



# Technische omschrijving

Nieuwbouw van 18 appartementen en 4 stadswoningen  
in het plan 'De Rijnlanders' en 'Oude postkantoor Damlaan fase 2' te Leidschendam

Projectnummer: 25-00903

Datum: 20-04-2026



**VAN RHIJN**  
**BOUW**

## Plangegevens

Nieuwbouw van 22 woningen, waarvan 4 stadswoningen (*De Rijnlanders*) en 18 appartementen, en 3 casco commerciële ruimten in het plan 'Oude Postkantoor Damlaan Fase 2' gelegen aan de Damlaan en/of Rijnlandstraat te Leidschendam, bestaande uit de onderstaande bouwnummer(s):

<b>BOUWNUMMER:</b>	<b>OMSCHRIJVING:</b>
* <b>kelder:</b> <i>conform splitsingsakte</i>	<i>stallingsgarage en bergingen</i>
* <b>begane grond:</b> <i>conform splitsingsakte bouwnummer 32, 33 en 34 bouwnummer 53 t/m 56</i>	<i>parkeren, bergingen en fietsenstalling casco commerciële ruimte stadswoning</i>
* <b>eerste verdieping:</b> <i>bouwnummer 35 t/m 40 bouwnummer 53 t/m 56</i>	<i>appartement stadswoning</i>
* <b>tweede verdieping:</b> <i>bouwnummer 41 t/m 46 bouwnummer 53 t/m 56</i>	<i>appartement stadswoning</i>
* <b>derde verdieping:</b> <i>bouwnummer 47 t/m 52</i>	<i>appartement</i>

Naast de bovenstaande stadswoningen en appartementen worden in het plan, op de begane grond, tevens een drietal casco commerciële ruimten (*bouwnummer 32, 33 en 34*) gerealiseerd, welke verder vrijwel in zijn geheel buiten beschouwing van deze technische omschrijving zullen blijven.

## Inhoudsopgave

1. Woningborg.....	3
2. Bouwbesluit.....	3
3. Peil en maten.....	3
4. Grondwerk.....	4
5. Buitenriolering.....	5
6. Bestrating.....	5
7. Buiteninrichting.....	5
8. Fundering.....	7
9. Betonwerk.....	7
10. Steenachtige materialen.....	8
11. Houten constructies.....	9
12. Kozijnen, ramen en deuren.....	10
13. Dakbedekkingen, randen en goten.....	12
14. Kunststeen / hardsteen.....	12
15. Stukadoorswerken.....	13
16. Tegelwerken.....	13
17. Dekvloeren.....	14
18. Metaal- en kunststofwerken.....	14
19. Binnen timmerwerken en -inrichtingen.....	15
20. Beglazingen en schilderwerk.....	17
21. Behang, vloerbedekking en stoffering.....	17
22. Loodgieterswerk.....	18
23. Verwarmingsinstallatie.....	20
24. Ventilatie installatie.....	22
25. Elektrische installatie.....	22
26. Liftinstallatie.....	24
27. Energieprestatie.....	24
28. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen.....	25
29. Staat van afwerking.....	26
Algemene kopersinformatie.....	31
Algemene planinformatie.....	37
Kleur- en materiaalstaat.....	38

## 1. Woningborg

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden voorgeschreven in de basisregeling van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2026.

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



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

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

## 2. Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 (*wetgeving*) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen', maar wel in 'prestatie-eisen'. Hierdoor wordt niet gesproken over begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer(s), maar over verblijfsruimte, onbenoemde ruimte, verkeersruimte en dergelijke.

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

Benamingen volgens Bouwbesluit	Benamingen volgens technische omschrijving / verkooptekening / brochure
* verblijfsruimte	<i>woonkamer, keuken, slaapkamer(s)</i>
* verkeersruimte	<i>entree, hal, overloop, gang, trappenhuis, lift, galerij</i>
* toiletruimte	<i>toilet</i>
* badruimte	<i>badkamer</i>
* technische ruimte	<i>meterkast (mk), techniek</i>
* bergruimte	<i>(trap)kast, berging</i>
* onbenoemde ruimte	<i>onbenoemd, nader aangegeven ruimten in de woning (appartement), zoals bijvoorbeeld: hobby, wasruimte</i>
* buitenberging	<i>(buiten)berging</i>
* buitenruimte	<i>tuin, (dak)terras, balkon, loggia, binnenterrein</i>
* functionele ruimte	<i>(stallings)garage</i>

De grootte van het oppervlak van de verblijfsruimten (*woonkamer, keuken en slaapkamer(s)*) wordt (*mede*) bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de eisen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van deze ruimte. Deze methode wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreep-methode' genoemd.

## 3. Peil en maten

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

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

De hoogte van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- kelder	3100 mm	- Peil
- begane grondvloer	0 mm	+ Peil
- 1e verdiepingvloer	3.375 mm	+ Peil
- 2e verdiepingvloer	6.375 mm	+ Peil
- 3e verdiepingvloer	9.375 mm	+ Peil

### **Maatvoering**

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

### **Opstap**

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

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

## **4. Grondwerk**

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

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

Voor het realiseren van het woongebouw en/of de woning (*appartement*) worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden nodig zijn. Zoals bijvoorbeeld de aanleg van fundaties, kelder(s), (*nuts*)leidingen van de installaties, bestratingen, beplantingen (*indien van toepassing*) en dergelijke. Waar nodig wordt onder de werkvloeren van de betonconstructies en/of onder de bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht. In het woongebouw zijn geen kruipruimten aanwezig.

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

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

## 5. Buitenriolering

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

Het rioolstelsel wordt in een gescheiden systeem (*vuilwater en hemelwater*) aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering(en) en/of (*indien mogelijk*) rechtstreeks op aanwezig oppervlaktewater in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van het gehele rioolstelsel zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

## 6. Bestrating

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

### Door de projectontwikkelaar:

- aan de Damlaan zijde en de Rijnlandstraat zal de stoep als gevolg van de bouwwerkzaamheden (*waar noodzakelijk*) worden hersteld, c.q. herstraat met bestaande aanwezige bestrating(en);
- de bestaande steeg tussen het 'Veur Theater' en het woongebouw wordt door de gemeente opnieuw ingericht na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden;
- aan de Damlaan zijde wordt een strook tussen de commerciële ruimte en het trottoir (*ofwel de Delftse stoep t.p.v. bouwnummer 32 t/m 34*) aangebracht, voorzien van klinkerbestrating; kleur rood / bruin;
- het gemeenschappelijk 'binnenplein' wordt voorzien van (*betonnen*) klinkerbestrating; kleur rood / bruin, waar nodig worden de parkeervakken voorzien van de benodigde markeringen en betonnen stootbanden (*varkensruggen*), kleur standaard grijs;
- waar nodig worden rondom de diverse bestratingen metalen en/of betonnen banden aangebracht in een standaard kleur.

### Door Van Rijn Bouw BV:

- de parkeerstelling wordt voorzien van (*betonnen*) bestrating; kleur rood / bruin, waar nodig worden de parkeervakken voorzien van de benodigde markeringen en betonnen stootbanden (*varkensruggen*), kleur standaard grijs.

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

## 7. Buiteninrichting

### **Algemeen**

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

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

### **Opstelplaats afvalinzameling**

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

### **Opstelplaats auto's**

In het bouwplan wordt bovengronds (*binnenterrein en parkeerstalling*) en ondergronds (*stallingsgarage*) voorzien in meerdere parkeervakken voor het parkeren van (*gedeelde*) motorvoertuigen van de bewoners van het woongebouw, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en/of splitsingstekeningen en is opgenomen in de koopovereenkomst en/of akte van levering. De parkeervakken zijn niet voorzien van een oplaadpunt of een voorziening daarvoor (*mantelbuis, stroomkabel e.d.*) ten behoeve van het opladen van een hybride of een elektrische auto.

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

### **Garage (bouwnummer 54 en 55 gecombineerd met berging en bouwnummer 30 en 31 uit fase 1)**

Op de begane grond van het woongebouw wordt, voor bovenstaande bouwnummer(s), voorzien in een individuele garage voor het parkeren van een motorvoertuig, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en/of splitsingstekeningen en is opgenomen in de koopovereenkomst en/of akte van levering. De garage is niet voorzien van een oplaadpunt of een voorziening daarvoor (*mantelbuis, stroomkabel e.d.*) ten behoeve van het opladen van een hybride of een elektrische auto.

### **Opstelplaats fietsen (bouwnummer 06 t/m 12, 20 en 28 (studio's) uit fase 1)**

De bovenstaande bouwnummer(s) hebben, conform de uitgangspunten van de 'Amsterdamse Bouwbrief', de beschikking over een gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond van het woongebouw én een in het appartement aanwezige interne berging van minimaal 2,7 m<sup>2</sup> (*exclusief de eventuele opstelplaats(en) van de gebouw gebonden installaties*), een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en). In de fietsenstalling is een aansluitpunt aanwezig ten behoeve van een lichtpunt op bewegingssensor, aangesloten op de CVZ-installatie van het woongebouw. In de ruimte is een algemeen fietsenreparatiestation aanwezig, deze valt onder het beheer van de koper(s) / VvE. De gemeenschappelijke fietsenberging wordt niet voorzien van elektrapunten voor het opladen van elektrische fietsen en/of andere elektrisch aangedreven tweewielers.

