



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Ten behoeve van: **NIEUWBOUW VAN 20 APPARTEMENTEN**

IN HET PLAN “HET ZILT” FASE 2
DE ZILK

Projectnummer: 19-00789

Datum: 28 februari 2020

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- Nieuwbouw van 20 stuks appartementen (*blok 15*) in het plan “Het Zilt” fase 2 in De Zilk, bestaande uit de onderstaande types en bijbehorende bouwnummers:

- * ***begane grond:***

- type A : bouwnummer 0.01;*
 - type A-sp : bouwnummer 0.04;*
 - type C : bouwnummer 0.02;*
 - type D : bouwnummer 0.03.*

- * ***1^e verdieping:***

- type A : bouwnummer 1.01;*
 - type A-sp : bouwnummer 1.06;*
 - type B : bouwnummer 1.03 en 1.05;*
 - type B-sp : bouwnummer 1.02 en 1.04.*

- * ***2^e verdieping:***

- type A : bouwnummer 2.01;*
 - type A-sp : bouwnummer 2.06;*
 - type B : bouwnummer 2.03 en 2.05;*
 - type B-sp : bouwnummer 2.02 en 2.04.*

- * ***3^e verdieping (penthouses):***

- type E : bouwnummer 3.01;*
 - type E-sp : bouwnummer 3.04;*
 - type F : bouwnummer 3.02;*
 - type F-sp : bouwnummer 3.03.*

- De bouw wordt gerealiseerd door:

Van Rijn Bouw BV

Valkenburgseweg 62

2223 KE KATWIJK (ZH)

Tel.nr. (071) 4016041

E-Mail: info@vrbkatwijk.nl

Website: www.vanrijnbouw.nl

INHOUDSOPGAVE:

Algemene projectgegevens	1
PAR. 01 Voorrang bepalingen Woningborg	3
PAR. 02 Bouwbesluit.....	3
PAR. 03 Peil en maten	3
PAR. 04 Grondwerk	4
PAR. 05 Buitenriolering	4
PAR. 06 Bestrating.....	5
PAR. 07 Buiteninrichting.....	5
PAR. 08 Fundering.....	5
PAR. 09 Betonwerk.....	5
PAR. 10 Metselwerk.....	6
PAR. 11 Houten constructies.....	7
PAR. 12 Kozijnen, ramen en deuren.....	7
PAR. 13 Dakbedekkingen, randen en goten	9
PAR. 14 Kunststeen / hardsteen.....	9
PAR. 15 Stucadoorswerk	9
PAR. 16 Wand- en vloertegelwerk.....	10
PAR. 17 Dekvloer.....	10
PAR. 18 Metaal- en kunststofwerk.....	11
PAR. 19 Binnentimmerwerken en -inrichtingen	11
PAR. 20 Beglazingen en schilderwerk	12
PAR. 21 Behang, vloerbedekking en stoffering	13
PAR. 22 Loodgieterswerk.....	13
PAR. 23 Verwarmingsinstallatie.....	15
PAR. 24 Ventilatie installatie.....	16
PAR. 25 Elektrische installatie	16
PAR. 26 Liftinstallatie	18
PAR. 27 Energie prestatie norm	18
PAR. 28 Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen	18
PAR. 29 Staat van afwerkingen	19
PAR. 30 Algemeen.....	21
Algemene informatie	27

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.

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



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

Niet onder de Woningborg Garantie vallen voorzieningen buiten het woongebouw, 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 een woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke maar over een verblijfsruimte, onbenoemde ruimte, verkeersruimte e.d.

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

Benamingen volgens Bouwbesluit

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

- * buiten bergruimte
- * buitenruimte

Benamingen volgens brochure / technische omschrijving / verkooptekening(en)

woonkamer, keuken, slaapkamer(s)
entree, hal, overloop, gang
toilet
badkamer
meterkast (mk), techniek
berging, kast
nader aangegeven ruimten in het appartement
zoals bijvoorbeeld: hobby
berging
terras, balkon, tuin

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 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 het woongebouw van waaruit alle hoogtematen van afgemeten wordt, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van het woongebouw (*hoofdentree, zijde Vogelenveld*). Aan de andere zijde van het woongebouw (*zijde Haasveld*) is de openbare ruimte ongeveer 1250mm lager gelegen dan de afgewerkte begane grondvloer van het woongebouw, één en ander zoals op de verkooptekening(en) is aangegeven.

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 (*zijde Vogelenveld*)
- 1e verdiepingsvloer 3.000 mm + Peil
- 2e verdiepingsvloer 6.000 mm + Peil
- 3^e verdiepingsvloer 9.190 mm + Peil

De genoemde maten op de verkooptekening(en) en in de technische omschrijving zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters (*tenzij anders vermeld*). Hierbij is geen rekening gehouden met de door Van Rijn Bouw BV en/of door 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 regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één ingang van het appartement een maximale opstaphoogte geldt van 20 mm, dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking welke na oplevering door de 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.

PAR. 04 GRONDWERK

Voor het realiseren van het woongebouw worden de benodigde grondwerken uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn, zoals ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van aanleg fundaties, (*nuts*)leidingen (*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.

