



# DE HORN

HET BEST BEWAARDE  
GEHEIM AAN DE VLIET

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

Ten behoeve van: **NIEUWBOUW VAN 18 STUKS WONINGEN:**

\* **TYPE 2^1 KAPWONINGEN (10 stuks)**

\* **TYPE VRIJSTAANDE VILLA'S (8 stuks)**

**IN HET PLAN DE HORN**

**FASE 1 VLIETMEANDER**

**TE RIJNSBURG**

Projectnummer: 14-00748

Datum: 15 februari 2017

## **ALGEMENE PROJECTGEGEVENS:**

- Nieuwbouw van 18 stuks woningen in het plan De Horn Fase 1 Vlietmeander te Rijnsburg, bestaande uit de onderstaande types en bouwnummers:

\* *2<sup>^</sup>1 Kapwoningen:*      *bouwnummer 29-30, 31-32, 35-36, 42-43 en 44-45*

\* *Vrijstaande villa's:*      *bouwnummer 28, 33, 34 en 37 t/m 41*

- Het plan De Horn Fase 1 Vlietmeander te Rijnsburg omvat in totaal 45 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:

\* *Laanwoningen:*      *bouwnummer 1 t/m 9*

\* *Parkrandwoningen:*      *bouwnummer 10 t/m 27*

- De bouw wordt gerealiseerd door:

### **Van Rhijn Bouw Katwijk BV**

Valkenburgseweg 62

2223 KE KATWIJK (ZH)

Tel.nr.            (071) 4016041

E-mail:          info@vrbkatwijk.nl

Website:        www.vanrhijnbouw.nl

## **INHOUDSOPGAVE:**

### **Paragraaf**

01. Voorrang bepalingen Woningborg
02. Bouwbesluit
03. Peil en maten
04. Grondwerk
05. Buitenriolering
06. Bestrating
07. Buiteninrichting
08. Fundering
09. Betonwerk
10. Metselwerken
11. Houten constructies
12. Kozijnen, ramen en deuren
13. Dakbedekkingen, randen en goten
14. Kunststeen / hardsteen
15. Stukadoorswerk
16. Tegelwerk
17. Dekvloeren
18. Metaal- en kunststofwerken
19. Binnentimmerwerk en -inrichting
20. Beglazing en schilderwerk
21. Behang, vloerbedekking en stoffering
22. Loodgieterswerk
23. Verwarmingsinstallatie
24. Ventilatie installatie
25. Elektrische installatie
26. Energie Prestatie Norm
27. Staat van afwerking
28. Algemeen

Algemene informatie

## 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 2016.

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

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

Niet onder de Woningborg-garantie vallen voorzieningen buiten 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 en dergelijke maar over verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en verkeersruimte.

Hieronder geven wij u voor alle duidelijkheid een opsomming van de verschillende begrippen zoals deze van toepassing zijn op uw woning en vervolgens in de brochure / technische omschrijving zijn gehanteerd.

### Benamingen volgens Bouwbesluit

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

### Benamingen volgens brochure / technische omschrijving

*woonkamer, keuken, slaapkamer(s)*  
*entree, hal, overloop*  
*toilet*  
*badkamer*  
*meterkast, techniek / werkkast, MV/CV-ruimte*  
*trapkast*  
*nader aangegeven ruimten in de woning,*  
*bijvoorbeeld: zolder, hobby*  
*tuin*  
*berging*

De grootte 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 voldoet aan de berekeningen, dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte.

Indien dit van toepassing is wordt dit gedeelte van de ruimte als onbenoemde ruimte aangegeven op de verkooptekening. 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 “krijtstreepmethode” genoemd.

## PAR. 03 PEIL EN MATEN

Het peil - P - van de woning 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        2960 mm + Peil
- 2e verdiepingsvloer        5920 mm + Peil

De genoemde maten op de verkooptekeningen en in de technische omschrijving zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters. Hierbij is geen rekening gehouden met de door Van Rhijn Bouw BV en / of de koper aan te brengen wand- en vloerafwerkingen.

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

### **Opstap**

In de huidige eisen 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 welke door de koper dient te worden aangebracht.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een dikte van 15 mm. Deze extra hoogte dient dus door de 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.

## **PAR. 04 GRONDWERK**

Voor het realiseren van de woningen worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn, zoals aanleg funderingen, leidingen, bestratingen en dergelijke.

Waar nodig wordt onder de (vrijdragende) begane grondvloeren, onder de werkvloeren van de betonconstructies en onder de bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

Onder de begane grondvloer van de woning wordt een (deels) bereikbare kruipruimte aangebracht.

