIEPING**

### **Overloop**

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

### **Slaapkamer(s)**

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

### **Badkamer**

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

### **Toilet**

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

## **ZOLDER (2<sup>E</sup> VERDIEPING)**

### **Overloop**

- Vloer : glad afgewerkte dekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond (*hellend*) : dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag  
(*dakplaten blijven verder onafgewerkt*)
- Plafond (*plat*) : structuurspuitwerk
- Elektra : volgens verkooptekening (*en*) (*lichtpunt(en) in nok opbouw*)

### **Slaapkamer(s)**

- Vloer : glad afgewerkte dekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond (*hellend*) : dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag  
(*dakplaten blijven verder onafgewerkt*)
- Plafond (*plat*) : structuurspuitwerk
- Elektra : volgens verkooptekening (*en*) (*lichtpunt(en) in nok opbouw*)

### **Berging**

- Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer
- Wanden : onafgewerkt
- Plafond (*hellend*) : dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag  
(*dakplaten blijven verder onafgewerkt*)
- Plafond (*plat*) : structuurspuitwerk
- Elektra : volgens verkooptekening (*en*) (*leidingwerk installaties in het zicht*)
- Uitrusting : leidingwerk installaties in het zicht (*versleept*), opstelplaats wasmachine  
(*verdeelunit vloerverwarming en (eventuele) omvormer PV-panels*)

### **Techniek ruimte**

- Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer
- Wanden : onafgewerkt
- Plafond (*hellend*) : dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag  
(*dakplaten blijven verder onafgewerkt*)
- Plafond (*plat*) : structuurspuitwerk
- Elektra : volgens verkooptekening (*en*) (*leidingwerk installaties in het zicht*)
- Uitrusting : leidingwerk installaties in het zicht (*versleept*), opstelplaats van ventilatie WTW-unit,  
verdeelunit vloerverwarming en (*eventuele*) omvormer PV-panels

## **PAR. 29 ALGEMEEN**

### **DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST**

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

De koopovereenkomst wordt getekend door u en Sedos Cap Horn BV.

Daarentegen wordt de aannemingsovereenkomst getekend door u en van Rhijn Bouw BV. Zodra u beiden overeenkomsten getekend heeft, zal (*een kopie van*) deze overeenkomsten naar de notaris worden gezonden.

### **NOTARIS**

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

De projectnotaris voor plan Cap Horn te Rijnsburg is:

#### **TeekensKarstens advocaten en notarissen**

Vondellaan 51

2332 AA Leiden

Tel.nr.: (071) 535 8000

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

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (*eventueel*) aan de notaris moet overmaken. De overdracht bij de notaris kan niet 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 afwikkeling van deze akten van levering en hypotheek.

### **VRIJ OP NAAM (V.O.N.)**

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

Vrij op naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten in de koop-/aaneemsom van de woning zijn inbegrepen:

- grondkosten (*inclusief overdrachts- en/of omzetbelasting: de verschuldigdheid hiervan is niet van invloed op de hoogte van de grondkosten*);
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- notariskosten (*behalve voor zover hierna uitgezonderd*);
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- omzetbelasting (*BTW clause*);
- kosten van kadastrale uitmeting;
- leges van de bouwvergunning;
- de kosten van uitvoering van de zogenaamde “5%-regeling”;
- gebruiksklare verwarmingsinstallatie;
- aansluitkosten water- en elektriciteitsleidingen en rioolleidingen (*exclusief aansluiting telefoon en CAI*).

## **BIJKOMENDE KOSTEN**

De bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

- de rente tot de datum van notarieel transport, of in geval van een Groningerakte tot de datum van betaling, over de grondtermijn en de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de notariskosten voor het opmaken van een volmacht wegens het niet in persoon ondertekenen van de transport- en/of hypotheekakte;
- de kosten van controle van uw persoonsgegevens in de gemeentelijke basisadministratie, de geldigheid van uw legitimatiebewijs en het faillissementsregister;
- de afsluitprovisie voor uw geldverstrekker;
- taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek;
- de kosten van de Nationaal Hypotheekgarantie;
- de premie voor een opstal- en/of risicoverzekering;
- eventueel vooruit verschuldigde levensverzekeringspremie.

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

## **ENERGIELEVERING**

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

## **OPLEVERING / SCHOONMAKEN**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: een indicatieve datum waarop uw woning bouwkundig gezien voor bewoning gereed is.