Op het bij het woongebouw behorende perceel zal, daar waar geen bestrating wordt aangebracht, het oppervlak (*tuin*) in profiel (*onder afschot*) op hoogte worden gebracht met de op deze locatie vrijgekomen en voorkomende bodemmaterialen. Deze dient, door u als kopers (*Vereniging Van Eigenaren*), zelf na de oplevering geschikt worden gemaakt voor het beoogde (*tuin*)gebruik.

Onder de begane grondvloer van het woongebouw wordt voor (*een gedeelte*) een beperkt bereikbare kruipruimte aangebracht. Deze is bereikbaar door middel van kruipluiken zoals deze op de verkoop-tekening(en) indicatief zijn aangegeven.

PAR. 05 BUITENRIOLERING

De buitenriolering(en) 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 aansluiting(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 oppervlaktewater 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-/aanneemsom van het appartement inbegrepen.

PAR. 06 BESTRATING

Op het bij het woongebouw behorende perceel wordt zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) bestrating aangebracht, zoals:

- de terrassen van bouwnummer 0.01 en 0.04 worden voorzien van standaard gladde betonnen tegelbestrating: afm. 500 x 500mm, kleur standaard grijs.

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 het woongebouw 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 **géén** reden om het woongebouw en/of het appartement niet op te kunnen leveren, c.q. te kunnen aanvaarden.

Opstelplaats afvalinzameling

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

Berging

Op de begane grond wordt per appartement voorzien in één berging, één en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en). In de berging is een enkele wandcontactdoos aanwezig, aangesloten op de installatie van het desbetreffende appartement, welke onder andere geschikt is voor het opladen van een elektrische fiets.

Inrichting erfafscheidingen / beplantingen

De niet benoemde locaties, op het bij het woongebouw behorende perceel, dienen door u als kopers (VVE) zelf na oplevering geschikt worden gemaakt voor het beoogde (*tuin*)gebruik.

Voor zover de erfgrenzen van het perceel niet duidelijk worden bepaald door de erfafscheidingen, c.q. belendende bouwwerken, zullen de erfgrenzen daar waar nodig worden gemarkeerd.

PAR. 08 FUNDERING

Op basis van de resultaten van de ter plaatse uitgevoerde geotechnisch grondonderzoek(en), de aanvullende rapporten en de berekeningen wordt de fundering 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 funderingen;
- de vloer en wanden van de liftputten;
- de naden van de begane grondvloer;
- de druklaag op de breedplaatvloeren van de verdiepingsvloeren en dakvloer.

Prefab beton (daar waar aangegeven op de verkooptekening(en), kleur- en materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect / constructeur)

- de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer, de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- de verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd in een breedplaatvloer;
- de trappen (*met trapbomen en een anti-slipprofiel*) en bordessen in de algemene ruimten, kleur: standaard grijs;
- de balkons (*bouwnummer 0.01 t/m 0.04, 1.01 t/m 1.06 en 2.01 t/m 2.06*), kleur: standaard grijs;
- de waterslagen onder de raamkozijnen, kleur: standaard grijs;
- de afdekbanden op metselwerk (*waar nodig*), kleur: standaard grijs;
- de lateien (*waar nodig*), kleur: standaard grijs;
- de diversen kleine geprefabriceerde elementen (*indien nodig*), kleur: standaard grijs.

Prefab beton wandelementen

De bouwmuren en overige (*dragende*) wanden van het woongebouw worden conform de verkoop-tekening(en) uitgevoerd in prefab betonnen wanden (*elementen*), voorzien van de benodigde sparingen en fabrieksmatig ingestorte voorzieningen ten behoeve van de installaties.

In verband met de werkvoorbereiding van in de fabriek geprefabriceerde producten is het noodzakelijk dat u als koper, in overleg en samenwerking met de kopersbegeleiding van Van Rhijn Bouw BV, in een vroeg stadium alle gewenste opties tijdig aangeeft. Na een door de kopersbegeleiding nader te bepalen deadline is het niet meer mogelijk om wijzigingen te verwerken.

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

PAR. 10 METSELWERK

Kalkzandsteen lijmblokken

De scheidingswanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd als niet dragende wanden in standaard schoonwerk vellingblokken dik 70mm en/of 100mm. In de vellingblokken kunnen onderling kleine nuanceverschillen in de kleur (*naturel*) voorkomen.

Gevelmetselwerk

De (*buiten*)gevels worden volgens verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoonmetselwerk in een gebakken gevelsteen, kleur en type volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een zogenaamd wild- en/of half steensverband, 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, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen en dergelijke opgenomen.

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

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden, op advies van de constructeur en de voorschriften van de fabrikant van de gevelsteen, de benodigde dilataties aangebracht. Deze worden niet nader afgewerkt, e.e.a. volgens de hiervoor geldende richtlijnen.

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 en het eventueel dilateren van het gevelmetselwerk de benodigde metselwerkwapening aangebracht en/of metalen lateien / geveldraggers, welke zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden in het appartement 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 een schuin plafond (*t.p.v. de hellende dakvlakken bij bouwnummer 3.01 t/m 3.04*), welke worden uitgevoerd met een (*verhoogd*) kunststof U-profiel, in een lichte kleur en/of met een afgeschuinde houten regel.

