



Technische omschrijving

Nieuwbouw van 24 luxe appartementen in het plan
"Twenty One" te Den Haag

Projectnummer: 23-00880
Datum: 5 december 2025



VAN RHIJN
BOUW

Plangegevens

Nieuwbouw van 24 appartementen in het plan 'Twenty One' gelegen aan de Walenburg te Den Haag (*Mariahoeve*), bestaande uit de onderstaande bouwnummer(s):

| Bouwlaag: | Bouwnummer: |
|------------------------------|------------------------------|
| * 1 ^e verdieping: | <i>bouwnummer 01 t/m 06;</i> |
| * 2 ^e verdieping: | <i>bouwnummer 07 t/m 12;</i> |
| * 3 ^e verdieping: | <i>bouwnummer 13 t/m 18;</i> |
| * 4 ^e verdieping: | <i>bouwnummer 19 t/m 22;</i> |
| * 5 ^e verdieping: | <i>bouwnummer 23 en 24.</i> |

Naast de bovenstaande appartementen worden in het plan, op de begane grond, tevens een viertal casco commerciële ruimte(n) gerealiseerd, welke verder vrijwel in zijn geheel buiten beschouwing van deze technische omschrijving zullen blijven.

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 1. Woningborg..... | 4 |
| 2. Bouwbesluit..... | 4 |
| 3. Peil en maten..... | 4 |
| 4. Grondwerk..... | 5 |
| 5. Buitenriolering..... | 6 |
| 6. Bestrating..... | 6 |
| 7. Buiteninrichting..... | 6 |
| 8. Fundering..... | 7 |
| 9. Betonwerk..... | 7 |
| 10. Steenachtige materialen..... | 8 |
| 11. Houten constructies..... | 9 |
| 12. Kozijnen, ramen en deuren..... | 9 |
| 13. Dakbedekkingen, randen en goten..... | 11 |
| 14. Kunststeen / hardsteen..... | 11 |
| 15. Stukadoorswerk..... | 11 |
| 16. Tegelwerken..... | 12 |
| 17. Dekvloeren..... | 13 |
| 18. Metaal- en kunststofwerk..... | 13 |
| 19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen..... | 14 |
| 20. Beglazingen en schilderwerk..... | 15 |
| 21. Behang, vloerbedekking en stoffering..... | 16 |
| 22. Loodgieterswerk..... | 16 |
| 23. Verwarmingsinstallatie..... | 17 |
| 24. Ventilatie installatie..... | 19 |
| 25. Elektrische installatie..... | 20 |
| 26. Liftinstallatie..... | 21 |
| 27. Energieprestatie..... | 21 |
| 28. Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen..... | 22 |
| 29. Staat van afwerking..... | 23 |
| Algemene kopersinformatie..... | 26 |
| Algemene planinformatie..... | 32 |
| Kleur- en materiaalstaat..... | 33 |

1. Woningborg

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

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



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

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

2. Bouwbesluit

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

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

Benamingen volgens Bouwbesluit

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

- * buitenberging
- * buitenruimte
- * functionele ruimte

Benamingen volgens technische omschrijving / verkooptekening(en) / brochure

woonkamer, keuken, slaapkamer(s)
entree, hal, overloop, gang, trappenhuis, lift, galerij
toilet
badkamer
meterkast (mk), techniek
(trap)kast, berging
onbenoemd, nader aangegeven ruimten in het
appartement zoals bijvoorbeeld: hobby, wasruimte
gemeenschappelijke fietsenstalling, (buiten)berging
tuin, (dak)terras, balkon, loggia, binnenterrein
(stallings)garage

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

3. Peil en maten

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

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

De hoogte van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- begane grondvloer 0 mm + Peil
- 1^e verdiepingvloer 3.700 mm + Peil
- 2^e verdiepingvloer 6.700 mm + Peil
- 3^e verdiepingvloer 9.700 mm + Peil
- 4^e verdiepingvloer 12.700 mm + Peil
- 5^e verdiepingvloer 15.700 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 Rijn 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 (*ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning*) wordt vermeld dat ter plaatse van alle toegangsdrempels (*tussen de vloer van het 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 tuinrichting 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 15 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 onder toezicht van de desbetreffende dienst van de gemeente, zoals:

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

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

Onder de (*vrijdragende*) begane grondvloer van het woongebouw wordt een beperkte tot niet bereikbare kruipruimte aangebracht. Deze ruimte wordt voor het grootste deel en/of (*indien nodig*) volledig aangevuld met overtollige grond komende vanuit het bouwplan.