Op het bouwkegel zal daar waar geen bestrating wordt aangebracht het oppervlak (tuin) in profiel op hoogte worden gebracht met de op deze locatie vrijgekomen en voorkomende bodemmaterialen, welke door de koper zelf na oplevering geschikt moet worden gemaakt voor het beoogde tuingebruik.

## **PAR. 05 BUITENRIOLERING**

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een kunststof buizenstelsel welke in zijn geheel vorstvrij wordt aangelegd en voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en flexibele huisaansluitingen.

Het rioolstelsel wordt gescheiden (vuilwater en hemelwater) aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

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

## **PAR. 06 BESTRATING**

Op het bij de woning behorende bouwkegel wordt volgens de verkooptekening standaard gladde betonnen tegelbestrating aangebracht, zoals:

- staptegels naar de voorkeur afm. 600x600, kleur antraciet;
- grindmat waarop basaltsplit, kleur antraciet.

## PAR. 07 BUITENINRICHTING

### Algemeen

Het gemeenschappelijk buitenterrein (openbaar) wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente voorzien van de benodigde bestrating, straatkolken, straatverlichting e.d. conform de richtlijnen en eisen van de gemeente.

### Erfafscheidingen / beplantingen

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

- *bouwnummer 28 (gedeeltelijk):*  
Een onderheide gemetselde tuinmuur.
- *alle bouwnummers:*  
Een beukenhaag met een hoogte van circa 1 meter (voorzijde woning).
- *alle bouwnummers:*  
Een beukenhaag met een hoogte van circa 2 meter (onderlinge erfafscheidingen).
- *alle bouwnummers:*  
Bomen (Bolcatalpa) met een stamhoogte van circa 2,15 meter.
- *alle bouwnummers:*  
Aan de waterzijde van het perceel wordt het talud voorzien van diverse beplantingen, e.e.a. conform schema en nadere uitwerking van een tuinarchitect. Tevens wordt een houten steiger (onbehandeld) aangebracht, één en ander volgens nadere uitwerking van de architect.

Vanwege het feit dat de beplantingen een "levend" natuurproduct betreft, worden deze slechts éénmalig aangeplant. Het eventueel vervangen van de beplanting is voor rekening van de koper.

De kopers zijn conform de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht om de bij de woning behorende erfafscheidingen en beplantingen (zoals deze bij de oplevering aanwezig zijn) te handhaven en te (laten) onderhouden, 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 met geïmpregneerde perkoenpalen.

### Terrasscherm

Niet van toepassing.

### Buitenberging

Overeenkomstig de verkooptekening wordt bij elke woning een prefab geïmpregneerde ongeïsoleerde vurenhouten buitenberging geplaatst. In de buitenberging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening van enkel brute draadglas of gelaagd glas aangebracht.

## PAR. 08 FUNDERING

Op basis van de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde geotechnisch grondonderzoek en de berekeningen wordt de fundering uitgevoerd als een gewapend betonnen balkenrooster 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.

*Van Rhijn Bouw BV houdt zich het recht voor om de fundering uit te voeren in een gelijkwaardig alternatief bouwsysteem.*

## PAR. 09 BETONWERK

### In het werk te storten beton

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

De afmetingen van de constructies en de toe te passen wapening worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur e.e.a. ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

### Prefab beton *(conform verkooptekening en nadere uitwerking van de architect)*

- 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 ongeïsoleerde bergingsvloer;
- de trap in de tuin naar het vlonder, kleur: standaard grijs;
- de lateien *(waar nodig)*, kleur: standaard grijs;
- de diversen kleine prefab *(indien nodig)*, kleur: standaard grijs.

### Prefab beton wandelementen

De bouwmuren en overige (dragende) wanden worden uitgevoerd in prefab betonnen wanden (elementen), voorzien van de benodigde sparingen en fabrieksmatig ingestorte voorzieningen 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.

*Van Rhijn Bouw BV houdt zich het recht voor om het casco uit te voeren in een gelijkwaardig alternatief bouwsysteem.*

## PAR. 10 METSELWERKEN

### Kalkzandsteen

Een alternatief bouwsysteem 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 verkooptekening traditioneel uitgevoerd in schoonmetselwerk in een gebakken gevelsteen, kleur(en) volgens de materialen- en kleurenstaat van de architect.

Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een zogenaamd wild- en/of half steensverband met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, (uit)sparingen, penanten en dergelijke.

In het gevelmetselwerk worden de benodigde ankers, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen en dergelijke opgenomen.

Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van platvol geborsteld voegwerk in kleur volgens de materialen- en kleurenstaat 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, e.e.a. 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.