Van Rhijn Bouw BV neemt daarbij de nodige reserve in acht. In een later stadium kan de prognose natuurlijk steeds exacter worden. Wacht u de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft voor de opzegging van uw huur of het afspreken van uw verhuizing en dergelijke.

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

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

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

## **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

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

Na aankoop van de woning wordt u door Van Rhijn Bouw BV in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw woning op te geven. U krijgt een lijst van meer- en minderwerk met mogelijke wijzigingen. Alleen indien door u gewenst wordt u uitgenodigd op het kantoor van Van Rhijn Bouw BV voor een gesprek met de kopersbegeleider.

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

Van Rhijn Bouw BV is gerechtigd wijzigingen en/of meer- en minderwerk te weigeren indien gezien het stadium van de bouw de wijziging en/of meer- en minderwerk ongewenst is te achten (*conform de nader op te geven sluitingsdata*), of indien de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan en/of de normen waaraan de woning, de (*buiten*)berging 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 7, lid 3 van de algemene voorwaarden zal Van Rhijn Bouw BV de termijn voor oplevering verlengen.

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

### **OPTIE UITBOUW**

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

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

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

### **WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

Voor het ontzorgen van en het met name meer zekerheid bieden voor de koper is Van Rhijn Bouw BV aangesloten bij Woningborg N.V. te Gouda.

Alleen ondernemingen die voldoen aan de door dit instituut gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie en technische vakbekwaamheid kunnen tot het Woningborg toetreden. Woningborg behartigt primair de belangen van de kopers van een nieuwe woning.

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling betreft:

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

Een uitgebreide toelichting op de garantie kunt u vinden op de website: [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

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

## **5% REGELING**

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

Aangezien Van Rhijn Bouw BV heeft gekozen voor het stellen van een bankgarantie kunt u geen gebruik maken van uw recht om de laatste 5% van de aanneemsom bij de notaris te storten. U dient derhalve vóór de oplevering de laatste termijn in zijn geheel aan Van Rhijn Bouw BV te betalen.

Vóór de oplevering ontvangt u schriftelijk bericht van de notaris onder wiens berusting de bankgarantie is gesteld vergezeld van een kopie van de bankgarantie.

Dit hoeft overigens niet de hiervoor genoemde Projectnotaris te zijn.

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

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

## **ONDERHOUDSTERMIJN**

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

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

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

## **RISICO EN VERZEKERINGEN**

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

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

## **INHOUD BROCHURE / TECHNISCHE OMSCHRIJVING / VERKOOPTEKENING (EN)**

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

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

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

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

Eveneens behouden wij ons het recht voor 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, verdelers(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 project.

De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van: groenvoorzieningen, voet- en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, fietsbeugels, bovengrondse nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen openbare verlichting, huisvuil (*opstel*)plaatsen, straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

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

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening. Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

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 INFORMATIE

- Projectontwikkeling: Sedos Cap Horn BV  
Voorstraat 153  
2201 HT Noordwijk  
Tel.nr.: (071) 361 1924  
E-Mail: [info@sedos.nl](mailto:info@sedos.nl)  
Website: [www.sedos.nl](http://www.sedos.nl)
- Projectuitvoering: Van Rhijn Bouw Katwijk BV  
Valkenburgseweg 62  
2223 KE Katwijk (ZH)  
Tel.nr.: (071) 401 6041  
E-Mail: [info@vrbkatwijk.nl](mailto:info@vrbkatwijk.nl)  
Website: [www.vanrhijnbouw.nl](http://www.vanrhijnbouw.nl)
- Architect: Van Egmond architecten  
Tel.nr.: (071) 361 97 00  
E-Mail: [contact@vanegmondarchitecten.nl](mailto:contact@vanegmondarchitecten.nl)  
Website: [www.vanegmondarchitecten.nl](http://www.vanegmondarchitecten.nl)
- Constructeur: Ingenieursbureau Faas & van Iterson BV  
Tel.nr.: (0252) 234 950  
E-Mail: [info@faasenvaniterson.nl](mailto:info@faasenvaniterson.nl)  
Website: [www.faaasenvaniterson.nl](http://www.faaasenvaniterson.nl)
- Makelaar: De Leeuw Nieuwbouw Makelaardij  
Rijnsburgerweg 100  
2231 AG Rijnsburg  
Tel.nr.: (071) 405 16 16  
E-Mail: [nieuwbouw@deleeuw.nl](mailto:nieuwbouw@deleeuw.nl)  
Website: [www.deleeuw.nl](http://www.deleeuw.nl)