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

Het tot het gemeenschap behorende gebied wordt in een standaard basis ingericht en afgewerkt zoals elders in deze technische omschrijving globaal 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 koopsom en/of de aanneemsom inbegrepen.

6. Bestrating

Op het tot het gemeenschap behorend gebied (*in de hoofdsplitsing- respectievelijk de ondersplitsing in appartementsrechten van het woongebouw*) wordt door of namens de projectontwikkelaar, zoals is aangegeven op de verkooptekening(en) en/of de koopovereenkomst en/of de akte van levering standaard diverse bestrating(en) aangebracht, zoals:

- hergebruik van vrijkomende bestrating(en) ter plaatse van de diverse onderlinge aansluitingen.
- de bij het woongebouw behorende parkeervakken worden voorzien van een open bestrating;
- de entree naar het woongebouw wordt voorzien van betonklinkers, kleur bruin;
- de entree naar de bergingen wordt voorzien van betonsteen, kleur n.t.b.;
- een grindstrook rondom het woongebouw, kleur n.t.b.;
- waar nodig worden betonnen (*opsluit*)banden aangebracht in een standaard kleur.

De koper(s) (*ofwel 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 in hoofdzaak een bestaande situatie. Waar nodig zal door of namens de projectontwikkelaar worden voorzien in de aanleg en/of herstel van de overige civiele werkzaamheden zoals bijvoorbeeld de groenvoorzieningen (*terugsnoeien van bomen*), tijdelijke inrichtingen en of het herstellen in de oorspronkelijke staat in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

Ten tijde van de oplevering van het woongebouw en/of het appartement zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet (*geheel*) gereed zijn. Indien nodig zal een tijdelijke voorziening worden aangebracht om het woongebouw en/of het 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 het 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 derden*) 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

Naast het woongebouw wordt voorzien in een (*beperkt*) aantal 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 standaard 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.

Indien gewenst adviseren wij de koper(s) en/of de VvE om zelf bij de veiligheidsregio, de netbeheerder en/of een specialist (*voor het opladen van auto's*) te informeren naar de mogelijkheden en/of beperkingen voor de eventuele realisatie van één of meerdere oplaadpunten. Dit mede vanwege de (*huidige*) druk op de capaciteit van het elektriciteit netwerk.

Gemeenschappelijke fietsenstalling p

Deze appartementen 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 m² (*exclusief de eventuele opstelplaats(en) van de gebouwgebonden installaties*), een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en).

(buiten)berging (overige bouwnummers)

De individuele (*buiten*)berging van het appartement is gelegen op de begane grond van het woongebouw, een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en). In de (*buiten*)berging is een wandlichtpunt met lichtschakelaar en dubbel wandcontactdoos aanwezig, welke is aangesloten op de installatie van het appartement.

Inrichting beplantingen

Overeenkomstig de aanduiding(en) op de verkooptekening(en) wordt bij oplevering van het woongebouw en/of appartement (*door derden*) voorzien in de hierna genoemde inrichtingen, zoals:

- de plantenvakken rondom het woongebouw worden ingericht met diverse struiken en/of beplantingen in de daarvoor benodigde (*opbouw*) grondlagen, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de (*landschaps*)architect.

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 Rijn 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 volgens 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 naden en/of stortstroken van de begane grondvloer;
- de druklaag op de breedplaatvloer van de verdiepingsvloer(en) en de dakvloer(en).

Prefab beton

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

- de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (*elementen*), de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- de verdiepingsvloer(en) en de dakvloer(en) worden uitgevoerd als een breedplaatvloer, voorzien van de benodigde sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- de trappen (*met trapbomen*) en bordessen in het (*nood*)trappenhuis met een standaard anti-slipprofiel, kleur: standaard grijs;
- de galerijplaten t.p.v. de vestibule (*buitenruimte*) met een standaard anti-slipprofiel kleur: standaard grijs;
- de (*constructieve*) wanden rondom de vestibule worden uitgevoerd in prefab beton (*schoonwerk*), kleur: standaard grijs;
- de gevelplint wordt uitgevoerd in prefab beton (*schoonwerk*), kleur: lichtgrijs gestraald;
- de balkonplaten met een standaard anti-slipprofiel en zijwand (*borstwering*), kleur: standaard grijs;
- de kolommen en/of lateien (*waar nodig*), kleur: standaard grijs;
- de diverse kleine prefab onderdelen (*indien nodig*), kleur: standaard grijs.