### **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 norm van de desbetreffende ruimte.

De scheidingswanden worden langs de horizontale plafonds aangewerkt met een flexibele voeg. De aansluiting met overige wanden wordt door middel van een kunststof U-profiel met band uitgevoerd. De wandaansluiting tegen de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd met een (verhoogd) kunststof U-profiel in een lichte kleur.

*Van Rhijn Bouw BV houdt zich het recht voor om de lichte scheidingswanden eventueel (deels) uit te voeren in Metal-Stud wanden, in dat geval kunnen geringe afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld op de verkooptekeningen.*

## **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'95 en nadere besluiten hierop.

Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouwhout voor balkhout, gordingen, klossen, muurplaten, ribben, 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 fabrieksmatig voorzien van een witte grond-afwerklaag, welke verder niet wordt afgewerkt. De aansluitingen van de dakelementen op de wanden en vloeren worden tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd. De plaatnaden van de dakelementen worden daar waar nodig afgewerkt met witte (kunststof) afwerkstrippen.

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

### **Dakkapel (bouwnummer 34)**

Op het dak van het hierboven genoemde bouwnummer wordt volgens verkooptekening een prefab dakkapel aangebracht. Aan de binnenzijde wordt het dakkapel afgewerkt met een plaatmateriaal voorzien van een witte grond-afwerklaag (in kleur dakelement), welke verder niet wordt afgewerkt.

### **Houten gevelbekleding (bouwnummer 33, 34 en 45)**

De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd met verticaal geplaatste delen (UV-behandeld) op een vlakke en geïsoleerde achterconstructie, één en ander volgens nadere uitwerking van de architect.

### **Gevelbetimmeringen**

De diverse gevel- en kozijnbetimmeringen, overstekken, goten, boeidelen, luifels en dergelijke worden indien benodigd voorzien van een vlakke houten geventileerde achterconstructie, één en ander volgens 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 in kleur volgens materialen- en kleurenstaat van de architect. Het model evenals de draairichting van de ramen worden uitgevoerd volgens de verkooptekening.

De buitendeuren worden uitgevoerd in een nader te bepalen houtsoort of multiplex in kleur volgens materialen- en kleurenstaat van de architect, model evenals de draairichting van de deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening.

Op de beglazing wordt zoals is aangegeven op de verkooptekening houten roeden aangebracht. Onder de deurkozijnen wordt waar nodig een metalen of kunststenen onderdorpel aangebracht.

### **Aluminium kozijnen (bouwnummer 29, 30, 32, 33, 34, 38, 39, 44 en 45)**

Volgens de verkooptekening worden bij de hierboven genoemde bouwnummers de buitenkozijnen (gedeeltelijk) en indien van toepassing de ramen en buitendeuren uitgevoerd in aluminium in een kleur volgens materialen- en kleurenstaat van de architect.

### **Kanteldeur (behoudens bouwnummer 45)**

Conform de verkooptekening (model) wordt een handbediende ongeïsoleerde kanteldeur geplaatst volgens nadere uitwerking van de architect.

### **Houten luiken**

Zoals is aangegeven op de verkooptekening worden raam- en deurluiken geplaatst, het geheel in kleur volgens materialen- en kleurenstaat van de architect.

### **Binnendeurkozijnen**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in standaard houten montagekozijnen zonder bovenlicht (afwerking d.m.v. zichtbare schroefkopjes in de deursponning), geschikt voor opdekdeuren, voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte afwerklaag in een lichte kleur.

### **Binnendeuren**

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

De binnendeur tussen de hal en woonkamer is voorzien van een grote glasopening met blank glas.

### **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 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 kwaliteit van het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen als 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, voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende kortschilden:

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

## PAR. 13 DAKBEDEKkingEN, RANDEN EN GOTEN

### Hellende daken

De hellende dakvlakken van de woning worden volgens verkooptekening voorzien van de benodigde keramische dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken, het geheel in kleur(en) volgens materialen- en kleurenstaat van de architect.

### Platte daken

Op de platte daken wordt een bitumineuze (of kunststof) dakbedekking aangebracht, waar nodig voorzien van een isolatielaag.

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

### Dakranden en goten

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

De dakgoten worden uitgevoerd in naturel zink volgens materialen- en kleurenstaat 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 mede mogelijk vereist in verband met aanvullende regelgeving van de gemeente in het kader van duurzaam bouwen.*

## PAR. 14 KUNSTSTEEN / HARDSTEEN

### Binnendeurdorpels

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

### Douchegelegenheid

Als afscheiding van de 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 verkooptekening.

Indien van toepassing worden de dagkanten en de vensterbank ter plaatse van het raamkozijn in de badkamer betegeld.