### **(buiten)Berging (bouwnummer 32 t/m 53 en bouwnummer 23 en 30 uit fase 1)**

Op de begane grond en in de stallingsgarage van het woongebouw wordt voorzien in een individuele (*buiten*)berging, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en). In de (*buiten*)berging is een aansluitpunt ten behoeve van een lichtpunt met een lichtschakelaar aanwezig, welke is aangesloten op de CVZ-installatie van het woongebouw.

### **(buiten)Berging (bouwnummer 56)**

De individuele (*buiten*)berging is gelegen op de begane grond van het woongebouw. In de (*buiten*)berging is een aansluitpunt ten behoeve van een lichtpunt met een lichtschakelaar aanwezig, welke is aangesloten op de meterkast van de woning.

### **Inrichting (erf)afscheidings / beplantingen**

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

#### Door de projectontwikkelaar:

##### - *groenvoorzieningen:*

In het plan wordt standaard voorzien in groenvoorzieningen in de diverse plantenvakken door het aanbrengen van diverse (*hoogstammige*) bomen en/of diverse soorten struiken, (*klim- en/of hang*) planten en hagen in de diverse daarvoor benodigde (*opbouw*) grondlagen en overige (*klimhulp*) voorzieningen.

#### Door Van Rhijn Bouw BV:

- *alle bouwnummers (ter hoogte van bouwnummer 34):*  
Tussen 'Oude Postkantoor Damlaan' fase 1 en fase 2 wordt een metalen hekwerk met een looppoort geplaatst (*voorzien van een cilinderslot en draaibare krukken*), met een hoogte van circa 1800 mm.
- *hekwerk parkeerkelder:*  
De parkeerstelling wordt tussen bouwnummer 32 en 56 en tussen bouwnummer 53 en de garage(s) voorzien van een metalen hekwerk gevuld met gaashekwerk, waartegen klimplanten (*door de projectontwikkelaar*) worden geplaatst.
- *bouwnummer 53 t/m 56:*  
Op het dakterras worden op de onderlinge erfgrans tussen de stadswoningen verduurzaamde houten (*grenen*) plantenbakken geplaatst voorzien van de benodigde (*opbouw*) grondlagen welke worden voorzien van (*haag*)beplanting. Er wordt niet voorzien in een irrigatiesysteem.

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

De koper(s) / VvE zijn verplicht om de bij het bouwplan behorende buiteninrichting(en) te handhaven en te (*laten*) onderhouden, om een éénduidige uitstraling te kunnen waarborgen, voor zover hierin in de koopovereenkomst en/of de akte van levering en/of publiekrechtelijke regelgeving is voorzien. Voor zover niet duidelijk wordt bepaald door de vaste erfafscheidingen c.q. belendende bouwwerken, zullen de erfafscheidingen (*indien nodig*) worden gemarkeerd.

## **8. Fundering**

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

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

## **9. Betonwerk**

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

#### **In het werk te storten beton**

- de fundaties zoals; poeren, balken, verzwaarde stroken en dergelijke;
- de vloer en wanden van de liftput;
- de vloer van de stallingsgarage (*monolithisch afgewerkt*);
- de kelderwanden inclusief 'neus' (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in prefab beton*);
- de kolommen en/of balken (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in prefab beton*);
- de op- en afrit (*hellingbaan*) naar de stallingsgarage (*gebezemd afgewerkt*);
- de druklaag op de breedplaatvloer van de begane grond (*inclusief balken en/of verzwaarde stroken*);
- de bouwmuren en dragende wanden waar nodig (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in prefab beton en/of kalkzandsteen*);
- de naden en/of stortstroken inclusief de constructieve druklaag op de kanaalplaatvloer van de 1<sup>e</sup> verdieping (*ter plaatse van het dakterras van bouwnummer 53 t/m 56*);
- de druklaag op de breedplaatvloer van de verdiepingsvloer(en);
- de druklaag op de breedplaatvloer van de dakvloer(en).

### **Prefab beton**

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

- de kelderwanden inclusief 'neus' (eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd door in het werk te storten beton);
- de kolommen en/of balken (eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd door in het werk te storten beton);
- de bouwmuren en dragende wanden waar nodig (eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd door in het werk te storten beton en/of kalkzandsteen);
- de begane grondvloer(en), verdiepingsvloer(en) en de dakvloer(en) worden uitgevoerd als een breedplaatvloer, voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- het dakterras van de stadwoningen wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer;
- de trap(pen) (met trapbomen) en bordessen met een standaard anti-slipprofiel in de algemene ruimten, kleur: standaard grijs;
- de galerijplaat (loopbrug naar fase 1) met een standaard anti-slipprofiel, kleur: conform kleur- en materiaalstaat;
- de balkonplaten, kleur: conform kleur- en materiaalstaat;
- de afdek- en spekbanden, waterslagen, boeideel en gevelbekleding, kleur: conform kleur- en materiaalstaat;
- de gevel lateien (eventueel met steenstrips) en banden, kleur: conform kleur- en materiaalstaat;
- de constructieve lateien (waar nodig), kleur standaard grijs (vuilwerk);
- de diverse kleine prefab onderdelen (indien nodig), kleur: standaard grijs.

## **10. Steenachtige materialen**

### **Gevelmetselwerk**

De (buiten)gevels worden conform de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen conform de kleur- en materiaalstaat. Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een metselverband, volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect, met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, (uit)sparingen, penanten en dergelijke.

In het gevelmetselwerk worden (indien van toepassing) de benodigde ankers, vochtkeringen (lood en/ of kunststof folie), koudebrugonderbrekingen, kunststof (stootvoeg)roosters, (vloermuis/ vogel) nestkasten en/ of ventilatieroosters en dergelijke opgenomen. Op een aantal posities worden gezaagde steenstrips conform het overige schoon metselwerk aangebracht (verlijmd) op een vlakke achterconstructie, het geheel geschikt voor buitentoepassing (vorstbestendig).

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

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

### **Spouwisolatie**

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

### **Metselwerkopvang**

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

**Kalkzandsteen (bouwnummer 32 t/m 52)**

De (*bouw*)muren achter de technische ruimte worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of lijmblokken, dikte en zwaarte conform opgave van de installateur en/of leverancier.

**Kalkzandsteen (algemene ruimtes en bergingen)**

De scheidingswanden van de individuele (*buiten*)bergingen en de garages worden conform de verkooptekening(en) uitgevoerd als niet dragende wanden in standaard schoonwerk vellingblokken met een dikte van 70 mm en (*indien vereist*) 100 mm. In de vellingblokken kunnen onderling kleine nuanceverschillen in de kleur voorkomen (*naturel*). De V-blokken blijven verder onafgewerkt.

In het woongebouw worden de wanden op de begane grond tussen de corridor en de individuele (*buiten*)bergingen en de onderlinge wanden van de algemene ruimte(n) (*gedeeltelijk*) uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen en/of lijmblokken, dikte en zwaarte conform leverancier. De kalkzandsteen wanden worden afgewerkt conform de staat van afwerking.

**Lichte scheidingswanden**

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

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

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

## 11. Houten constructies

**Algemeen**

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

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

**Hellende daken (bouwnummer 53, 54 en 55)**

De hellende dakvlakken worden uitgevoerd in geprefabriceerde vlakke, zelfdragende en geïsoleerde dakelementen, het geheel met een totaal warmteverstand van minimaal  $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

De dakelementen worden aan de binnenzijde van de woning voorzien van een spaanplaat-materiaal, met een 'naturel' kleur (*groen of bruin*). Deze binnenzijde wordt in de slaapkamer(s) in het werk afgewerkt met sauswerk in een lichte kleur (*spijkergaatjes blijven in het zicht*), een zoals is omschreven in de staat van afwerking.

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

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

**Dakkapel (bouwnummer 53, 54 en 55)**

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

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

**Geprefabriceerd binnenspouwblad**

De binnenspouwbladen worden volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier (*deels*) uitgevoerd in een geprefabriceerde en geïsoleerde houtskeletbouw-wandelementen, het geheel met een warmteweerstand van  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De binnenzijde van de wandelementen worden afgewerkt met een gips gebonden plaatmateriaal, welke behangklaar wordt afgewerkt, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking. De aansluitingen van het binnenspouwblad op de wanden en vloeren worden (*waar nodig*) tocht dicht afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten afwerkstroken (*wanden en plafond*).