10. Steenachtige materialen

Gevelafwerking

De (*buiten*)gevels worden volgens de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen volgens 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, (*vleermuis / vogel*) nestkasten en/of ventilatieroosters en dergelijke opgenomen. Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van een doorgestreeken terugliggende voeg volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ter voorkoming van scheurvorming in de (*buiten*)gevels 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 volgens 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

Volgens 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 en/of geveldragers aangebracht, welke zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Kalkzandsteen

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

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

De scheidingswanden van de gemeenschappelijke fietsenstalling en individuele (*buiten*)bergingen op de begane grond worden 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 onafgewerkt.

Lichte scheidingswanden

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

De diverse wand op wandaansluitingen worden door middel van een kunststof U-profiel uitgevoerd. De scheidingswanden worden langs de plafonds aangewerkt met een flexibele voeg.

Van Rhijn Bouw BV houdt zich het recht voor om de lichte scheidingswanden eventueel (*deels*) uit te voeren als een metal-stud wand (*dit is een wand welke aan twee zijden is bekleed met een gipsgebonden 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 gevelelementen*) 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.

Gevelbetimmeringen

De diverse gevel- en kozijnbetimmeringen (*indien van toepassing*), zoals: 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, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium, een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier. Het model evenals de draai(*kiep*)richting van de ramen en deuren worden uitgevoerd zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Binnen(deur)kozijnen

De binnen(deur)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw en kozijn van de voordeur van het appartement worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhoutsoort, geschikt voor stompe deuren, in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat en nadere uitwerking van de architect.

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

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

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

Binnendeuren

De binnendeuren van de algemene ruimten van het woongebouw en de voordeur van het appartement (*tevens voorzien van een valdeur*) worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren, afgewerkt in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat (*geschilderd en/of eventueel uitgevoerd in een HPL-afwerking*).

De binnendeuren van de gemeenschappelijke fietsenstalling en de individuele (*buiten*)bergingen worden uitgevoerd in standaard vlakke dichte stompe deuren, welke fabrieksmatig zijn afgelakt in een lichte (*witte*) kleur.

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

Hang- en sluitwerk buitendeuren

De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde strippen tegen tocht, slijtage en condens en indien benodigd van een (*mechanische*) deurdranger.

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

- de hoofdentree deur van het woongebouw wordt voorzien van een loopslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild, het geheel voorzien van een (*mechanische*) deurdranger;
- de binnendeur van de entreehal naar de centrale gang (*lifthal*) wordt voorzien van een sleutelbediende loopslot met een automatische ontgrendeling met aan de buitenzijde een vaste greep op schild en aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild, het geheel wordt voorzien van een (*mechanische*) deurdranger;
- de deur(en) van de centrale gang (*lifthal*) naar de onverwarmde vestibule 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 overige gemeenschappelijke buitendeuren 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 voordeur van het appartement (*bij een dichte deur wordt een deurspion geplaatst*), de gemeenschappelijke fietsenstalling en de deur van de individuele (*buiten*)berging wordt voorzien van een cilinderslot, aan de buitenzijde een vaste greep op schild en aan de binnenzijde een draaibare kruk op schild, waar nodig het geheel voorzien van een (*vrijloop*) deurdranger;
- de overige buitendeuren van het appartement worden voorzien van een cilinderslot met aan de binnen- en buitenzijde een draaibare kruk op lichtmetalen schild;
- de cilinders van alle gemeenschappelijke buitendeuren van het woongebouw zijn gelijksluitend;
- de cilinders van alle buitendeuren van het appartement (*inclusief de eventuele deur van de individuele buitenberging*) zijn gelijksluitend;
- de beweegbare ramen volgens de verkooptekening(en) voorzien van een draai(*kiep*)beslag met aan de binnenzijde een aluminium kruk.