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.

Houten gevelbekleding

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

Gevelbetimmeringen

De diverse gevel- en kozijnbetimmeringen, goten, boeidelen, overstekken en dergelijke uitvoeren in (*watervast*) multiplex plaatmateriaal, indien benodigd voorzien van een vlakke houten geventileerde achterconstructie, één en ander volgens verkooptekening(en) 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 in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. 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 in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect, model evenals de draairichting van de deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening(en).

Onder de deurkozijnen worden, daar waar nodig, een onderhoudsarme onderdorpel aangebracht.

Binnendeurkozijnen

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

Het binnendeurkozijn van de berging op de begane grond wordt uitgevoerd in een standaard metalen montagekozijn, geschikt voor een stompe deur, voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte afwerklaag in een lichte kleur.

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

Binnendeuren

De binnendeuren van de algemene ruimten van het woongebouw en de voordeur van het appartement worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren, in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

De binnendeur van de berging op de begane grond wordt uitgevoerd in een standaard vlakke dichte stompe deur, welke fabrieksmatig wordt afgelakt in een lichte kleur.

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

Hang- en sluitwerk buitendeuren

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

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

- de deur van de hoofdentree van het woongebouw (*zijde Vogelenveld*) wordt voorzien van een deurslot met een automatische ontgrendeling / deurdranger, aan de binnen- en buitenzijde een greep op schild.
Aan de buitenzijde kan de deur automatisch worden bediend middels een sleutelschakelaar welke is geplaatst in het bellentableau, aan de binnenzijde wordt een drukknop geplaatst.
- de entree deur van het woongebouw (*zijde Haasveld*) wordt voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild;
- de voordeur (*met deurspion*) van het appartement wordt voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild;
- de deur van de berging op de begane grond wordt voorzien van een cilinderslot, aan de buiten- en binnenzijde een draaibare kruk op schild;
- de overige draaiende buitendeuren van het woongebouw worden voorzien van een cilinderslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild;
- de cilinders van alle gemeenschappelijke buitendeuren zijn gelijksluitend;
- de cilinders van de buitendeuren van het appartement en de binnendeur van de berging zijn gelijksluitend;
- de beweegbare ramen volgens de verkooptekening(en) worden voorzien van een draai(*kiep*)beslag met aan de binnenzijde een aluminium kruk, afsluitbaar met een los sleuteltje.

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 paumelle scharnieren, voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende kortschilden:

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

PAR. 13 DAKBEDEKKINGEN, RANDEN EN GOTEN

Daken

Op de platte en hellende daken van het woongebouw 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 de benodigde verankeringen.

De terrassen van bouwnummer 3.01 t/m 3.04 worden voorzien van standaard gladde grijze betonnen (*dreen*)tegels (*afm. 500x500mm*), waar nodig opgelegd op (*verstelbare*) tegel dragers, één en ander volgens de verkooptekening(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Dakranden

De dakranden worden waar nodig afgewerkt met een aluminium daktrim en/of afdekkap, één en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect.

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 de verkooptekening(en).

PAR. 15 STUCADOORSWERK

Plafondafwerking woongebouw (*algemene ruimten*)

De betonnen plafonds in de algemene ruimten van het woongebouw (*met uitzondering van de bergingen, de bergingsgangen en een gedeelte van de entreehal op de begane grond*) worden voorzien van structuurspuitwerk, één en ander zoals is omschreven in de staat van afwerkingen.

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

In de algemene trappenhuizen wordt conform advies / berekening indien benodigd (*plaatselijk*) akoestisch spuitwerk aangebracht voor de verbetering van de akoestiek.

Plafondafwerking (*appartement*)

De plafonds in het appartement, met uitzondering van de meterkast, de techniek ruimte en de overige onbenoemde ruimte(n) worden voorzien van structuurspuitwerk, één en ander zoals is omschreven in de staat van afwerkingen. De onderlinge V-naden van de vloerelementen blijven in het zicht.

Wandafwerking woongebouw (*algemene ruimten*)

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

- de wanden van de bergingen en de bergingsgangen op de begane grond blijven onafgewerkt;
- de overige wanden van de algemene ruimten van het woongebouw worden voorzien van structuurspuitwerk.

Wandafwerking (appartement)

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

- de wanden boven het wandtegelwerk in de toiletruimte (*vanaf circa 1250 mm + vloer*) worden voorzien van structuurspuitwerk;
- de wanden van de meterkast, de techniek ruimte en de 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 dienen deze, door u als koper, zelf nog verder worden afgewerkt / voorbehandeld.

PAR. 16 WAND- EN VLOERTEGELWERK

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

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

Wanden (appartement)

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

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

Vloer begane grond (algemene ruimte)

Conform de verkooptekening(en) en de kleur- en materiaalstaat van de architect wordt een gedeelte van de vloer van de entreehal voorzien van vloertegels, afmeting 450 x 450 mm in standaard kleur gevoegd (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden aangebracht*).

Vloeren (appartement)

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

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

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

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 aanbrenge.