**Gevelbetimmeringen**

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

## 12. Kozijnen, ramen en deuren

**Buitenkozijnen, ramen en deuren**

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

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

**Binnen(deur)kozijnen**

De binnen(deur)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw en het kozijn van de voordeur (*bouwnummer 32 t/m 52*) worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect.

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

**Binnen(deur)kozijnen (appartementen)**

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

- de binnendeurkozijn van de techniek ruimten (*waar nodig*) met een dicht bovenpaneel (*afgewerkt in een lichte kleur*) en voorzien van ventilatieroosters;
- de overige binnendeurkozijn(en) met blank beglaasd bovenlicht.

**Binnen(deur)kozijnen (stadswoningen)**

De binnendeurkozijnen van de stadswoningen worden uitgevoerd in houten (*montage*)kozijnen zonder bovenlicht (*afwerking d.m.v. zichtbare schroefkopjes*), geschikt voor stompe deuren, welke fabrieksmatig zijn voorgelakt in een lichte kleur.

### **Binnendeuren**

De binnendeuren van de algemene ruimten van het woongebouw en de deuren van de individuele (*buiten*)bergingen worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De toegangsdeuren van de appartementen naar de algemene ruimten worden (*indien nodig*) voorzien van dubbele kierdichting en een valdorpel.

### **Binnendeuren (appartementen)**

De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte opdekdeuren, welke fabrieksmatig worden voorgelakt in een lichte (*witte*) kleur.

### **Binnendeuren (stadswoningen)**

De binnendeuren van de stadswoningen worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren, welke fabrieksmatig worden voorgelakt in een lichte (*witte*) kleur.

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

De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde strippen tegen tocht, slijtage en condens en indien benodigd van een (*mechanische*) deurdranger. Alle ramen en deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, de (*deur*)krukken met bijbehorende schilden worden uitgevoerd in lichtmetaal:

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

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

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

Alle binnendeuren worden afgehangen aan metalen deurpaumelles (*of scharnieren*) en zijn voorzien van blank aluminium deurkrukken met bijbehorende kortschilden:

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

### **Dak toegangsluik (appartementen)**

Voor het betreden (*t.b.v. inspectie en eventueel onderhoud*) van het hoogstgelegen dak wordt een handbediende dicht geïsoleerde inspectie dakluik (*met bijbehorende ladder*) aangebracht, een en ander volgens de verkooptekening(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

### **Garagedeur stallingsgarage**

De stallingsgarage wordt afgesloten met een elektrisch bedienbare overheaddeur, in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De garagedeur wordt bediend met een verkeer regelingssysteem en een automatische uitrijbediening. Voor het openen van de garagedeur kan gebruik worden gemaakt van de bijgeleverde handzender (*1 st. per parkeerplaats*).

### **Garagedeur parkeerstalling**

De parkeerstalling wordt afgesloten met een elektrisch bedienbare overheaddeur (*inclusief 1 st. handzender per parkeerplaats*) in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

**Overheaddeur** (*bouwnummer 54 en 55 en bouwnummer 30 en 31 fase 1*)

De garage en/of (*buiten*)berging wordt individueel afgesloten met een geïsoleerde elektrisch bedienbare overheaddeur (*inclusief 1 handzender*) in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

### 13. Dakbedekkingen, randen en goten

**Hellende daken** (*bouwnummer 53, 54 en 55*)

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

**Platte daken**

Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht, voorzien van de benodigde rand- en opstandafwerkingen en dakdoorvoeren ten behoeve van het inplakken van de diverse installaties. Waar nodig wordt conform het Bouwbesluit een isolatielaag aangebracht waardoor een totale warmteweerstand ontstaat van  $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Conform nog nader uit te voeren (*wind*)berekeningen wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag en/of ten behoeve van het plaatsen van de diverse gebouw gebonden installaties, welke gehandhaafd dienen te blijven.

Het dak van de appartementen wordt voorzien van een permanente valbeveiliging voor inspectie en onderhoud van de diverse gebouw gebonden installaties.

**(dak)Terras / Balkon** (*bouwnummer 36, 38 en 40*)

Het balkon van de bovenstaande bouwnummers wordt conform de verkooptekening(en) voorzien van standaard grijze betonnen (*dreen*)tegels (*afmeting 500x500 mm*), waar nodig opgelegd op (*verstelbare*) tegeldragers en afgewerkt met dakgrind.

**(dak)Terras** (*stadswoningen*)

Het (*dak*)terras van de stadswoningen wordt conform de verkooptekening(en) voorzien van antraciet grijze betonnen tegels (*afmeting 500x500 mm*) en composiet (*houtlook*) of houten vlonderdelen in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Waar nodig worden deze opgelegd op (*verstelbare*) tegeldragers.

**Dakranden en goten**

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

### 14. Kunststeen / hardsteen

**Binnendeurdorpels**

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

**Douchegelegenheid**

Als afscheiding van de (*verdiepte*) betegelde vloer van de douche opstelruimte wordt in het vloertegelwerk een kunststeen dorpel aangebracht van 50 mm breed in de kleur antraciet.

**Vensterbanken**

Onder de raamkozijnen met een (*gemetselde*) borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, type Bianco C met een dikte van 20 mm en circa 20 mm overstekend ten opzichte van de afgewerkte binnenmuur, een en ander conform de verkooptekening(en). Indien van toepassing worden de dagkanten en de 'vensterbank' ter plaatse van het raamkozijn in de badkamer(s) betegeld conform de (*gekozen*) wandtegels in de badkamer(s).

## 15. Stukadoorswerken

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

De betonnen plafonds in de algemene ruimten van het woongebouw, met uitzondering van de nuts- en meterkast(en), de technische ruimte(n), de hydrofooruimte, de (buiten)berging(en), de bergingsgang en de stallingsgarage worden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking. De onderlinge V-naden van de diverse (vloer)elementen blijven in het zicht. In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt (indien benodigd) conform advies en/of berekening (plaatselijk) akoestisch spuitwerk aangebracht voor de verbetering van de akoestiek.

### **Plafondafwerking**

De betonnen- en/of gipsplatenplafonds (indien toegepast) in de woning (appartement) met uitzondering van de meterkast, de techniek ruimte(n), de (buiten)berging en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) worden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking. De onderlinge V-naden van de vloerelementen en gipsplaten (indien toegepast) blijven in het zicht.

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

De wanden in de algemene ruimten van het woongebouw, met uitzondering van de nuts- en meterkast(en), de technische ruimte(n), de hydrofooruimte, de (buiten)berging(en) en de bergingsgang worden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

### **Wandafwerking**

De wanden in de woning (appartement) worden zoals is omschreven in de staat van afwerking opgeleverd:

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

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

## 16. Tegelwerken

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht in een standaard kleur. De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een plastisch blijvende schimmelwerende siliconenkit in een standaard kleur passend bij het (gekozen) tegelwerk.

### **Wanden (appartementen)**

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

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

### **Wanden (stadswoningen)**

De wanden worden standaard conform het geselecteerde tegelpakket voorzien van wandtegels in één kleur, afmeting 300x600 mm (horizontaal aangebracht), het geheel in standaard kleur gevoegd:

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

### **Vloeren (appartementen)**

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

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

In de badkamer wordt het douchegedeelte (*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.

### **Vloeren (stadswoningen)**

De vloeren worden standaard conform het geselecteerde tegelpakket voorzien van vloertegels in één kleur, afmeting 600x600 mm (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden aangebracht*), het geheel in standaard kleur gevoegd:

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

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

### **Vloeren begane grond (algemene ruimten)**

De vloeren van de algemene ruimten op de begane grond van de corridor (*fase 2*) en de hoofdentree (*gedeeltelijk*), de lifthal en het trappenhuis (*fase 1*) wordt conform de verkooptekening(en) en de staat van afwerking voorzien van keramische vloertegels, afmeting 600 x 600 mm in standaard kleur gevoegd (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden aangebracht*).

Waar nodig wordt de betegelde vloer voorzien van een bijpassende keramische plinttegels en overgangsen beëindigingsprofielen.

## **17. Dekvloeren**

Op de betonvloeren wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een standaard (*zandcement*) dekvloer (*vlakheidsklasse 4 – woningbouw*), waar nodig met een slijtlaag, aangebracht. Op de verdiepingsvloeren van de appartementen wordt deze uitgevoerd als een 'zwevende' dekvloer. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leidingwerken van de installaties.

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

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

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

## **18. Metaal- en kunststofwerken**

### **Staalconstructie**

In het woongebouw worden ten behoeve van de constructieve samenhang de benodigde staalconstructie(s) aangebracht, een en ander conform berekening van de constructeur en/of leverancier(s) en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente. Daar waar nodig wordt de staalconstructie thermisch verzinkt (*verder onbehandeld*) of vervolgens in een kleur afgewerkt en/of (*brandwerend*) afgetimmerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

### **Vluchttrap**

De inpandige vluchttrap in het trappenhuis wordt uitgevoerd als een thermisch verzinkte stalen trap met (*spijlen*) hekwerken en thermisch verzinkte (*antislip*) roostertreden, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

### **Hekwerken**

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) worden de galerijen en balkons van het woongebouw (*gedeeltelijk*) voorzien van een metalen hekwerk, leuning en/of een glazen (*transparant*) balustrade met (*indien nodig*) metalen balusters geplaatst. De hekwerken worden in een kleur behandeld volgens de kleur- en materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s).