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 (appartement)

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

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

Wandafwerking (algemene ruimten)

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

- voor zover er in de technische omschrijving geen nadere afwerking wordt omschreven blijven de wanden van de nuts- en meterkasten, de technische ruimte(n), de gemeenschappelijke fietsenstalling, de individuele (*buiten*)berging, de bergingsgang, de vestibule en overige onbenoemde ruimte(n) onafgewerkt;
- de overige wanden van de algemene ruimten worden voorzien van structuurspuitwerk, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

Wandafwerking (appartement)

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

- de wanden van de meterkast, de techniek ruimte(n) / berging en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) blijven onafgewerkt;
- de wanden van de badkamer worden boven het wandtegelwerk (*tot circa 2100 mm + vloer*) voorzien van structuurspuitwerk;
- 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 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 (appartement)

De wanden worden standaard volgens het geselecteerde tegelpakket voorzien van keramische wandtegels in één kleur, afmeting 200 x 250 mm (*verticaal aangebracht*), in standaard kleur gevoegd:

- de wanden van de toiletruimte(n) tot circa 1250 mm + vloer (*indien van toepassing*);
- de wanden van de badkamer tot circa 2100 mm + vloer;
- de wanden van de keuken worden **niet** betegeld.

Vloeren (appartement)

De vloeren worden standaard volgens het geselecteerde tegelpakket voorzien van keramische vloertegels in één kleur, afmeting 300 x 300 mm, in standaard kleur gevoegd (*de vloertegels worden evenwijdig met de wanden en niet strokend met wandtegels aangebracht*):

- de vloer van de toiletruimte (*indien van toepassing*);
- de vloer van de badkamer.

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

Vloer begane grond (algemene ruimte)

De vloer op de begane grond van de entreehal (*gedeelte*), de centrale gang (*lifthal*), het (*nood*) trappenhuis en de vestibule wordt conform de verkooptekening(en) en de staat van afwerking voorzien van keramische vloertegels, afmeting 600 x 600 mm in standaard kleur gevoegd.

Waar nodig wordt de betegelde vloer voorzien van een bijpassende keramische plinttegel en/of aluminium overgangs- en beëindigingsprofielen.

17. Dekvloeren

Op de betonvloer van de begane grond wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een (*zandcement*) dekvloer (*CW 12, vlakheidsklasse 4*), waar nodig met een slijtlaag aangebracht. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leidingwerken van de installaties.

Op de betonvloeren van de verdiepingen wordt zoals is omschreven in de staat van afwerking een standaard 'zwevende' dekvloer (*vlakheidsklasse 4 – woningbouw*) aangebracht. De dikte is afhankelijk van de diverse in de dekvloer op te nemen leidingwerken van de installaties.

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

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

18. Metaal- en kunststofwerk

Staalconstructie

In het woongebouw worden ten behoeve van de constructieve samenhang de benodigde staalconstructie(s) aangebracht, een en ander volgens 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 materialenstaat.

Leuningen / hekwerken

Zoals indicatief is aangegeven worden op de vestibule (*buitenruimte*), balkons en in het (*nood*) trappenhuis (*waar nodig*) een metalen (*spijlen*)hekwerk en/of een metalen muurleuning geplaatst, welke in een kleur worden behandeld, een en ander volgens de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s).

Aluminium zetwerk

In de buitengevels worden op diverse plaatsen een aluminium zetwerk afwerking aangebracht volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier(s), zoals:

- waterslagen met anti-dreunfolie t.p.v. de gevelopeningen;
- de horizontale overgang tussen de gevelplint op de begane grond en het daarboven gelegen gevelmetselwerk.

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 gebouwgebonden installaties.

Ten behoeve van het verslepen van de (*nuts*)leidingen van de installaties worden diverse springen en/of doorvoeren aangebracht ten behoeve van mantel-, en/of doorvoerbuizen, kabelgoten e.d., waar nodig zullen deze brandwerend en/of waterdicht worden afgedicht.

Huisnummerbordjes en verzamelbordjes

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

Postkasten, bellentableau

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

Afwerking verdeelstuk vloerverwarming

Niet van toepassing.

Vloerluik

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

19. Binnentimmerwerken en -inrichtingen

Vloerplinten

Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

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

Meterkast

In de meterkast(en) worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen, zoals houten achter- en zijwand(en) voor het plaatsen van de meters volgens de eisen van de nutsbedrijven. De deur van de meterkast wordt (*indien nodig*) voorzien van ventilatierooster(s).