PAR. 17 DEKVLOER

Op de betonvloeren van de verdiepingen wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een standaard "zwevende" dekvloer aangebracht. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leiding-werken van de installaties. Onder de dekvloer van bouwnummer 3.01 t/m 3.04 wordt een uitvul-laag aangebracht voor het verlagen van de opstap naar het terras.

Omdat er een anhydriet dekvloer wordt toegepast, maken wij u erop attent dat er géén cementgebonden lijmen toegepast kunnen worden voor (*steenachtige*) vloerafwerkingen.

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

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

PAR. 18 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

Staalconstructie

In het woongebouw worden de benodigde staalconstructies aangebracht één en ander volgens berekening van de constructeur en/of leverancier en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

Leuningen / hekwerken

Op de terrassen / (*Franse*) balkons van het woongebouw wordt een metalen hekwerk geplaatst in een kleur behandeld, één en ander volgens verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect. In de trappenhuizen wordt daar waar nodig aan 1 zijde een metalen leuning / hekwerk aangebracht in een kleur behandeld.

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 de rioolontluchting.

Huisnummerbordjes en verzamelbordjes

Het woongebouw wordt voorzien van de benodigde standaard huisnummerbordjes en verzamelbordjes als bewegwijzering.

Postkast, bellentableau

In het kozijn van de entreehal van het woongebouw wordt volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect een metalen postkast in combinatie met een bellentableau geplaatst (*spreek-luister verbinding*) met voorzieningen ten behoeve van de videfoon in het appartement.

PAR. 19 BINNENTIMMERWERKEN EN -INRICHTINGEN

Vloerplinten

Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

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

Meterkast

De meterkast van het appartement wordt voorzien van de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen, zoals een houten achterwand voor het plaatsen van de meters volgens de eisen van de nutsbedrijven.

Diverse aftimmeringen

Ter hoogte van de verdiepingsvloeren in de algemene trappenhuizen wordt indien nodig een vloerrand aftimmering aangebracht.

Afwerking plafond

Op de begane grond wordt het plafond van de bergingen en de bergingsgangen daar waar nodig (*dus plaatselijk*) voorzien van een geïsoleerde, houtwolcementplaat, kleur naturel, één en ander zoals is omschreven in de afwerkstaat en nadere uitwerking van de architect.

Het plafond in de entreehal (*t.p.v. de algemene ruimten*) op de begane grond en de plafonds van bouwnummer 3.01 t/m 3.04 (*hal, toilet, gang en badkamer*) worden daar waar nodig verlaagd en afgewerkt met een gips gebonden plaatmateriaal en afgewerkt conform de staat van afwerkingen.

Geïsoleerde wand / voorzetwand

De wanden in het woongebouw rondom de centrale trappenhuizen en de wanden op de begane grond tussen de bergingen en bouwnummer 0.02 en 0.03 worden uitgevoerd of voorzien van een geïsoleerde (*woningscheidende*) wand / voorzetwand afgewerkt met een gips gebonden plaatmateriaal, één en ander conform detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Keukeninrichting

Het appartement wordt opgeleverd zonder keuken maar voorzien van standaard aansluitpunten. Op de verkooptekening(en) is ter indicatie een keukenopstelling aangegeven waarop de standaard installatie aansluitpunten zijn gebaseerd:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een combimagnetron (*oven*);
- 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;
- 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 keukens in het appartement.

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 keukens 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 het woongebouw (*zie paragraaf 26*).

De glasopeningen worden, daar waar nodig volgens de brandweervoorschriften, voorzien van standaard brandwerende beglazing.

Alle overige niet genoemde glasopeningen worden voorzien van blank enkelbladig glas.

Buitenschilderwerk (*kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat van 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, waarbij de beglazingskit in een standaard (mogelijk afwijkende) kleur wordt aangebracht*);
- de diverse (*gevel*) betimmeringen gronden en voorzien van een aflaklaag.

Binnenschilderwerk (*algemene ruimten*)

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;
- de houten binnen(*deur*)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk voorzien van een aflaklaag;
- de liftdeuren en omlijsting (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in RVS geborsteld*);
- de diverse aftimmeringen gronden en op het werk voorzien van een aflaklaag in een lichte kleur.

Binnenschilderwerk (appartement)

Als binnenschilderwerk worden o.a. aangemerkt:

- de gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag, welke verder niet meer op het werk zal worden afgewerkt;
- de diverse aftimmeringen gronden in een lichte kleur;
- de eventuele verdeelstukken van de verwarmingsinstallatie, indien uitgevoerd in hout.

Aandachtspunten binnenschilderwerk:

- * *al het binnenschilderwerk van de appartementen wordt voorzien van een grondlaag / fabrieksmatig aangebrachte aflaklaag zoals hierboven is omschreven, na de oplevering dient de koper dus zelf nog zorg te dragen voor een eventuele eindafwerking;*
- * *in het zicht blijvende leidingen van installaties worden niet afgewerkt;*
- * *door toepassing van milieuvriendelijke beitsverf is het mogelijk dat de houtnerf nog zichtbaar is;*
- * *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.*

PAR. 21 BEHANG, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

Vloerbedekking

De vloer(en) van de entreehal van het woongebouw wordt volgens de verkooptekening(en) deels voorzien van een schoonloopmat, in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

In de overige algemene ruimten op de verdiepingen van het woongebouw wordt zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat een projectapijt aangebracht.