### Hardsteen (daar waar aangegeven conform verkooptekening en nadere uitwerking van de architect)

- de plinten van de woning onder het opgaand schoon metselwerk;
- de stijlen / bovendorpel van het voordeurkozijn;
- de raamdorpels onder de raamkozijnen;
- de muurafdekker op het metselwerk (tuinmuur);
- een huisnummerbordje, circa 85 x 85mm.

## PAR. 15 STUKADOORSWERK

### Plafondafwerking

De betonnen- en/of gipsplatenplafonds in de woning met uitzondering van de meterkast en berging (deels) worden voorzien van structuurspuitwerk, één en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

De V-naden van de vloerelementen en gipsplaten blijven in het zicht.

## **Wandafwerking**

Alle niet afgewerkte wanden (tegelwerk) in de woning met uitzondering van de meterkast, trapkast en berging (deels) worden indien nodig uitgevlakt en standaard behangklaar (dus zonder behang) opgeleverd één en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

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

## **PAR. 16 TEGELWERK**

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht in de kleur wit.

De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een plastisch blijvende schimmelwerende siliconenkit in een standaard kleur.

### **Wanden**

De wanden worden volgens het tegelpakket type Balance, voorzien van wandtegels in één kleur, (keuze uit 7 kleuren), afmeting 300 x 600 mm in standaard kleur gevoegd (*horizontaal aangebracht*):

- de wanden van de toiletruimte tot plafond;
- de wanden van de badkamer tot plafond;
- de wanden van de keuken worden niet betegeld.

### **Vloeren**

De vloeren worden volgens het tegelpakket type Balance, voorzien van vloertegels in één kleur, (keuze uit 9 kleuren), afmeting 600 x 600 mm in standaard kleur gevoegd (*evenwijdig met wanden aangebracht, niet strokend met wandtegels aangebracht*):

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

In de badkamer wordt het douche gedeelte (circa 900x900 mm), afgezet met een kunststeen dorpel (zie paragraaf 14), en op afschot aangebracht middels schuin geplaatste vloertegels, afmeting 150x150 mm 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 zowel op kantoor bij Van Rhijn Bouw BV te Katwijk (ZH) alsmede bij Tegelshowroom Zwarthoed-Kirry te Edam, welke tevens de door u uitgekozen wand- en vloertegels zal aanbrengen.*

## **PAR. 17 DEKVLOEREN**

Op de betonvloeren wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking, met uitzondering van de ruimte achter het (dragend) knieschot op zolder, een standaard afwerkvloer aangebracht.

De minimale dikte is afhankelijk van de diverse op te nemen leidingwerken van de installaties.

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

### **Staalconstructie**

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

### **Verzamelkap**

Volgens de verkooptekening wordt op het dak een prefab verzamelschoorsteen aangebracht in kleur ten behoeve van de rioolontluchting, de verwarmingsinstallatie en de ventilatie-installatie.

## **Gevelversiering**

Zoals is aangegeven op de verkooptekening wordt bij diverse bouwnummers een aantal in kleur gemoffelde muurankers geplaatst, deze zijn alleen ter versiering van de gevel (dus niet constructief).

## **PAR. 19                    BINNENTIMMERWERK EN -INRICHTING**

### **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 een vloerrand aftimmering aanbrengen;
- het verdeelstuk van de verwarmingsinstallatie in een verblijfsruimte of een verkeersruimte wordt voorzien van een afwerking (in trapkast en techniek ruimte blijven deze onafgewerkt);
- indien noodzakelijk worden de leidingkokers (of lepe hoeken) voorzien van een afwerking.

### **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 verkooptekening:

- 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 hardhouten ronde muurleuning op aluminium leuningdragers.

### **Keukeninrichting**

De woning wordt standaard opgeleverd met een complete projectkeuken van Bruynzeel Keukens.

Op de verkooptekening is de standaard keukenopstelling aangegeven waarop de standaard installatie aansluitpunten zijn gebaseerd:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een motorloze afzuigkap;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een combimagnetron;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasmachine;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een vonkontsteking gaskookplaat;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- een loze buisleiding nabij de spoelbak t.b.v. een boiler;
- een koudwateraansluiting voor een vaatwasmachine;
- een gasaansluiting voor gaskookplaat (gaskraan op muurplaat);
- een riool, warm- en koudwateraansluiting voor een enkele spoelbak;
- een aansluitpunt op de ventilatie installatie voor een motorloze afzuigkap.