Geïsoleerde wand / voorzetwand

In het woongebouw en/of het appartement worden volgens de verkooptekening(en) de benodigde geïsoleerde voorzetwanden of woningscheidende wanden geplaatst, uitgevoerd als een metal-stud wand, 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 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 de verdiepingvloeren wordt in het trapgat van het (*nood*) trappenhuis (*indien nodig*) een vloerrand aftimmering aangebracht;
- bij toepassing van een leidingkoker (*voor het plaatsen van installaties*) wordt deze voorzien van een aftimmering. In de bergingen, meterkast, techniek ruimte(n) en eventuele overige onbenoemde ruimte(n) blijven de installaties in het zicht (*onafgewerkt*);
- een vloerrand aftimmering van het inspectie dakluik;
- een aftimmering (*lat en/of strook*) t.p.v. de buiten- en/of binnenkozijnen (*waar nodig*).

Afwerking wand / plafond (gedeeltelijk)

Het plafond van de entreehal, de centrale gangen (*lifthal*) en het (*nood*) trappenhuis (*5^e verdieping*) wordt conform de verkooptekening(en) en de staat van afwerking voorzien van een verlaagd systeemplafond (*akoestisch*).

Het plafond van de nuts- en meterkasten, de technische ruimte(n), de gemeenschappelijke fietsenstalling, de individuele (*buiten*)berging, de bergingsgang op de begane grond en het plafond van de vestibule (*5^e verdieping*) wordt (*deels*) 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.

Keukeninrichting

Het appartement wordt standaard voorzien van een basis keuken van Bruynzeel Keukens zoals indicatief op de verkooptekening(en) is aangegeven, deze is voorzien van de onderstaande aansluitpunten, zoals:

- 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 koelkast;
- een perilex aansluiting (2 fasen) t.b.v. elektrisch koken (*inductiekookplaat*);
- een loze buisleiding met controledraad t.b.v. een vaatwasmachine;
- een loze buisleiding met controledraad t.b.v. een boiler;
- een riool en koudwateraansluiting voor een vaatwasmachine (*T-stuk 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 het 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 diverse (gevel)betimmeringen (indien van toepassing) gronden en voorzien van een aflaklaag volgens de kleur- en materialenstaat.

Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk wordt o.a. aangemerkt:

- de houten binnen(deur)kozijnen van de algemene ruimten van het woongebouw en het binnendeurkozijn van de voordeur van het appartement worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en aflaklaag, behoudens de HPL-deuren (indien van toepassing);
- de liftdeuren en omlijsting (eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in roestvast staal geborsteld);
- de diverse aftimmeringen gronden en op het werk voorzien van een aflaklaag in een lichte kleur.

Aandachtspunten schilderwerk:

- * *de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde, waarbij in de Interieur-impressie(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

De entreehal van het woongebouw (*begane grond*) wordt volgens de verkooptekening(en) (*deels*) voorzien van een schoonloopmat, een en ander zoals is omschreven in de staat van afwerking.

Op de algemene ruimten van de verdiepingen wordt de centrale gang (*lifthal*) van het woongebouw voorzien van een projectapijt, een en ander zoals is vermeld in de staat van afwerking.

Behangwerk

Deze paragraaf is niet van toepassing.

22. Loodgieterswerk

Hemelwaterafvoeren / binnenriolering

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

- de dakafvoeren worden (*indien benodigd*) voorzien van een standaard bladvanger;
- de hemelwaterafvoeren worden in gepoedercoat aluminium (*rond*) uitgevoerd;
- 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 rioleringsstelsel wordt eventueel voorzien van de nodige stankafsluiters, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de waterleverancier en aan de geldende uitvoeringsvoorschriften. De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de koop-/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 het appartement volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:

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

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

- keukenmengkraan;
- wastafelmengkraan;
- douchemengkraan.

Sanitair

Het appartement wordt standaard voorzien van keramisch project sanitair van het merk Geberit in de kleur wit en bevat de volgende combinaties (*aantal en positie*) zoals deze op de verkooptekening(en) zijn aangegeven, zoals:

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

Closetcombinatie:

- diepspoelcloset (*wandhangend*) met inbouwreservoir en bedieningsplaat (*2-toets frontbediening*);
- kunststof closetzitting met deksel (*softclose*).

Fonteincombinatie (indien van toepassing)

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

Douchecombinatie:

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

Wastafelcombinatie:

- wastafel (*afmeting 600mm*) met kraangat en overloop;
- Grohe wastafelmengkraan (*zonder waste*), kleur chroom;
- plugbekersifon met muurbuis met rozet, kleur chroom;
- glazen spiegel (*afmeting 600 x 400 mm*) horizontaal gemonteerd met spiegelklemmen.