PAR. 22 LOODGIETERSWERK

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

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

- alle hemelwaterafvoeren uitvoeren in kunststof, kleur standaard grijs;
- indien benodigd worden noodoverlopen toegepast conform opgave constructeur;

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in een materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringssysteem 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(en) wordt het appartement volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- vaatwasmachine (*afgedopt T-stuk in opgaande koudwaterleiding keukenmengkraan*);
- spoelreservoir toilet;
- fonteinkraan;
- douche thermostaatkraan;
- bad thermostaatkraan (*bouwnummer 3.01 t/m 3.04*);
- wastafelmengkraan;
- opstelplaats wasmachine;
- warmtepomp / tapwater voorraadvat.

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

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- douche thermostaatkraan;
- bad thermostaatkraan (*bouwnummer 3.01 t/m 3.04*);
- wastafelmengkraan.

Sanitair

Het appartement wordt voorzien van Villeroy en Boch type O'Novo keramisch projectsanitair 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 360 x 275 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe fonteinkraan, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom.

Douchecombinatie:

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

Wastafelcombinatie:

- wastafel (*afmeting 600 x 490 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe wastafel mengkraan met ketting, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom;
- spiegel (*afmeting 600 x 400 mm*) horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Wastafelcombinatie (*alléén bouwnummer 3.01 t/m 3.04*):

- wastafel Villeroy en Boch type Subway 2.0 (breed 1000 mm) met kraangat en overloop;
- Grohe wastafel mengkraan met ketting, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom;
- spiegel afmeting 1000x600 mm horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Badcombinatie (*alléén bouwnummer 3.01 t/m 3.04*):

- kunststof bad (*afmeting 1800 x 800 mm*);
- Grohe bad thermostaatkraan, kleur chroom;
- Grohe badset: wandhouder met handdouche en slang, kleur chroom.

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

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

Het appartement 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 het appartement 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

* *De algemene ruimten ter plaatse van de begane grond (alsmede de bergingen) en de verdiepingen van het woongebouw worden in zijn geheel onverwarmd uitgevoerd.*

Het appartement wordt voor het verwarmen en het opwekken van warm tapwater voorzien van een warmtepomp. Deze installatie bestaat uit een buitendeel welke is gekoppeld aan een binnendeel (*een elektrisch aangedreven warmtepomp, welke is geplaatst in de techniek ruimte*). Dit binnendeel brengt de warmte naar een temperatuur die geschikt is voor het verwarmen van het appartement. In de badkamer wordt aanvullend een (*elektrische*) handdoekradiator aangebracht.

De warmtepomp is standaard voorzien van een tapwater voorraadvat van 150 liter (*effectief ca. 80%*).

De temperatuur van de installatie wordt weersafhankelijk geregeld. In de woonkamer / keuken en in de slaapkamer(s) wordt een temperatuurvoeler geplaatst waardoor het mogelijk is om individueel per ruimte de temperatuur na te regelen, e.e.a. zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Aandachtspunten:

- * *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 $R_b = 0.09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, (tegelafwerking, PVC, vinyl, coating, laminaat, e.d.). Laat u goed informeren door uw vloerenleverancier.*
- * *In verband met de werking van een nieuwbouw appartement en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.*
- * *Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.*
- * *Houdt u er rekening mee dat er diverse leidingen op het bij het woongebouw behorende perceel kan worden ingegraven.*

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

PAR. 24 VENTILATIE INSTALLATIE

Het appartement wordt voorzien van een zogenaamde Warmte Terug Win ventilatiesysteem (*WTW*), waarbij de *WTW*-unit wordt geplaatst in de techniek 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 het appartement, naar buiten af te blazen lucht. Vervolgens wordt deze verwarmde lucht in de verblijfsruimten van het appartement ingeblazen. Vanuit deze verblijfsruimten wordt de lucht door het appartement getrokken naar de afzuigpunten in de keuken, badkamer(s) 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 worden per vertrek ingemeten en afgesteld. Om een goed binnenklimaat te behouden is het belangrijk om de instellingen van de ventielen niet te wijzigen. Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk.

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

De algemene ruimten en de bergingen op de begane grond worden met name op een natuurlijke wijze geventileerd volgens de geldende normen.

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 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 het appartement worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren. De leidingen en elektrapunten in de berging, de techniek ruimte en de onbenoemde ruimte(n) worden in het zicht gemonteerd (*opbouw*).

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof inbouw- (*t.p.v. verblijfsruimten*) en opbouwmodel van het merk Jung AS500, met ovale inbouwdozen. 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 perilex aansluiting (2 fasen) ten behoeve van elektrisch koken;
- 300+ Peil t.b.v. dubbele wandcontactdozen en loze leidingen CAI en telefoon;
- 450+ Peil t.b.v. loze buisleiding boiler en wandcontactdoos combimagnetron (oven);
- 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;
- 1350+ Peil t.b.v. schakelmateriaal toiletruimte;
- 1500+ Peil t.b.v. opstelplaats ruimtethermostaat en bedieningsschakelaar ventilatie;
- 1750+ Peil t.b.v. aansluitpunt wandlicht badkamer (*achter spiegel*);
- 2450+ 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 het appartement 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 indicatief op de verkooptekening(en) aangegeven. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in het appartement iets gewijzigd kan zijn. Dit betreft met name de wandcontactdozen in de woningscheidende wanden van het appartement.