### **Aluminium zetwerk**

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

### **Dakdoorvoeren / kanalen**

Zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en) worden op de verschillende dakvlakken van het woongebouw de diverse benodigde dakdoorvoeren en/of schoorstenen met het benodigde leidingwerk aangebracht ten behoeve van de diverse installaties. Ten behoeve van het verslepen van de (*nuts*)leidingen van de installaties worden diverse sparingen en/of doorvoeren aangebracht ten behoeve van mantel-, en/of doorvoerbuizen, kabelgoten (*waaronder in de kelder ten behoeve van de nutsbedrijven*) en dergelijke, waar nodig zullen deze brandwerend en/of waterdicht worden afgedicht.

### **Huisnummerbordjes en verzamelbordjes**

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

### **Postkasten, bellentableau**

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

### **Afwerking verdeelstuk vloerverwarming**

Niet van toepassing.

## **19. Binnen timmerwerken en -inrichtingen**

### **Vloerplinten**

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

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

### **Meterkast**

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

De deur van de meterkast wordt (*indien nodig*) voorzien van ventilatierooster(s) en afgesloten middels een kastslot. In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals een houten achterwand voor het plaatsen van de meters conform de eisen van de nutsbedrijven.

### **Meterkast (algemeen)**

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

### **Geïsoleerde wand / voorzetwand**

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

### **Diverse aftimmeringen**

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

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

### **Afwerking plafond**

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

### **Trappen (stadswoningen)**

De trap in de stadswoningen wordt uitgevoerd als een vurenhouten trap, indien nodig voorzien van lepe hoek(en) voor het plaatsen van eventuele installaties, model conform de verkooptekening(en). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt 'dicht' uitgevoerd, de trap naar de tweede verdieping wordt 'open' uitgevoerd.

De trappen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en van de (*eventueel*) benodigde houten spijlen hekwerken rondom het trapgat en houten ronde muurleuning op standaard aluminium leuningdragers.

### **Keukeninrichting**

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

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

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

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

## 20. Beglazingen en schilderwerk

### Beglazing

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

#### Aandachtspunten isolerende beglazing:

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

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

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

Als buitenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

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

### Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

- de houten gevelkozijnen met ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en voorlaklaag (zie opmerking schilderwerk);
- de houten binnen(deur)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw en de entreekozijnen van de woning (*appartement*) worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag (zie opmerking schilderwerk);
- de liftdeuren en omlijsting (eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld);
- de houten trapbomen, traphekjes, trapgataftimmering en dekstukken gronden in een lichte kleur:
  - \* *de houten traptreden en stootborden (indien aanwezig) worden rondom **onafgewerkt** (schroef- en spijkergaten zichtbaar) opgeleverd, geschikt voor bekleding;*
- de houten trapleuning voorzien van een (fabrieksmatig aangebrachte) blanke laklaag;
- de diverse aftimmeringen gronden en voorzien van een aflaklaag in een lichte kleur.

#### Aandachtspunten schilderwerk:

- \* *al het binnenschilderwerk wordt voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondlagen zoals hierboven is omschreven, ná de oplevering dient de koper dus zelf nog zorg te dragen voor een eventuele eindafwerking in de woning (*appartement*);*
- \* *de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde, waarbij in de interieurimpressie(s) mogelijk een afwijkende kleur kan worden getoond;*
- \* *in het zicht blijvende leidingen van installaties worden niet afgewerkt;*
- \* *door toepassing van milieuvriendelijke beitsverf is het mogelijk dat de houtnerf nog zichtbaar is.*

## 21. Behang, vloerbedekking en stoffering

### Vloerbedekking

In de corridor wordt bij de entree van buitenaf (*deels*) voorzien in een schoonloopmat, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking. In de overige algemene verkeersruimten op de verdiepingen van het woongebouw (*de corridor en het (vlucht)trappenhuis*) wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een projectapijt aangebracht, kleur nader te bepalen door de architect.

### Behangwerk

Deze paragraaf is niet van toepassing.

## 22. Loodgieterswerk

### Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

De daken, terrassen, balkons en galerijen worden voorzien van de benodigde (*in- en uitpandige*) hemelwaterafvoeren, welke worden aangesloten op de buitenriolering zoals is omschreven in paragraaf 5 (*Buitenriolering*):

- de dakafvoeren in de goten worden (*indien benodigd*) voorzien van een standaard bladvanger;
- conform de kleur- en materiaalstaat wordt de onderste 2 meter vanaf het maaiveld voorzien van een metalen (*rond*) hemelwaterafvoer, de overige hemelwaterafvoeren worden in kunststof (*rond*) uitgevoerd, kleur standaard grijs;
- indien benodigd worden noodoverlopen toegepast conform opgave van de constructeur.

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

### Waterinstallatie

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

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

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

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

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

- keukenmengkraan (*afgedopt*);
- wastafelmengkraan;
- bad mengkraan (*indien van toepassing*);
- douchemengkraan.

### Sanitair (*appartementen*)

De appartementen worden standaard voorzien van keramisch projectsanitair van het merk Villeroy & Boch type O.novo in de kleur wit en bevat de volgende combinaties (*aantal en positie*) zoals deze op de verkooptekening(en) zijn aangegeven:

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

### Closetcombinatie:

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

Fonteincombinatie toiletruimte:

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

Wastafelcombinatie badkamer:

- wastafel (*afmeting 600 x 490 mm*) met kraangat;
- Grohe wastafelkraan met universele (*niet afsluitbare*) afvoerplug, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis en rozet, kleur chroom;
- spiegel afmeting 600 x 400 mm horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie badkamer:

- kunststof vloerafvoerput met corrosievast (*rvs*) metalen rooster (*afmeting 150x150 mm*);
- Grohe Grohtherm 500 thermostatische douchekraan, kleur chroom;
- doucheset: glijstangcombinatie (*600 mm*) met ronde handdouche en slang, kleur chroom.

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

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

**Sanitair (stadswoningen)**

De stadswoningen worden standaard voorzien van keramisch projectsanitair van het merk Villeroy & Boch type Architectura in de kleur wit en bevat de volgende combinaties (*aantal en positie*) zoals deze op de verkooptekening(en) zijn aangegeven:

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

Clousetcombinatie:

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

Fonteincombinatie toiletruimte:

- fontein (*afmeting 360 x 260 mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe fonteinkraan, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis met rozet, kleur chroom.

Wastafelcombinatie badkamer:

- wastafel (*afmeting 600 x 470 mm*) met kraangat;
- Grohe wastafelkraan met universele (*niet afsluitbare*) afvoerplug, kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis met rozet, kleur chroom;
- spiegel afmeting 600 x 400 mm horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie badkamer:

- draingoot met corrosievast metalen rooster (*lengte ca. 700mm*);
- Grohe thermostatische douchekraan, kleur chroom;
- doucheset: glijstangcombinatie (*600 mm*) met handdouche en slang, kleur chroom;

Bad combinatie (bouwnummer 53 t/m 56):

- acryl rechthoekig inbouwbad (*afmeting 1800 x 800 mm*) met afvoer;
- Grohe thermostatische badkraan, kleur chroom;
- badset: handdouche en slang, kleur chroom.

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

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

### **Gasinstallatie**

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

## **23. Verwarmingsinstallatie**

### **Lucht-water warmtepomp**

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

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

### **Verwarming van de woning (*appartement*)**

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

Alle verblijfsruimtes worden voorzien van een eigen thermostaat, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), om zo de temperatuur na te regelen met een Master/Master-regeling<sup>3</sup>. Bij het installatieontwerp van de woning (*appartement*) is rekening gehouden met zogenoemde ontwerptemperaturen.

Deze temperatuur moet in onderstaande ruimtes bereikt kunnen worden met als voorwaarde dat de vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, alle ramen en deuren gesloten zijn en de verwarmingsvoorzieningen (*radiator / vloerverwarming*) in alle ruimtes in gebruik zijn.

- woonkamer : 22°C
- keuken : 22°C
- slaapkamer(s) : 20°C
- badkamer : 22°C
- hal / overloop<sup>4</sup> : 18°C
- toiletruimte(n) : 18°C
- techniekruimte : 15°C

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

<sup>1</sup> *Laagtemperatuur vloerverwarming zorgt voor een geleidelijke opwarming van de woning (*appartement*). Er stroomt 35 graden water door leidingen in de vloer, de vloer voelt voor een warme hand dus niet warm aan en de opwarming van de woning (*appartement*) gaat langzaam. Deze manier van verwarmen kost relatief weinig energie, maar het systeem moet continu aanstaan om optimaal te functioneren.*

<sup>2</sup> *Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een woning (*appartement*) bij zeer slechte weersomstandigheden, in Nederland bij -9 en windkracht 7, te verwarmen. Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2024.*

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

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

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

#### **(Af)koeling van de woning (appartement)**

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

#### Aandachtspunten (af)koeling:

- \* De koelfunctie is een installatie die niet vergelijkbaar is met een airconditionersysteem, maar een vorm van beperkte koeling.