Opstelplaats wasmachine:

- wasmachinekraan, kleur chroom.

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

Gasinstallatie

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

23. Verwarmingsinstallatie

Ventilatie warmtepomp

Het appartement wordt individueel voorzien van een ventilatie warmtepomp. Deze warmtepomp, **zonder buitenunit**, verzorgt de ventilatie van het appartement én zet de energie uit de warme binnenlucht om in warm ($35-55^{\circ}\text{C}$) of koud (18°C) water. Dit water wordt gebruikt om het appartement te verwarmen, (*af*) te koelen en te voorzien van warm tapwater.

Verwarming van het appartement

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

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

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

- * De algemene ruimten (alsmede de gemeenschappelijke fietsenstalling, de individuele (buiten) berging en de bergingsgang) van het woongebouw worden in zijn geheel onverwarmd uitgevoerd.
- * De vestibule wordt per bouwlaag voorzien van een standaard elektrische radiator.

- 1 Laag temperatuur vloerverwarming zorgt voor een geleidelijke opwarming van het appartement. Er stroomt 35 graden water door leidingen in de vloer, de vloer voelt voor een warme hand dus niet warm aan en de opwarming van het appartement gaat langzaam. Deze manier van verwarmen kost relatief weinig energie, maar het systeem moet continu aanstaan om optimaal te functioneren.
- 2 Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een appartement bij zeer slechte weersomstandigheden, in Nederland bij -9 en windkracht 7, te verwarmen. Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2024.
- 3 Bij een Master/Slave-regeling wordt de temperatuur in het gehele appartement bepaald vanuit de hoofdthermostaat, die is geplaatst in de woonkamer. Alle overige verblijfsruimten in het appartement zijn afhankelijk van de temperatuur die op deze thermostaat is ingesteld. Als de gewenste temperatuur in de woonkamer bereikt is, stopt het systeem met verwarmen ook als de gewenste temperatuur in de overige ruimtes nog niet is behaald.
- 4 Voor de verkeersruimten van het appartement geldt dat er geen temperatuur garantie kan worden afgegeven in verband met het ontbreken van radiatoren in deze ruimten.

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

(Af)koeling van het appartement

Conform de uitgangspunten in de Bouwbesluit berekeningen (zie verder paragraaf 27) kan de warmtepomp naast warm water, om het appartement te verwarmen, in de zomer ook koeler water maken om het appartement af te koelen. Door koeler water (*afhankelijk van de temperatuur in het appartement van circa 18°C*) door de vloerverwarming te laten lopen, koelt het appartement geleidelijk iets af met 2 tot 3°C ten opzichte van de buitentemperatuur. Dit is dus niet vergelijkbaar met een airco!

Warm tapwater

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

- 107 liter (*bouwnummer 02 t/m 04, 06, 08 t/m 10, 12, 14 t/m 16, 18 t/m 20 en 22 t/m 24*)
- 148 liter (*bouwnummer 01, 05, 07, 11, 13, 17, en 21*)

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

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

Aandachtspunten verwarmingsinstallatie:

- * Een laagtemperatuur vloerverwarming is een traag reagerend systeem, waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Zet 's nachts dus de verwarming niet lager. Als u 's nachts de temperatuur omlaag draait, is de kans groter dat u meer energiekosten betaalt dan wanneer u de thermostaat de hele dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.
- * In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan $R_b = 0.07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Tevens is het goed om te weten dat het niet vanzelfsprekend is om met de warmtepomp een 'klassiek' opstookprotocol toe te passen. Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerenleverancier.
- * In verband met de werking van een nieuwbouw appartement en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.

- * *Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.*
- * *De definitieve uitwerking van koperskeuzen, c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technische ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatieonderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing worden 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.*

24. Ventilatie installatie

Balansventilatie appartement (onderdeel van de warmtepomp)

Het 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 het appartement, naar buiten af te blazen lucht. Vervolgens wordt deze verwarmde lucht in de verblijfsruimten van het appartement geblazen. Vanuit deze verblijfsruimten wordt de lucht door het appartement getrokken naar de afzuigpunten in de keuken, badkamer 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).

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.

Ventilatie algemeen

De algemene verkeersruimten van het woongebouw is voorzien van een systeem van mechanische ventilatie, waarbij de hoeveelheid aangevoerde verse lucht in balans wordt gebracht met de hoeveelheid af te voeren vervuilde lucht.