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

PV-panelen (ook wel zonnepanelen genoemd)

Afhankelijk van de oriëntatie van het woongebouw en de uitgangspunten welke zijn bepaald in de energieprestatie berekening (*zie verder paragraaf 27*), worden PV-panelen op het dak aangebracht.

Als reductie van het eigen energieverbruik worden per appartement minimaal 4 stuks PV-panelen aangesloten, de overige PV-panelen zijn bestemd als reductie van algemeen verbruik (*VVE: bijvoorbeeld liften en algemene verlichting*).

In verband met het montage systeem van de PV-panelen kunnen er geen rechten worden ontleend aan de aangegeven positie op de verkooptekening(en). Deze is geheel onder voorbehoud en wordt in een later stadium definitief door de installateur bepaald.

Telecommunicatie-installatie

Volgens verkooptekening wordt in het appartement 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 slaapkamer 1.

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

Volgens de voorschriften van de netwerkbeheerders voor woongebouwen dient elk appartement een hoofdaansluiting te nemen, de bewoners hebben hierin geen keuze.

Belinstallatie

De hal van de hoofdentree van het woongebouw (*zijde Vogelenveld*) is voorzien van een intercom / belinstallatie welke verbinding maakt met een huistelefoon met drukknop / monitor (*videfoon*) in het appartement.

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

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

Verlichting

In de algemene ruimten op de begane grond (*dus behoudens de bergingen*) en de verdiepingen (*trappenhuizen*) worden ten behoeve van de algemene verlichting voldoende armaturen geplaatst.

PAR. 26 LIFTINSTALLATIE

Het woongebouw wordt voorzien van drie personenliften, compleet uitgevoerd volgens de veiligheidsvoorschriften en goedgekeurd door het Nederlands Instituut voor Liften. De liftdeuren met omlijsting worden in een nader te bepalen kleur afgeschilderd (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld*).

PAR. 27 ENERGIE PRESTATIE NORM

Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt een normwaarde gesteld met betrekking tot het gebouw gebonden 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. De energieprestatie gaat niet 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.

Conform het Bouwbesluit geldt de index van $\leq 0,4$, echter voor dit bouwplan is een aanvullende en tevens veel betere ambitie aangehouden, namelijk een index van $\leq 0,0$

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

De ontwikkelaar 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.

PAR. 28 ALTERNATIEVE BOUWMETHODEN / BOUWMATERIALEN

Van Rijn 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.

Van Rijn Bouw BV verplicht zichzelf om, indien van toepassing, dit vóóraf te melden bij de koper, waarbij wordt uitgegaan van een minimaal gelijkwaardig of beter product.

PAR. 29 STAAT VAN AFWERKINGEN

ALGEMENE RUIMTEN BEGANE GROND / VERDIEPINGEN

(conform kleur- en materiaalstaat van de architect)

Hal hoofdentree (zijde Vogelenveld)

- Vloer : schoonloopmat, afgewerkt met (*blank*) gelakte houten vloerplint
- Wanden : structuurspuitwerk (*het onderste gedeelte in een afwijkende kleur geschilderd als zijnde een lambrisering*)
- Plafond : structuurspuitwerk
- Elektra : volgens NEN 1010
- Uitrusting : postkasten / bellentableau

Trappenhuis (begane grond)

- Vloer : vloertegels, afgewerkt met (*blank*) gelakte houten vloerplint
prefab betonnen trappen en bordessen (*met anti-slijpprofiel*)
- Wanden : structuurspuitwerk (*het onderste gedeelte in een afwijkende kleur geschilderd als zijnde een lambrisering*)
- Plafond : structuurspuitwerk (*akoestisch waar nodig*)
- Elektra : volgens NEN 1010
- Uitrusting : personenlift

Hal entree (zijde Haasveld)

- Vloer : schoonloopmat, afgewerkt met (*blank*) gelakte houten vloerplint
- Wanden : structuurspuitwerk (*het onderste gedeelte in een afwijkende kleur geschilderd als zijnde een lambrisering*)
- Plafond : structuurspuitwerk (*akoestisch waar nodig*)
- Elektra : volgens NEN 1010

Berging

- Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
- Wanden : (*prefab*) beton onafgewerkt / kalkzandsteen vellingblokken (*schoonwerk*)
- Plafond : houtwolcementplaat
- Elektra : volgens verkooptekening(en)
- Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (*opbouw*)

Bergingsgang

- Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
- Wanden : (*prefab*) beton onafgewerkt / kalkzandsteen vellingblokken (*schoonwerk*)
- Plafond : houtwolcementplaat
- Elektra : volgens NEN 1010
- Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (*opbouw*)

Meterkast (flatkast / CVZ kast)

- Vloer : glad afgewerkte afwerkvloer
- Wanden : houten meterschot / (*prefab*) beton onafgewerkt
- Plafond : beton (*onafgewerkt*)
- Uitrusting : de meters