*In overleg met de kopersbegeleiding wordt u na afspraak de mogelijkheid geboden om met verrekening een afwijkende keukenkeuze te maken in de showroom van Bruynzeel Keukens te Cruquius. Als u hiervan gebruik wenst te maken zullen de eventuele standaard wijzigingen van de installaties (zie aanvullende elektrapakketten) tegen meerprijs worden uitgevoerd.*

*Het verplaatsen van ventilatiepunten in de keuken is vanwege het bouwsysteem niet mogelijk.*

## **PAR. 20    BEGLAZING EN SCHILDERWERK**

### **Beglazing**

In de glasopeningen van de vaste en draaiende delen van de houten gevelkozijnen wordt isolerende HR++ beglazing aangebracht conform de huidige regelgeving van het Bouwbesluit.

In de beglazing wordt zoals is aangegeven op de verkooptekening de nodige profielen aangebracht (Wienersprossen) t.p.v. de houten roeden

### **Buitenschilderwerk** (kleuren nader te bepalen door de architect)

Als buitenschilderwerk worden o.a. aangemerkt:

- de gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en indien nodig op het werk voorzien van een aflaklaag (*eventueel de kozijnen op de fabriek voorzien van buitenbeglazing en compleet fabrieksmatig afwerken*);
- de diverse (gevel) betimmeringen gronden en voorzien van een aflaklaag;
- de volgens verkooptekening aangegeven gemetselde (buiten)gevels worden behandeld met een verfsysteem, één en ander in een lichte kleur volgens materialen- en kleurenstaat 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 indien nodig op het werk voorzien van een aflaklaag in kleur als buitenzijde (*zie opmerking buitenschilderwerk*);
- de houten trapbomen, traphekjes, trapgataftimmering en dekstukken aflakken in een lichte kleur;  
\* *de houten traptreden en stootborden worden onafgewerkt opgeleverd, geschikt voor bekleding,*  
\* *de houten dichte trap in de trapkast blijft onafgewerkt (schroef- en spijkergaten zichtbaar);*
- de houten trapleuning voorzien van een blanke lak;
- de diverse aftimmeringen gronden en voorzien van een aflaklaag in een lichte kleur;
- de eventuele verdeelstukken van de verwarmingsinstallatie, indien uitgevoerd in hout.

*(N.B.: de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde)*

Er worden géén schilderwerken uitgevoerd aan in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen deze blijven onafgewerkt.

Door toepassing van beitsverf (milieuvriendelijke verf) is het mogelijk dat de houtnerf na het afschilderen 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:

- de dakafvoeren in de goten worden indien benodigd voorzien van een standaard bladvanger;
- alle hemelwaterafvoeren uitvoeren in standaard naturel zink;
- alle luifels worden voorzien van een spuwer.

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

### **Waterinstallatie**

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

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koopsom 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 is aangegeven op de verkooptekening wordt de woning volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:

- vorstvrije buitenkraan achtergevel;
- keukenmengkraan;
- vaatwasmachine;
- spoelreservoir toilet;
- fonteinkraan;
- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan;
- opstelplaats wasmachine (tevens vulpunt CV-installatie);
- CV-ketel.

Zoals is aangegeven op de verkooptekening wordt de woning volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete warmwaterinstallatie vanaf de CV-ketel naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan;
- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan.

### **Sanitair**

De woning wordt voorzien van Villeroy en Boch projectsanitair in de kleur wit en bevat de volgende combinaties zoals op de verkooptekening is aangegeven:

#### Closetcombinatie:

- diepspoel wandcloset met inbouwreservoir en dual frontbediening;
- closetzitting softclose met deksel.

#### Fonteincombinatie:

- fontein (compact) met kraangat en overloop;
- fonteinkraan, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom.

#### Dubbele wastafelcombinatie:

- wastafel met kraangat en overloop;
- wastafel mengkraan met waste, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom;
- spiegel afmeting 400x600 mm horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

#### Douchecombinatie:

- draingoot met corrosievast metalen rooster;
- Grohe thermostatische douchemengkraan, kleur chroom;
- Grohe doucheset: glijstangcombinatie met handdouche en slang, kleur chroom;
- Douchewand (zijwand met draaideur) hoog circa 1950mm, helder glas.

#### Badcombinatie:

- kunststof bad, afmeting 1800x800 mm;
- Grohe thermostatische badmengkraan, kleur chroom;
- Grohe badset: wandhouder met handdouche en slang, kleur chroom.

#### Opstelplaats wasmachine (tevens vulpunt CV-installatie):

- wasmachinekraan, kleur chroom;
- vulset bestaande uit vulslang, vulsleutel en ontluuchtingsleutel.

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

*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 standaard pakketten in de koperskeuzelijst.*

## Gasinstallatie

De gasinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier en aan de geldende uitvoeringsvoorschriften.