#### **Warm tapwater**

De warmtepomp heeft een (vrijstaande of geïntegreerde) bruto boilerinhoud<sup>5</sup> van minimaal onderstaande liters<sup>6</sup> waarin het water op een temperatuur van 55° C wordt bewaard. Eens per week brengt de boiler dit water tot circa 60° C om legionellavorming tegen te gaan.

- 148 liter (bouwnummer 35 t/m 52)
- 254 liter (bouwnummer 53, 54 en 55)
- 281 liter (bouwnummer 56)

- <sup>5</sup> De minimale inhoud van een boiler is gebaseerd op een warmwatertemperatuur van 55 ° C en een nuttige inhoud van 80%.

- <sup>6</sup> Bij een afwijkende nuttige inhoud van de boiler mogen de waarden voor de boilerinhoud worden gecorrigeerd. Een en ander conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2026.

#### Aandachtspunten verwarmingsinstallatie:

- \* Een laagtemperatuur vloerverwarming (en vloer (af)koeling) is een traag reagerend systeem, waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Zet 's nachts dus de verwarming niet lager. Als u 's nachts de temperatuur omlaag draait, is de kans groter dat u meer energiekosten betaalt dan wanneer u de thermostaat de hele dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.
- \* In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan  $R_d = 0.07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Tevens is het goed om te weten dat het niet vanzelfsprekend is om met de warmtepomp een 'klassiek' opstookprotocol toe te passen. Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerenleverancier.
- \* In verband met de werking van een nieuwbouw woning (appartement) en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.
- \* Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.
- \* De definitieve uitwerking van koperskeuzes, c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technische ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatieonderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing worden koper(s) hierover vooraf geïnformeerd.
- \* Het stroomverbruik van deze installatie kan aanzienlijk hoger zijn dan u gewend bent bij een traditionele cv-installatie en/of andere typen van warmtepompinstallatie. Dit komt niet alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie (indien van toepassing) (af)koeling kan plaatsvinden.

## 24. Ventilatie installatie

### Balansventilatie

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

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

De luchttoevoer punten worden voorzien van een kunststof inblaasrooster en de afzuigpunten worden voorzien van een kunststof afzuigrooster, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). De toe- en afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het niet toegestaan om deze instellingen achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet.

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

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

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

De gemeenschappelijke corridor en het trappenhuis worden geventileerd via een standaard mechanisch (*dak*)ventilatiesysteem. De toevoer van buitenlucht vindt plaats via roosters en/of buitenventielen. Het onderhoud van het mechanische ventilatiesysteem valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE.

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

## 25. Elektrische installatie

### Algemeen

De installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier, de NEN 1010 en de geldende uitvoeringsvoorschriften. De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektrische installatie zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. De elektrameter wordt aangebracht tot in de meterkast door het elektra leverend bedrijf. Alléén indien de gebruikskosten tot de dag van oplevering meer bedragen dan € 50,- excl. BTW worden de gebruikskosten in zijn geheel verrekend en zijn deze voor rekening van Van Rijn Bouw BV.

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

Mocht u uw woning (*appartement*) willen voorzien van extra aparte groepen (*meerwerk*) in de meterkast voor bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten zoals een Quooker, zwaarder keukenapparatuur en dergelijke, zal uw meterkast hierop met deze hoofdaansluiting al grotendeels worden voorbereid. Hierdoor kan echter een situatie ontstaan dat ook een 3x25A in deze niet toereikend is en de aansluiting nogmaals verzwaard zal moeten worden naar 3x35A of 3x50A.

Mocht de meterkast aanvullend verzwaard moeten worden, zullen de kosten worden opgenomen in uw totale meer- en minderwerkoverzicht.

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

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

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

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

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

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

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

De locaties van de wandcontactdozen, schakelmateriaal, plafondlichten en dergelijke zijn indicatief op de verkooptekening(en) aangegeven. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in de woning (*appartement*) iets gewijzigd kan zijn. Dit betreft met name de wandcontactdozen in de woningscheidende wanden. In de verkoopbrochure zijn de wandcontactdozen veelal tegenover elkaar in dezelfde wand aangegeven. In verband met de geluidisolatie eisen is dit niet toegestaan en moeten de wandcontactdozen minimaal 300 mm van elkaar verspringen in dezelfde wand. Vandaar dat de locaties iets kunnen afwijken.

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

Uit de BENG berekening (*zie paragraaf 27 Energieprestatie*) is gebleken dat de woning (*appartement*) geen PV-panelen benodigd hebben. Deze paragraaf is dus niet van toepassing.

### **Telecommunicatie-installatie**

Conform de verkooptekening(en) wordt in de woning (*appartement*) een loos leidingstelsel met controledraad aangebracht ten behoeve van een universele telecommunicatie installatie vanaf de meterkast naar de woonkamer.

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

**Belinstallatie (bouwnummer 35 t/m 52)**

De hoofdentree van het woongebouw in fase 1 is voorzien van intercom / bellentableau (*spreek-luister met videofoon verbinding*) welke verbinding maakt met een huistelefoon met drukknop / monitor in het appartement.

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

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

**Verlichting**

In de algemene ruimte(n) worden ten behoeve van de algemene verlichting voldoende LED-plafondarmaturen (*in- en/of opbouw*) geplaatst. Bij de stadswoning(en), bouwnummer 53 t/m 56, wordt er naast de voordeur van de woning een standaard LED-wandarmatuur geplaatst.

**26. Liftinstallatie**

Het woongebouw wordt voorzien van een personenlift (*in fase 1*) en een platformlift (*in fase 2*), compleet uitgevoerd conform de veiligheidsvoorschriften en goedgekeurd door het Nederlands Instituut voor Liften. De liftdeuren met omlijsting worden in een nader te bepalen kleur afgeschilderd (*eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld*). De platformlift voert alleen vanuit de stallingsgarage naar de fietsenstalling op de begane grond.

De bewoners van de appartementen kunnen gebruik maken van de personenlift (*in fase 1*) van dit plan.

**27. Energieprestatie**

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

**De energiebehoefte van uw woning (appartement) (BENG 1)**

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

**Het energieverbruik van uw woning (appartement) (BENG 2)**

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

**Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning (appartement) (BENG 3)**

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

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

### **TO-juli**

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

### **Energielabel**

Van Rhijn Bouw BV is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning (*appartement*). Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als die nodig is voor het bepalen van de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren van uw woning (*appartement*) aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald waarmee tevens rekening wordt gehouden met de eventueel door u gekozen opties.

## **28. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen**

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

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

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

## 29. Staat van afwerking

### ALGEMENE RUIMTE KELDER (niveau -01) (conform de kleur- en materiaalstaat)

#### Stallingsgarage

vloer	betonvloer monolithisch afgewerkt met markering opstelplaats auto en nummering
hellingbaan	betonvloer ruw gebezemd afgewerkt
wanden	(prefab)beton (onafgewerkt) / kalkzandsteen vellingkantblokken
plafond	(prefab)beton (onafgewerkt) (geïsoleerd waar nodig met houtwolcementplaat)
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en) (opbouw)
uitrusting	prefab betontrap, diverse (nuts)leidingen (leidingwerk installaties in het zicht)

#### Liftportaal

vloer	betonvloer monolithisch afgewerkt
wanden	(prefab)beton (onafgewerkt) / kalkzandsteen vellingkantblokken
plafond	structuurspuitwerk (akoestisch waar nodig) (geïsoleerd waar nodig)
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en)

#### (Lift/werk) Kast(en)

vloer	betonvloer monolithisch afgewerkt
wanden	kalkzandsteen / beton / houten meterschot (onafgewerkt)
plafond	(prefab)beton onafgewerkt (geïsoleerd waar nodig)
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en) (leidingwerk installaties in het zicht)
uitrusting	(lift)installatie (leidingwerk installaties in het zicht)

#### (Buiten)Berging

vloer	betonvloer monolithisch afgewerkt
wanden	(prefab)beton (onafgewerkt) / kalkzandsteen vellingkantblokken
plafond	(prefab)beton (onafgewerkt) (geïsoleerd waar nodig met houtwolcementplaat)
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en) (opbouw)
uitrusting	diverse (nuts)leidingen (opbouw) en hydrofoor