Trappenhuis (verdiepingen)

- Vloer : projecttapijt, afgewerkt met (*blank*) gelakte houten vloerplint
prefab betonnen trappen en bordessen (*met anti-slijpprofiel*)
- Wanden : structuurspuitwerk
- Plafond : structuurspuitwerk (*akoestisch waar nodig*)
- Elektra : volgens NEN 1010
- Uitrusting : personenlift

APPARTEMENTEN

Hal / gang

Vloer	: glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk (<i>verlaagd bij bouwnummer 3.01 t/m 3.04</i>)
Elektra	: volgens verkooptekening(en)

Meterkast

Vloer	: prefab meterkastvloerplaat / glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	: houten meterschot (<i>onafgewerkt</i>)
Plafond	: beton (<i>onafgewerkt</i>)
Uitrusting	: de meters

Toiletruimte

Vloer	: tegelwerk
Wanden	: tegelwerk tot 1250 mm + vloer / structuurspuitwerk
Plafond	: structuurspuitwerk (<i>verlaagd bij bouwnummer 3.01 t/m 3.04</i>)
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

Woonkamer / keuken

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

Slaapkamer(s)

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

Badkamer

Vloer	: tegelwerk
Wanden	: tegelwerk tot plafond
Plafond	: structuurspuitwerk(<i>verlaagd bij bouwnummer 3.01 t/m 3.04</i>)
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

Techniek ruimte / waskast

Vloer	: glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	: onafgewerkt
Plafond	: onafgewerkt
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: opstelplaats van ventilatie WTW-unit, warmtepomp, verdeelunit vloerverwarming, omvormer PV-panelen en wasmachine (<i>indien van toepassing</i>) (<i>leidingwerk installaties in het zicht, indien benodigd wordt het leidingwerk in het zicht versleept</i>)

Kast (*indien van toepassing*)

Vloer	: glad afgewerkte afwerkvloer
Wanden	: behangklaar
Plafond	: structuurspuitwerk
Elektra	: volgens verkooptekening(en)
Uitrusting	: opstelplaats van verdeelunit vloerverwarming en wasmachine (<i>indien van toepassing</i>) (<i>leidingwerk installaties in het zicht, indien benodigd wordt het leidingwerk in het zicht versleept</i>)

PAR. 30 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 het appartement in een aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst én de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De koopovereenkomst wordt getekend door u en een nader te bepalen partij. 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 het woongebouw 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 Het Zilt in De Zilk is:

Notariskantoor Van Dijk

Herenweg 22

2211 CD Noordwijkerhout

Tel.nr.: (0252) 376547

E-Mail: notaris@notariskantoorvandijk.nl

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 het appartement is vrij op naam (*tenzij uitdrukkelijk anders vermeld*).

Vrij op naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten in de koop-/aanneemsom van het appartement 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- 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 het appartement kunt u desgewenst overstappen naar een energieleverancier van uw eigen keuze.

OPLEVERING / SCHOONMAKEN

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: een indicatieve datum waarop uw appartement 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 het appartement zult u uitgenodigd worden om bij de oplevering aanwezig te zijn. Bij deze oplevering kunt u zich, naast de inspecteur van Vereniging Eigen Huis, laten bijstaan door maximaal één adviseur. Van Rhijn Bouw BV heeft het recht de oplevering af te gelasten indien u naast bovengenoemde personen en uw eventuele partner andere derden bij de oplevering wilt betrekken.

Het gehele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het geleverde sanitair, de tegelwerken en ruiten van het appartement 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 het appartement wordt u door Van Rhijn Bouw BV in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw appartement 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 appartement worden uitgevoerd.

Van Rhijn Bouw BV is gerechtigd wijzigingen en/of meer- en minderwerk te weigeren indien gezien het stadium van de bouw de wijziging en/of meer- en minderwerk ongewenst is te achten, of indien de wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan en/of de normen waaraan het appartement, berging of het woongebouw moet(en) voldoen, alles naar het oordeel van Van Rhijn Bouw BV.

MEERWERK EN EXTRA WERKBARE DAGEN

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (*bijwerk*) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Overeenkomstig artikel 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.

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, c.q. appartement.

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling betreft:

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

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

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

5% REGELING

Als koper van een nieuwbouw appartement bent u krachtens de wet en de koop-/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 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 appartement geldig tot drie maanden na de oplevering (*zodra u de sleutels krijgt*) van uw nieuwe appartement. De geldigheid vervalt na die drie maanden tenzij u, als koper van het nieuwe appartement, schriftelijk aan de notaris te kennen geeft een gedeelte van de bankgarantie te willen handhaven, omdat er (*nog*) niet verholpen opleveringsgebreken zouden bestaan.

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

ONDERHOUDSTERMIJN

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

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

BIJZONDERE/AFWIJKENDE BEPALINGEN WOONGEBOUW

Het woongebouw

De twintig (20) tot het plan behorende appartementen maken deel uit van één woongebouw, welk woongebouw tezamen met de bijbehorende grond in appartementsrechten zal worden gesplitst.