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de gasinstallatie zijn in de koopsom inbegrepen. De gasmeter wordt aangebracht in de meterkast door het gasleverend 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 Van Rhijn Bouw BV.

De woning wordt voorzien van een gebruiksklare gasinstallatie volgens de geldende voorschriften. Hierbij rekening houden met binnenleidingen vanaf de gasmeter naar:

- de gaskookplaat in de keuken;
- de CV-ketel.

## PAR. 23 VERWARMINGSINSTALLATIE

Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

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 geïnstalleerd zijn:

- woonkamer : 20° C
- keuken : 20° C
- slaapkamer(s) : 20° C
- badkamer : 22° C
- hal / overloop : 15° C
- toiletruimte(n) : onverwarmd
- kast onder trap : onverwarmd
- zolder : onverwarmd

In de woning wordt een gasgestookte Hoog Rendement CV-combiketel geplaatst.

De CV-combiketel is voorzien van een ingebouwde warmwatervoorziening (*klasse CW5*), alsmede een bedieningsvoorschrift, vulslang, aftapsleuteltje en sticker met telefoonnummer storingsdienst.

De CV-combiketel wordt aangesloten op een verticaal luchttoevoer- en gasafvoerkanaal.

De temperatuurregeling vindt plaats door een klokthermostaat in de woonkamer (*1<sup>e</sup> circuit: laag temperatuur*) en een kamerthermostaat in de hoofdslaapkamer (*2<sup>e</sup> circuit: hoog temperatuur*) zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening.

De warmte wordt in de woning afgegeven door middel van laag temperatuur vloerverwarming op de begane grond en standaard hoog temperatuur radiatoren op de verdiepingen welke tevens worden voorzien van een thermostaatkraan. Het aantal, positie en de juiste afmetingen van de radiatoren volgt uit de transmissieberekeningen van de CV-installeur. De plaats van de radiatoren en de verdeelstukken zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening maar worden definitief bepaald door de CV-installeur. De radiatoren worden geleverd in de standaard kleur wit.

Doordat in de dekvloeren de aanvoer- en retourleidingen van de radiatoren worden ingestort, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.

## **PAR. 24 VENTILATIE INSTALLATIE**

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem volgens het principe van natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer met CO<sup>2</sup> sturing in de woonkamer.

Voor de benodigde luchttoevoer van verse buitenlucht worden zelfregelende ventilatievoorzieningen boven de buitenkozijnen opgenomen zoals indicatief op verkooptekening is aangegeven.

Voor de luchtafvoer wordt de woning voorzien van een basis CO<sup>2</sup> ventilatiesysteem waarbij de luchtkwaliteit wordt gemeten door een hoofdbediening met CO<sup>2</sup> sensor in de woonkamer. Op de zolder wordt een gelijkstroom gevoede woonhuisventilatorbox geplaatst welke is aangesloten op een stelsel van luchtafzuigkanalen. Afhankelijk van de gemeten CO<sup>2</sup> concentratie in de woonkamer geeft de CO<sup>2</sup> sensor een signaal aan de ventilator om meer of minder af te zuigen.

De volgende ruimtes worden mechanisch afgezogen:

- de keuken;
- de toiletruimte;
- de badkamer;
- de opstelplaats van de wasmachine.

De buitenberging wordt in zijn geheel op natuurlijke wijze geventileerd.

## **PAR. 25 ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

### **Algemeen**

De installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier, tabel 1 van de NPR 5310 en aan de geldende uitvoeringsvoorschriften.

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektrische installatie zijn in de koopsom 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 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 berging, de techniek ruimte en de onbenoemde ruimte worden in het zicht gemonteerd (opbouw).

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof in- en opbouwmodel. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes en afgewerkt met kroonsteentjes.

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

- 100+ Peil t.b.v. wandcontactdoos koelkast en vonkontsteking gaskookplaat;
- 300+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen en aansluitpunten CAI en telefoon;
- 450+ Peil t.b.v. loze buisleiding boiler;
- 650+ Peil t.b.v. wandcontactdoos vaatwasser;
- 1050+ Peil t.b.v. schakelmateriaal (eventueel gecombineerd met wandcontactdoos);
- 1200+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad, wandcontactdoos badkamer;
- 1500+ Peil t.b.v. opstelplaats ruimtethermostaat en bedieningsschakelaar ventilatie;
- 1750+ Peil t.b.v. aansluitpunt wandlicht badkamer (achter spiegel);
- 1920+ Peil t.b.v. wandcontactdoos combimagnetron ;
- 2250+ Peil t.b.v. motorloze afzuigkap;

In de woning worden daar waar vereist volgens de geldende eisen niet-ioniserende optische 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 geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden.