### ALGEMENE RUIMTEN BEGANE GROND (niveau 00) (conform de kleur- en materiaalstaat)

#### Corridor

vloer	tegelwerk afgewerkt met tegelplint / schoonloopmat (gedeeltelijk)
wanden	structuurspuitwerk / kalkzandsteen vellingkantblokken
plafond	structuurspuitwerk (akoestisch waar nodig)
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
uitrusting	schoonloopmat achter de algemene toegangsdeur(en)

#### (vlucht)Trappenhuis

vloer	projecttapijt, afgewerkt met (wit) gelakte mdf vloerplint met uitzondering van de trap en bordes
wanden	structuurspuitwerk / kalkzandsteen vellingkantblokken
plafond	structuurspuitwerk (akoestisch waar nodig)
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
uitrusting	stalentrap (voorzien van anti-slipprofilering en trapbomen)

### **(nuts)Kast(en)**

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer / meterkastvloerplaat
wanden	kalkzandsteen ( <i>vellingkantblokken / onafgewerkt</i> ) / beton ( <i>onafgewerkt</i> ) / houten meterschot ( <i>onafgewerkt</i> )
plafond	beton ( <i>onafgewerkt</i> ) ( <i>geïsoleerd waar nodig met houtwolcementplaat</i> )
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
uitrusting	de meters ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

### **Hydrofoor**

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
wanden	kalkzandsteen ( <i>vellingkantblokken / onafgewerkt</i> ) / beton ( <i>onafgewerkt</i> )
plafond	beton ( <i>onafgewerkt</i> ) ( <i>geïsoleerd waar nodig met houtwolcementplaat</i> )
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
uitrusting	diverse ( <i>nuts</i> )leidingen ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> ) en hydrofoor

### **(Buiten)Berging / garage**

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
wanden	kalkzandsteen ( <i>vellingkantblokken / onafgewerkt</i> ) / beton ( <i>onafgewerkt</i> )
plafond	beton ( <i>onafgewerkt</i> ) ( <i>geïsoleerd waar nodig met houtwolcementplaat</i> )
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
uitrusting	diverse ( <i>nuts</i> )leidingen ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

### **Fietsenstalling**

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer met slijtlaag
wanden	kalkzandsteen ( <i>vellingkantblokken / onafgewerkt</i> ) / beton ( <i>onafgewerkt</i> )
plafond	beton ( <i>onafgewerkt</i> ) ( <i>geïsoleerd waar nodig met houtwolcementplaat</i> )
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
uitrusting	diverse ( <i>nuts</i> )leidingen ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> ), fietsenreparatiestation

## **ALGEMENE RUIMTEN VERDIEPINGEN (niveau 01, 02 en 03)**

(conform de kleur- en materiaalstaat)

### **Vluchttrappenhuis**

vloer	projecttapijt, afgewerkt met ( <i>wit</i> ) gelakte mdf vloerplint met uitzondering van de trap en bordes
wanden	structuurspuitwerk
plafond	structuurspuitwerk ( <i>akoestisch waar nodig</i> )
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
uitrusting	stalentrapp ( <i>met trapbomen en anti-slijprofiel</i> )

### **Corridor**

vloer	projecttapijt, afgewerkt met ( <i>wit</i> ) gelakte mdf vloerplint
wanden	structuurspuitwerk
plafond	structuurspuitwerk ( <i>akoestisch waar nodig</i> )
elektra	volgens NEN1010 en verkooptekening(en)
uitrusting	schoonloopmat achter de entree deur galerij ( <i>vanuit fase 1</i> )

## STADSWONINGEN (bouwnummer 53, 54, 55 en 56)

### Hal/ gang

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening(en)

### Meterkast

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	houten meterschot / beton ( <i>onafgewerkt</i> )
plafond	beton ( <i>onafgewerkt</i> )
elektra	volgens verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
uitrusting	<u>de meters (<i>leidingwerk installaties in het zicht</i>)</u>

### Toilet(*ten*)

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot circa 1200 mm + vloer, daarboven behangklaar afgewerkt
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening
uitrusting	sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

### Woonkamer / keuken

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening(en)
uitrusting	aansluitpunten conform standaard keukenopstelling

### Slaapkamer(s) (bouwnummer 53, 54 en 55)

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond ( <i>vlak</i> )	structuurspuitwerk
plafond ( <i>hellend</i> )	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur ( <i>groen of bruin</i> ) ( <i>dakplaten worden gesausd in het werk</i> )
elektra	volgens verkooptekening(en)

### Slaapkamer(s) (bouwnummer 56)

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond ( <i>vlak</i> )	structuurspuitwerk
Elektra	volgens verkooptekening(en)

### Badkamer(s) (bouwnummer 53)

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot plafond
plafond	structuurspuitwerk
plafond ( <i>hellend</i> )	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur ( <i>groen of bruin</i> ) ( <i>dakplaten worden gesausd in het werk</i> )
elektra	volgens verkooptekening(en)
uitrusting	sanitair en handdoekradiator volgens verkooptekening en technische omschrijving

### Badkamer(s) (bouwnummer 54, 55 en 56)

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot plafond
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening(en)
uitrusting	sanitair en handdoekradiator volgens verkooptekening en technische omschrijving

**Techniek ruimte(s)** (*bouwnummer 53*)

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	onafgewerkt
plafond	onafgewerkt
plafond ( <i>hellend</i> )	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur ( <i>groen of bruin</i> ) ( <i>dakplaten blijven verder onafgewerkt</i> )
elektra	volgens verkooptekening(en) ( <i>opbouw</i> )
uitrusting	opstelplaats van de warmtepompinstallatie, WTW-unit, wasmachine en verdeelunit vloerverwarming <u>leidingwerk van alle installaties worden opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept</u>

**Techniek ruimte(s)** (*bouwnummer 54, 55 en 56*)

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	onafgewerkt
plafond	onafgewerkt
elektra	volgens verkooptekening(en) ( <i>opbouw</i> )
uitrusting	opstelplaats van de warmtepompinstallatie, WTW-unit en, wasmachine en verdeelunit vloerverwarming <u>leidingwerk van alle installaties worden opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept</u>

**Kast(en)**

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	onafgewerkt
plafond	onafgewerkt
elektra	volgens verkooptekening(en) ( <i>opbouw</i> )

## APPARTEMENTEN (bouwnummer 35 t/m 52)

### Hal/ gang

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening(en)

### Meterkast

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	houten meterschot / beton ( <i>onafgewerkt</i> )
plafond	beton ( <i>onafgewerkt</i> )
elektra	volgens verkooptekening(en) ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )
uitrusting	de meters ( <i>leidingwerk installaties in het zicht</i> )

### Toilet

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot circa 1200 mm + vloer, daarboven behangklaar afgewerkt
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening
uitrusting	sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

### Woonkamer / keuken

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening(en)
uitrusting	aansluitpunten conform standaard keukenopstelling

### Slaapkamer(s)

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond ( <i>vlak</i> )	structuurspuitwerk
elektra	volgens verkooptekening(en)
uitrusting	( <i>eventuele</i> ) verdeelunit vloerverwarming ( <i>in n.t.b. slaapkamer</i> )

### Badkamer(s)

vloer	tegelwerk
wanden	tegelwerk tot plafond
plafond	structuurspuitwerk
plafond ( <i>hellend</i> )	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur ( <i>groen of bruin</i> ) ( <i>dakplaten blijven verder onafgewerkt</i> )
elektra	volgens verkooptekening(en)
uitrusting	sanitair en handdoekradiator volgens verkooptekening en technische omschrijving

### Techniek ruimte(s)

vloer	glad afgewerkte afwerkvloer
wanden	onafgewerkt
plafond	onafgewerkt
plafond ( <i>hellend</i> )	dakplaten fabrieksmatig voorzien van een 'naturel' kleur ( <i>groen of bruin</i> ) ( <i>dakplaten blijven verder onafgewerkt</i> )
elektra	volgens verkooptekening(en) ( <i>opbouw</i> )
uitrusting	opstelplaats van de warmtepompinstallatie, WTW-unit, wasmachine en verdeelunit vloerverwarming <u>leidingwerk van alle installaties worden opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept</u>

## Algemene kopersinformatie

### DE KOOPVEREENKOMST EN DE SLOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

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

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

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

### NOTARIS

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

De projectnotaris voor plan 'Oude Postkantoor Damlaan Fase 2' te Leidschendam is:

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

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

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

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

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de koop-/aanneemsom van de woning (*appartement*) zijn inbegrepen:

- grondkosten (*in de koopprijs begrepen overdrachts- of omzetbelasting (BTW); de verschuldigdheid hiervan is niet van invloed op de hoogte van de koopprijs*). Voor zover overdrachtsbelasting is verschuldigd, is bij de vaststelling van de koopprijs uitgegaan van de per 1 januari 2023 geldende heffingspercentage van 10,4%. Indien op moment van notarieel transport een ander overdrachtsbelastingtarief geldt of, indien omzetbelasting in plaats van overdrachtsbelasting is verschuldigd, een ander BTW tarief dan de thans geldende 21%, zal dit eveneens geen invloed hebben op de hoogte van de koopprijs. Let wel, dit geldt niet voor de aanneemsom, waarvoor in de aannemingsovereenkomst een andere regeling geldt voor tussentijdse wijziging van het tarief van de omzetbelasting);