Het appartementsrecht

Het appartementsrecht is een aandeel in het woongebouw dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het woongebouw (*het appartement*). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten.

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

De akte van splitsing

De notaris maakt een akte van splitsing en laat een splitsingstekening maken. Op die tekening staan onder andere de grenzen van de privé gedeelten (*de appartementen, bergingen en parkeer-/opstelplaatsen*) aangegeven.

Het reglement van splitsing

In de akte van splitsing wordt tevens het reglement van splitsing vastgesteld. In het reglement van splitsing wordt onder andere geregeld:

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

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

De Vereniging van Eigenaars

In de akte van splitsing wordt tevens de Vereniging van Eigenaars opgericht. Daarbij zal tevens de eerste voorzitter van de vergadering van eigenaars worden benoemd. In de akte van splitsing kan het eerste bestuur worden benoemd. Indien in de akte van splitsing geen bestuurder wordt benoemd is degene die het woongebouw in appartementsrechten splitst de eerste bestuurder (*doorgaans de ontwikkelaar*).

De Vereniging van Eigenaars behartigt de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars. Iedere eigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars. Het bestuur en eventueel de administrateur zorgt voor het opstellen van de jaarstukken: de exploitatierekening van het afgelopen jaar en de begroting voor het komend jaar. Meestal zorgt de administrateur ook voor het onderhoud van- en de reparaties aan het woongebouw, beheert hij de kas van de vereniging en is hij gemachtigd tot het doen van (*kleine*) uitgaven.

De voorschotbijdrage, de eerste inleg en het reservefonds

Voor het jaarlijkse onderhoud, dagelijkse reparaties, schoonmaak, brand- en opstalverzekering e.d. betaalt u maandelijks of per kwartaal aan de vereniging een zogenaamde voorschotbijdrage (*de servicekosten*); meestal door middel van een bank- of giromachtiging.

Sedert 1 mei 2005 zijn verenigingen van eigenaars bij wet verplicht een zogenaamd reservefonds te vormen. Het bestuur is verplicht voor een periode van tenminste vijf jaar een onderhoudsplan op te (*laten*) maken, waarin onder meer zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de kosten hiervan. Ter dekking van genoemde kosten moet een reservefonds worden gevormd waarin door de eigenaars moet worden bijgedragen overeenkomstig de in de akte van splitsing opgenomen regeling ten aanzien van de toerekening van de gemeenschappelijke schulden en kosten. De jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds maakt eveneens deel uit van de zogenaamde voorschotbijdrage.

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

Oplevering gemeenschappelijke gedeelten

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

Risico tijdens de bouw en verzekeringen

Gedurende de (*af*)bouw is en blijft het woongebouw voor risico van de aannemer. De aannemer is verplicht het woongebouw tot de algemene oplevering genoegzaam verzekerd te houden.

Na de algemene oplevering is het risico van het woongebouw voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars. Op grond van het reglement van splitsing is het bestuur van de Vereniging van Eigenaars verplicht het woongebouw tegen herbouwkosten te verzekeren bij één of meer door de vergadering van eigenaars aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (*de zogenaamde opstalverzekering*). De Vereniging van Eigenaars vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars bij de uitoefening van de rechten uit de verzekeringsovereenkomst.

Overigens is iedere eigenaar bevoegd voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten.

INHOUD BROCHURE / TECHNISCHE OMSCHRIJVING / VERKOOPTEKENING(EN)

Alle informatie in de brochure, technische omschrijving en verkooptekening(en) is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Alle betrokkenen hebben ernaar gestreefd om u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van het appartement, het woongebouw, 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 dan wel afwerking*).

- De artist-impresies en indelingssuggesties van de plattegronden zijn zoals de naam al zegt een artistieke weergave van het appartement en het woongebouw. 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 voorzieningen zoals warmtepomp, verdeler(s) vloerverwarming, ventilatie en elektra. 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 het appartement en het woongebouw inhouden en voor de kopers of Van Rijn Bouw BV geen aanleiding geven tot enige verrekening. Deze zullen zo spoedig mogelijk aan de kopers worden doorgegeven.

ALGEMENE INFORMATIE

- Projectontwikkeling:** Van Rijn Projectontwikkeling BV
Valkenburgseweg 62
2223 KE Katwijk
Tel.nr.: (071) 4016041
E-Mail: info@vrbkatwijk.nl
Website: www.vanrijnbouw.nl
- Projectuitvoering:** Van Rijn Bouw Katwijk BV
Tel.nr.: (071) 4016041
E-Mail: info@vrbkatwijk.nl
Website: www.vanrijnbouw.nl
- Architect:** Architectenbureau Van Manen BV
Tel.nr.: (071) 3617200
E-Mail: info@van-manen.net
Website: www.van-manen.net
- Constructeur:** Constructiebureau Bogaards BV
Tel.nr.: (071) 4032323
E-Mail: info@bogaards.nl
Website: www.bogaards.nl
- Makelaar:** Van der Meer Makelaars & Taxateurs
Grachtweg 75
2161 HM Lisse
Telefoon: (0252) 430 900
E-Mail: lisse@vandermeermakelaars.nl
Website: www.vandermeermakelaars.nl