De locaties van de wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichten zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in uw 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.

### **PV panelen**

Afhankelijk van de oriëntatie van de woning en de EPC berekening wordt conform de verkooptekening een aantal PV-panelen op het dakvlak aangebracht.

### **Telecommunicatie-installatie**

Volgens verkooptekening wordt in de woning een universele telecommunicatie installatie aangebracht:

- een bedrade buisleiding voor CAI in de woonkamer;
- loze buisleidingen vanaf de meterkast naar:
  - \* 1 st. t.b.v. woonkamer;
  - \* 1 st. t.b.v. slaapkamer 1;
  - \* 1 st. t.b.v. slaapkamer 2;
  - \* 1 st. t.b.v. slaapkamer 3;
  - \* 1 st. t.b.v. techniek ruimte.

De aansluitkosten voor het verkrijgen van een hoofdaansluiting voor een telefoonverbinding en een centraal antenne systeem zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen, maar zijn voor rekening van de koper.

### **Belinstallatie**

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

- een drukknop direct naast de entree deur op circa 1200 mm + vloer;
- een schel in de hal;

## **PAR. 26 ENERGIE PRESTATIE NORM**

Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt een normwaarde gesteld met betrekking tot het gebouwgebonden energiegebruik van de nieuwbouw, ofwel de Energie Prestatie Norm (EPN).

De energieprestatie wordt uitgedrukt in een index die de energetische efficiëntie van de nieuwbouw aangeeft. Voor de woning wordt de index gehanteerd van  $\leq 0,4$

De energieprestatie gaat níet 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.

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 wettelijke index, kan per type woning aanvullende maatregelen worden genomen, hetzij bouwkundig of in de installatie. De ontwikkelaar mag hierbij zelf bepalen met welke maatregelen aan de index wordt voldaan.

Tussen het moment van indienen van de bouwaanvraag en het werkelijk bouwen van de nieuwbouw, kan het zijn dat door nieuwe ontwikkelingen in de bouw de maatregelen zijn "verouderd". Hiertoe behoudt Van Rhijn Bouw BV zich het recht voor om te wijzigen in de maatregelen welke zijn genomen om aan de gestelde index te voldoen.

Zodra duidelijk is wat het definitieve pakket aan maatregelen voor de desbetreffende woning is, zal dit per omgaande door de kopersbegeleiding kenbaar worden gemaakt.

## PAR. 27 STAAT VAN AFWERKING

### BEGANE GROND

#### Hal

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

#### Meterkast

Vloer	:	prefab meterkastvloerplaat
Wanden	:	houten meterschot (onafgewerkt)
Plafond	:	beton (onafgewerkt)
Uitrusting	:	de meters

#### Toilet

Vloer	:	tegelwerk
Wanden	:	tegelwerk tot plafond
Plafond	:	structuurspuitwerk
Elektra	:	volgens verkooptekening
Uitrusting	:	sanitair volgens verkooptekening en omschrijving

#### Woonkamer

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

#### Keuken

Vloer	:	glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	structuurspuitwerk
Elektra	:	volgens verkooptekening
Uitrusting	:	keukenopstelling

#### Kast onder trap

Vloer	:	glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	:	onafgewerkt
Plafond	:	houten dichte trap (onbehandeld)
Elektra	:	volgens verkooptekening
Uitrusting	:	verdeelunit CV-installatie

#### Houten buitenberging

Vloer	:	glad afgewerkte betonvloer
Wanden	:	houten delen (onafgewerkt)
Plafond	:	houten dakbeschot met balklaag in het zicht
Elektra	:	volgens verkooptekening

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

### Overloop

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

### Slaapkamer(s)

Vloer	:	glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	structuurspuitwerk
Elektra	:	volgens verkooptekening
Uitrusting	:	verdeelunit CV-installatie (in n.t.b. slaapkamer)

### Badkamer

Vloer	:	tegelwerk
Wanden	:	tegelwerk tot plafond
Plafond	:	structuurspuitwerk
Elektra	:	volgens verkooptekening
Uitrusting	:	sanitair volgens verkooptekening en omschrijving

## 2<sup>E</sup> VERDIEPING

### Zolder (*bouwnummer 15, 16, 24 en 25*)

Vloer	:	glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	structuurspuitwerk / dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag (dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra	:	volgens verkooptekening

### Zolder (*overige bouwnummers*)

Vloer	:	glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag (dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra	:	volgens verkooptekening

### Techniek (*bouwnummer 15, 16, 24 en 25*)

Vloer	:	glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	:	behangklaar waar mogelijk
Plafond	:	structuurspuitwerk waar mogelijk / dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag (dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra	:	volgens verkooptekening
Uitrusting	:	opstelplaats van CV-ketel, ventilatie-unit en wasmachine ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