- bouwkosten (*inclusief sloopkosten eventuele bestaande bebouwing en bouwrijp maken van de kavel waarop de woning (appartement) en de eventuele privé gedeelten wordt gerealiseerd*);
- architectenhonorarium;
- notariskosten (*behalve voor zover hierna vermeld onder het kopje "Bijkomende kosten", welke kosten voor rekening van de koper zijn*);
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- omzetbelasting (BTW) over de aanneemsom, met inachtneming van artikel 5 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden in geval van tussentijdse wijziging van het tarief van de omzetbelasting;
- kosten van kadastrale uitmeting;
- leges van de bouwvergunning;
- de kosten van uitvoering van de zogenaamde '5%-regeling';
- gebruiksklare verwarmingsinstallatie;
- aansluitkosten water- en elektriciteitsleidingen en rioolleidingen;  
(*exclusief aansluiting telefoon, CAI en glasvezel*)

### **BIJKOMENDE KOSTEN**

De bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

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

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

### **ENERGIELEVERING**

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

### **OPLEVERING / SCHOONMAKEN**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: een indicatieve datum waarop het woongebouw, appartement en/ of stadswoning bouwkundig gezien voor bewoning gereed zijn. Van Rhijn Bouw BV neemt daarbij de nodige reserve in acht. In een later stadium kan de prognose natuurlijk steeds exacter worden. Wacht u de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft voor de opzegging van uw huur of het afspreken van uw verhuizing en dergelijke.

Minimaal veertien (14) dagen voor de opleveringsdatum van de woning (*appartement*) zult u uitgenodigd worden om bij de oplevering aanwezig te zijn. Bij deze oplevering kunt u zich, naast de inspecteur van Vereniging Eigen Huis, laten bijstaan door maximaal één adviseur. Van Rhijn Bouw BV heeft het recht de oplevering af te lasten indien u naast bovengenoemde personen en uw eventuele partner andere derden bij de oplevering wilt betrekken.

Dit alles onder voorbehoud van eventuele overheidsmaatregelen die gelden op het moment van oplevering, welke van invloed kunnen zijn op het maximum aantal toegestane personen.

De woning (*appartement*) en de eventuele privé-gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het geleverde sanitair, de tegelwerken en ruiten van de woning (*appartement*) worden schoon opgeleverd. De algemene ruimten, waaronder het hoofdtrappenhuis, worden vooraf opgeleverd aan de VVE. Dit om te voorkomen dat Van Rhijn Bouw BV kan worden aangesproken voor eventuele beschadigingen aan de algemeen ruimte veroorzaakt tijdens de inrichting van de appartementen en de verhuizing hiernaartoe. Eventuele achteraf geconstateerde beschadigingen zullen niet meer voor rekening van Van Rhijn Bouw BV worden hersteld.

Vóór de oplevering dient u de gehele aanneemsom, eventuele rente wegens te late betaling(en) en het saldo van het meer- en minderwerk, te hebben voldaan.

### **WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

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

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u door Van Rhijn Bouw BV in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw woning (*appartement*) op te geven. U krijgt hiervoor een lijst met mogelijke wijzigingen, welke u voor de nog te communiceren sluitingsdatum kenbaar dient te maken. Afwijkende wijzigingen of wijzigingen die na de sluitingsdatum bekend zijn, kunnen helaas niet door ons in behandeling worden genomen.

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

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

### **MEERWERK EN EXTRA WERKBARE DAGEN**

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (*bijwerk*) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Overeenkomstig artikel 4, lid 3 van de algemene voorwaarden zal Van Rhijn Bouw BV de termijn voor oplevering verlengen.

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

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

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

Belangrijk is dat, u als koper(s) (*VVE*), de per onderdeel van het woongebouw en/of de woning (*appartement*) geldende onderhoudsvorschriften zorgvuldig nakomt en/of laat nakomen door deskundigen om (*indien nodig*) gebruik te maken van een garantieregeling conform Woningborg. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan het periodiek (*laten*) reinigen en/of onderhouden van de fabrieksmatig behandelde (*gevel*)delen en schilderwerken e.d.

### **5% REGELING**

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

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

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

### **ONDERHOUDSTERMIJN**

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan en die bij oplevering niet zichtbaar waren. Voor Woningborg-appartementen geldt een onderhoudsperiode van zes (6) maanden na de datum van oplevering. Gedurende deze periode dient u niet acute klachten / gebreken per e-mail te melden bij Van Rhijn Bouw BV, welke die gebreken in overleg met u zal verhelpen.

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

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

### **RISICO EN VERZEKERINGEN**

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

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

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

De Vereniging van Eigenaars vertegenwoordigt de gezamenlijke eigenaars bij de uitoefening van de rechten uit de verzekeringsovereenkomst. Overigens is iedere eigenaar bevoegd voor eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten en dient u zelf een eigen inboedelverzekering af te sluiten.

## **BIJZONDERE/AFWIJKENDE BEPALINGEN WOONGEBOUW**

### **Vereniging van Eigenaren (VvE) gezamenlijk eigendom**

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

### **Wat betekent de VvE voor u als koper?**

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

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

Alle eigenaren zijn dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het tot het gemeenschap behorende gebied en/of in dit gebied aanwezige voorzieningen (*en dus ook de kosten*).

Ter ondersteuning en begeleiding zal een VvE-beheer worden aangesteld.

### **Beheersregeling**

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

### **Oprichting**

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

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

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

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

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

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

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

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

De situatietekening die in de verkoop-/projectdocumentatie is opgenomen, heeft alleen betrekking op de nieuwbouwlocatie en betreft een momentopname (*gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens*) en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie van het bouwplan. De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

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

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

De woning (*appartement*) heeft een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekening(en).

Ten tijde van de oplevering zullen mogelijk gedeelten van het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Het verdient uw aandacht hier rekening mee te houden.

## Algemene planinformatie

- Projectontwikkeling: Damlaan Ontwikkeling BV  
J.A. Koningstraat 22  
9672 AD Winschoten  
Telefoon : (070) 30 14 747
- Projectuitvoering: Van Rhijn Bouw BV  
Valkenburgseweg 62  
2223 KE Katwijk (ZH)  
Telefoon : (071) 401 60 41  
Email : info@vrbkatwijk.nl  
Website : www.vanrhijnbouw.nl
- Architect: Architectenburo Van Vliet  
Tel.nr. : (070) 327 16 00  
E-Mail : info@architectenburovanvliet.nl  
Website : www.architectenburovanvliet.nl
- Constructeur: Bogaards Constructiebureau  
Tel.nr. : (071) 403 23 23  
E-Mail : info@bogaards.nl  
Website : www.bogaards.nl
- Makelaar: WVK Makelaars - Voorburg  
Parkweg 319  
2271 BD Voorburg  
Telefoon : (070) 386 12 10  
E-Mail : info@wvk.nl  
Website : www.wvk.nl
- Reichman & Rommelaar  
Cornelis de Wittlaan 39  
2582 AB Den Haag  
Telefoon : (070) 35 46 600  
E-Mail : info@reichmanenrommelaar.nl  
Website : www.reichmanenrommelaar.nl

## Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
<b>WOONGEBOUW</b>		
<b>Gevel - straatzijde Damlaan – linker gevel Nummercentrale</b> (bouwnummer 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51)		
gevelsteen	baksteen	oranjerood, metselwerk C
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen plint (bouwnummer 56)	baksteen	zwartbruin, metselwerk D
voegwerk plint	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen achter hemelwater afvoer	baksteen	roodpaars, metselwerk A
voegwerk	verdiept	donkergrijs
rollagen	baksteen	oranjerood, metselwerk C
voegwerk	verdiept	<b>Fout!</b> antraciet / donkergrijs
buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet
afwerking tussen verdiepingskozijnen (horizontaal)	aluminium zetwerk	RAL 7022 ombergrijs
balkon	(prefab)beton	standaard grijs
hekwerken	metaal, gepoedercoat	RAL 7022 ombergrijs
hekwerk met looppoort (tussen fase 1)	metaal, gepoedercoat	RAL 7022 ombergrijs
hekwerk hellingbaan kelder	metalen framework met gaas	natuurlijk, verzinkt staal
afwerking plat dak	bitumineus	standaard
dakrandafwerking	aluminium daktrim	RAL 7022 ombergrijs
dakrandafwerking / muurafdekker (bouwnummer 56)	(prefab)beton	donker / antraciet
<b>Gevel - straatzijde Rijnlandstraat (stadswoningen bouwnummer 53, 54, 55)</b>		
gevelsteen	baksteen	geel, metselwerk B <b>Fout!</b> <b>Verwijzingsbron niet gevonden.</b>
voegwerk	verdiept	lichtgrijs / wit
gevelsteen plint	baksteen	geel, metselwerk B
voegwerk plint	verdiept	grijs
gevelsteen rollaag / spekband	baksteen	geel, metselwerk B
voegwerk	verdiept	lichtgrijs / wit
buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 9010 zuiver wit
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7030 steengrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet
gevelbekleding voordeur	(prefab)beton	donker / antraciet
bakgoot	zink	natuurlijk
goot boeideel	multiplex	RAL 9010 zuiver wit

afwerking hellend dak	keramisch dakpan	leikleur, dakdakpan type 1
afwerking plat dak	bitumineus	standaard
dakkapel zijwangen	zink	naturel
dakkapel boeidelen	zink	naturel
dakkapel dak	zink	naturel
hemelwater afvoer tot 2m	staal	thermisch verzinkt
hemelwater afvoer vanaf 2m	pvc	standaard grijs