Het (nood)trappenhuis, de vestibule en de liftschaft worden met name op een natuurlijke wijze geventileerd volgens de geldende normen.

25. Elektrische installatie

Algemeen

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

Op dit moment is nog niet duidelijk welke huisaansluiting noodzakelijk is. Een standaard huisaansluiting heeft een 3x25A vermogen. Afhankelijk van de later uit te voeren berekening kan een aansluiting van bijv. 3x35A of nog hoger noodzakelijk zijn.

Wij willen u er op voorhand op wijzen dat de kosten van het vast recht (*capaciteitstarief*) mogelijk hoger kan liggen dan dat u gewend bent. (*U kunt de huidige tarieven terugvinden bij uw energieleverancier*).

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

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

In het appartement worden daar waar vereist volgens de geldende eisen niet-ioniserende optische (*gekoppelde*) 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;
- 1500+ Peil t.b.v. ruimtethermostaat verwarming en bedieningsschakelaar ventilatie;
- 1850+ Peil t.b.v. aansluitpunt wandlicht badkamer (*achter spiegel*);
- var. + Peil t.b.v. standaard keuken aansluitpunten conform 0-tekening Bruynzeel Keukens.

Locatie wandcontactdozen, schakelmateriaal en plafondlichtpunten

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

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

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

Verlichting

In de algemene ruimten van het woongebouw worden ten behoeve van de algemene verlichting voldoende LED-plafondarmaturen (*in- en/of opbouw*) geplaatst.

PV-panelen (ook wel zonnepanelen genoemd)

Conform de uitgangspunten in de Bouwbesluit berekeningen (*zie verder paragraaf 27*) worden er voor de appartementen geen PV-panelen op de dakvlakken aangebracht. De ruimte op het dakoppervlak wordt gereserveerd voor eventuele PV-panelen ten behoeve van de casco commerciële ruimte(n).

Telecommunicatie-installatie

Volgens de verkooptekening(en) wordt in het appartement een loze buisleiding met controledraad aangebracht t.b.v. een universele telecominstallatie 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-/aanneemsom inbegrepen, maar zijn voor rekening van u als koper(s). Volgens de voorschriften van de netwerkbeheerders voor woongebouwen dient elk appartement een hoofdaansluiting te nemen, de koper(s) hebben hier geen keuze mogelijkheid.

Belinstallatie

De entreehal van het woongebouw is voorzien van een intercom / bellentableau (*spraak-luister verbinding*) welke verbinding maakt met een huistelefoon met drukknop in het appartement.

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

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

26. Liftinstallatie

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

27. Energieprestatie

Per 1 januari 2021 moeten nieuwe woongebouwen volgens 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 het woongebouw (BENG 1)

Deze indicator geeft aan wat de energiezuinigheid van het woongebouw zelf is. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor verwarming, koeling en ventilatie van het 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 het woongebouw gemiddeld aan energie nodig om het woongebouw comfortabel te houden door het hele jaar heen.

Het energieverbruik van het woongebouw (BENG 2)

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

Het aandeel hernieuwbare energie van het woongebouw (BENG 3)

Deze indicator geeft aan in hoeverre het woongebouw 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 het woongebouw (*hoe staat het woongebouw 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(s)*) aanbrengen van buitenzonwering.

Energielabel

Van Rhijn Bouw BV is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van het woongebouw en/of appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als die nodig is voor het bepalen van de BENG-indicatoren (*ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning*). Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren van het woongebouw en/of 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(s), 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 RUIMTEN BEGANE GROND

(conform kleur- en materialenstaat)

Entreehal

Vloer : keramische vloertegels afm. 600x600mm, afgewerkt met plinttegel
schoonloopmat (*gedeelte*lijk), afgewerkt met plinttegel
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : verlaagd systeemplafond (*akoestisch*)
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : postkasten / bellentableau

Centrale gang (*lifthal*)

Vloer : keramische vloertegels afm. 600x600mm, afgewerkt met plinttegel
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : verlaagd systeemplafond (*akoestisch*)
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : personenlift

(Nood)Trappenhuis

Vloer : keramische vloertegels afm. 600x600mm, afgewerkt met plinttegel
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : prefab beton (*onafgewerkt*)
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : prefab betonnen trappen en bordessen (*met trapbomen en anti-slipprofiel*)

Vestibule (*minimaal verwarmd*)