### Techniek (*overige bouwnummers*)

Vloer	:	glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	:	behangklaar waar mogelijk
Plafond	:	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een witte afwerklaag (dakplaten blijven verder onafgewerkt)
Elektra	:	volgens verkooptekening
Uitrusting	:	opstelplaats van CV-ketel, ventilatie-unit en wasmachine ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

## **PAR. 28 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 BPD Ontwikkeling 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 De Horn in Rijnsburg is:

#### **Verhees Notarissen**

Zeeweg 117  
2224 CD Katwijk (ZH)  
Tel. nr. (071) 4060500

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 afwerking van deze akten van levering en hypotheek.

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

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

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

- 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 centrale verwarmingsinstallatie.
- aansluitkosten water-, gas- 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 gas-, 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 gas, 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-/aanneemsom, eventuele rente wegens te late betaling en het saldo van het meer- en minderwerk, te hebben voldaan.

### **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

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

Na 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.

Van Rhijn Bouw BV is gerechtigd wijzigingen en/of meer- en minderwerk te weigeren indien gezien het stadium van de bouw de wijziging en/of meer- en minderwerk ongewenst is te achten, of indien de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan en/of de normen waaraan de woning, berging of het appartementengebouw 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 de mogelijkheid 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 een 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.

Ten behoeve van deze uitbouw zal een erfdienstbaarheid 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. Laatst bedoelde verplichting om te dulden is onlosmakelijk verbonden met de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van overbouw. Een en ander zal in de koopovereenkomst en de akte van levering nader worden uitgewerkt.

## **WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

Ten behoeve van onder andere meer zekerheid voor de koper is Van Rhijn Bouw BV aangesloten bij Woningborg N.V. 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 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, 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 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 koop-/aannemings overeenkomst 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 behoeft 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 herstellkosten. De hoogte van de schadevergoeding is krachtens de wet gelijk aan de wettelijke rente.

## **ONDERHOUDSTERMIJN**

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. 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 / VERKOOPTEKENINGEN**

Alle informatie in deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Alle betrokkenen hebben er naar gestreefd om u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van de woning, het gebouw, 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 veranderde modelovereenkomsten van Woningborg N.V.

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

- De artist-impresions en indelingssuggesties van de plattegronden zijn zoals de naam al zegt een artistieke weergave van de woningen. Hoewel deze met de grootste zorg zijn gemaakt, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.
- De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten, evenals de aanduidingen van elektravoorzieningen, mechanische afzuigingen, radiatoren en overige CV-installaties. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- De situatietekening geldt alleen voor de nieuwbouwlocatie.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

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. Deze zullen zo spoedig mogelijk aan de kopers worden doorgegeven.

## ALGEMENE INFORMATIE

Projectontwikkeling: BPD Ontwikkeling BV, Regio Zuid-West  
Poortweg 2  
2612 PA Delft  
Postbus 75  
2600 AB Delft  
Tel.nr.: (015) 2760425  
E-Mail: [ontwikkeling@bpd.nl](mailto:ontwikkeling@bpd.nl)  
Website: [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

Projectuitvoering: Van Rhijn Bouw Katwijk BV  
Tel.nr.: (071) 4016041  
E-mail: [info@vrbkatwijk.nl](mailto:info@vrbkatwijk.nl)  
Website: [www.vanrhijnbouw.nl](http://www.vanrhijnbouw.nl)

Architect: Venster Architecten BV  
Tel.nr.: (0182) 372983  
E-mail: [info@vensterarchitekten.nl](mailto:info@vensterarchitekten.nl)  
Website: [www.vensterarchitekten.nl](http://www.vensterarchitekten.nl)

Constructeur: Constructiebureau Bogaards BV  
Tel.nr.: (071) 4032323  
E-mail: [info@bogaards.nl](mailto:info@bogaards.nl)  
Website: [www.bogaards.nl](http://www.bogaards.nl)

Makelaar: BPD Ontwikkeling BV, Regio Zuid-West  
Poortweg 2  
2612 PA Delft  
Tel.nr.: (088)7122916  
E-mail: [verkoop.zuidwest@bpd.nl](mailto:verkoop.zuidwest@bpd.nl)  
Website: [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

en

De Leeuw Nieuwbouw Makelaardij  
Rijnsburgerweg 100  
2231 AG Rijnsburg  
Tel.nr.: (071) 4051616  
E-mail: [rijnsburg@deleeuw.nl](mailto:rijnsburg@deleeuw.nl)  
Website: [www.deleeuw.nl](http://www.deleeuw.nl)