### Gevel - straatzijde Rijnlandstraat (stadswoning bouwnummer 56)

gevelsteen	baksteen	oranjerood, metselwerk C
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen plint	baksteen	zwartbruin, metselwerk D
voegwerk plint	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen spekband	baksteen	oranjerood, metselwerk C
voegwerk	verdiept	lichtgrijs / wit
buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
afwerking tussen kozijnen	aluminium zetwerk	RAL 7022 ombergrijs
kader rondom kozijnen	aluminium zetwerk	RAL 7022 ombergrijs
garagedeur stallingsgarage	metaal, gepoedercoat	RAL 7022 ombergrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet
gevelbekleding voordeur	(prefab)beton	donker / antraciet
boeideel	(prefab)beton	donker / antraciet
dakrandafwerking / muurafdekker	(prefab)beton	donker / antraciet

afwerking plat dak	bitumineus	standaard
dakkapel zijwangen	zink	naturel
dakkapel boeidelen	zink	naturel
dakkapel dak	zink	naturel

hemelwater afvoer tot 2m	staal	thermisch verzinkt
hemelwater afvoer vanaf 2m	pvc	standaard grijs

### Gevel – binnenplaats zijde – Nummercentrale (bouwnummer 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52)

gevelsteen	baksteen	oranjerood, metselwerk C
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen achter hemelwater afvoer (verdiepingen)	baksteen	roodpaars, metselwerk A
voegwerk	verdiept	donkergrijs
rollagen	baksteen	oranjerood, metselwerk C <b>Fout!</b>
voegwerk	verdiept	<b>Verwijzingsbron niet gevonden.</b> antraciet / donkergrijs

buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet

afwerking tussen verdiepingskozijnen ( <i>horizontaal</i> )	aluminium zetwerk	RAL 7022 ombergrijs
garagedeur	metaal, gepoedercoat	RAL 7022 ombergrijs

balkon (dak)terras / balkon (bouwnummer 36, 38 en 40)	(prefab)beton betontegel	standaard grijs standaard grijs
hekwerk / balustrade	metaal, gepoedercoat	RAL 7022 ombergrijs
afwerking plat dak	bitumineus	standaard
hemelwater afvoer tot 2m	staal	thermisch verzinkt
hemelwater afvoer vanaf 2m	pvc	standaard grijs

#### **Gevel – binnenplaats zijde – Nummercentrale (bouwnummer 53)**

gevelsteen plint staand	baksteen	geel, metselwerk B <b>Fout!</b> <b>Verwijzingsbron niet gevonden.</b>
voegwerk plint	verdiept	lichtgrijs
gevelsteen	baksteen	geel, metselwerk B
voegwerk	verdiept	grijs
gevelsteen rollaag/ spekband	baksteen	geel, metselwerk B
voegwerk	verdiept	lichtgrijs / wit
buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 9010 zuiver wit
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7030 steengrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet
afwerking hellend dak	keramisch dakpan	leikleur, dakdakpan type 1
hellend dakrandafwerking	keramisch nokvorst	leikleur, dakdakpan type 1
afwerking plat dak	bitumineus	standaard
hemelwater afvoer tot 2m	staal	thermisch verzinkt
hemelwater afvoer vanaf 2m	pvc	standaard grijs
muurafdekker	(prefab)beton	donker / antraciet
bakgoot	zink	natuurlijk
goot boeideel	multiplex	RAL 9010 zuiver wit

#### **Gevel – binnenplaats zijde – Nummercentrale (parkeren parkeerstalling)**

hekwerk parkeerstalling	metalen framework met gaas	natuurlijk, verzinkt staal
garagedeur parkeerstalling	metaal, gepoedercoat	RAL 7022 ombergrijs

#### **Achtergevel stadswoning (bouwnummer 53, 54, 55)**

gevelsteen	baksteen	geel, metselwerk B
voegwerk	verdiept	grijs
gevelsteen rollaag/ spekband	baksteen	geel, metselwerk B
voegwerk	verdiept	lichtgrijs / wit
buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 9010 zuiver wit
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7030 steengrijs
waterslagen / spekbanden	(prefab)beton	donker / antraciet
gevelbekleding voordeur	(prefab)beton	donker / antraciet
afwerking hellend dak	keramisch dakpan	leikleur, dakdakpan type 1
hellend dakrandafwerking	keramisch nokvorst	leikleur, dakdakpan type 1

afwerking plat dak	bitumineus	standaard
bakgoot	zink	naturel
goot boeideel	multiplex	RAL 9010 zuiver wit

dakkapel zijwangen	zink	naturel
dakkapel boeidelen	zink	naturel
dakkapel dak	zink	naturel

hemelwater afvoer	pvc	standaard grijs
-------------------	-----	-----------------

muurafdekker ( <i>dak</i> )terras	aluminium	RAL 7022 ombergrijs
( <i>dak</i> )terras ( <i>gedeeltelijk</i> )	betontegel	antraciet grijs
( <i>dak</i> )terras voor achterdeur	composiet of houten vlonderdelen	hout( <i>look</i> )

**Achtergevel stadswoning (bouwnummer 56)**

gevelsteen	baksteen	oranjerood, metselwerk C
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
gevelsteen rollaag/ spekband	baksteen	geel, metselwerk B
voegwerk	verdiept	lichtgrijs / wit

buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
waterslagen	( <i>prefab</i> )beton	donker / antraciet

afwerking plat dak	bitumineus	standaard
boeideel	( <i>prefab</i> )beton	donker / antraciet
dakrandafwerking / muurafdekker	( <i>prefab</i> )beton	donker / antraciet
( <i>dak</i> )terras ( <i>gedeeltelijk</i> )	betontegel	antraciet grijs
( <i>dak</i> )terras voor achterdeur	composiet of houten vlonderdelen	hout( <i>look</i> )

**Achtergevel woongebouw (bouwnummer 35, 36, 41, 42, 47, 48)**

gevelsteen	baksteen	oranjerood, metselwerk C
voegwerk	verdiept	antraciet / donkergrijs
rollagen	baksteen	oranjerood, metselwerk C <b>Fout!</b>
voegwerk	verdiept	<b>Verwijzingsbron niet gevonden.</b> antraciet / donkergrijs

buitenkozijnen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
draaiende delen	hout, geschilderd	RAL 7022 ombergrijs
waterslagen / spekbanden	( <i>prefab</i> )beton	donker / antraciet
afwerking tussen verdiepingskozijnen ( <i>horizontaal</i> )	aluminium zetwerk	RAL 7022 ombergrijs

afwerking plat dak	bitumineus	standaard
dakrandafwerking	aluminium daktrim	RAL 7022 ombergrijs

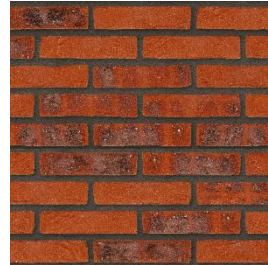
*Materialen en kleuren zoals hieronder afgebeeld zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken, voegkleuren verschillen per gevelvlak (zie kleur omschrijving hierboven). Dit heeft onder andere te maken met de kwaliteit van de print, kwaliteit van de foto, kleurweergave en het type papier. Daarnaast kunnen RAL-kleuren per materiaalsoort verschillen in uitstraling en tint.*



metselwerk A



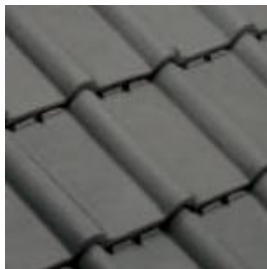
metselwerk B



metselwerk C



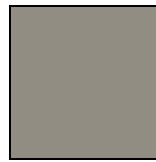
metselwerk D



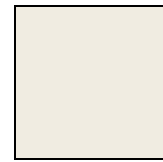
dakpan type 1



RAL 7022 ombergrijs



RAL 7030 steengrijs



RAL 9010 zuiver wit