Vloer : keramische vloertegels afm. 600x600mm, afgewerkt met plinttegel
Wanden : prefab beton (*onafgewerkt*) / betimmering(en)
Plafond : prefab beton (*onafgewerkt*)
Elektra : volgens NEN 1010

Bergingsgang

Vloer : glad afgewerkte dekvloer met slijtlaag
Wanden : kalkzandsteen (*onafgewerkt*) / V-blokken / (*geïsoleerde*) voorzetwand (*onafgewerkt*)
Plafond : (*geïsoleerde*) houtwolcementplaat (*waar nodig*)
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (*opbouw*)

Gemeenschappelijke fietsenstalling / individuele (*buiten*)berging

Vloer : glad afgewerkte dekvloer met slijtlaag
Wanden : kalkzandsteen (*onafgewerkt*) / V-blokken
Plafond : (*geïsoleerde*) houtwolcementplaat (*waar nodig*)
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : diverse leidingen t.b.v. installaties (*opbouw*)

Nutskasten / techniek ruimte (*begane grond*)

Vloer : glad afgewerkte dekvloer met slijtlaag / meterkastvloerplaat
Wanden : kalkzandsteen (*onafgewerkt*) / houten meterschot (*waar nodig*)
Plafond : (*geïsoleerde*) houtwolcementplaat (*waar nodig*)
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : de meters (*leidingwerk installaties in het zicht*)
leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept

ALGEMENE RUIMTEN VERDIEPINGEN

(conform kleur- en materialenstaat)

Centrale gang (lifthal)

Vloer : projecttaptijt, afgewerkt met *(wit)* afgelakte houten plint
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond : verlaagd systeemplafond *(akoestisch)*
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : personenlift

(Nood)Trappenhuis

Vloer : prefab beton met anti-slipprofiel
Wanden : structuurspuitwerk
Plafond (1^e / 4^e): prefab beton *(onafgewerkt)*
Plafond (5^e) : verlaagd systeemplafond *(akoestisch met zichtbaar raster)*
Elektra : volgens NEN 1010
Uitrusting : prefab betonnen trappen en bordessen *(met trapbomen en anti-slipprofiel)*

Vestibule (minimaal verwarmd)

Vloer : prefab beton met anti-slipprofiel
Wanden : prefab beton *(onafgewerkt)* / betimmering(en)
Plafond (1^e / 4^e): prefab beton *(onafgewerkt)*
Plafond (5^e) : *(geïsoleerde)* houtwolcementplaat *(waar nodig)*
Elektra : volgens NEN 1010

APPARTEMENTEN

Entree (hal)

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

Meterkast

Vloer : glad afgewerkte dekvloer
Wanden : houten meterschot (onafgewerkt)
Plafond : beton (onafgewerkt)
Elektra : volgens verkooptekening(en) (leidingwerk installaties in het zicht)
Uitrusting : de meters (leidingwerk installaties in het zicht)
leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept

Toiletruimte (indien van toepassing)

Vloer : tegelwerk
Wanden : tegelwerk tot circa 1250 mm + vloer, daarboven behangklaar
Plafond : structuurspuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : sanitair volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

Woonkamer / keuken

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

Slaapkamer(s)

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

Badkamer

Vloer : tegelwerk
Wanden : tegelwerk circa 2100 mm + vloer, daarboven structuurspuitwerk
Plafond : structuurspuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : sanitair en handdoekradiator volgens verkooptekening(en) en technische omschrijving

Techniek ruimte / berging

Vloer : glad afgewerkte dekvloer
Wanden : onafgewerkt
Plafond : onafgewerkt
Elektra : volgens verkooptekening(en)
Uitrusting : opstelplaats van de warmtepomp-installatie en wasmachine
leidingwerk van alle installaties worden in deze ruimte opbouw, dus zichtbaar, aangebracht cq. versleept (bijvoorbeeld de kanalen van de WTW installatie welke in het zicht worden versleept)

Algemene kopersinformatie

DE KOOPVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Alle afspraken met betrekking tot de aankoop van (*het aandeel in*) de grond worden vastgelegd in een koopovereenkomst en met betrekking tot de bouw van het woongebouw en de zogenaamde privé gedeelten waar de koper(s) het exclusief gebruik van heeft in een aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst én de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De koopovereenkomst sluit u met Walenburg BV, die gerechtigde is tot de grond, of een nader door haar te benoemen meester. Daarentegen wordt de aannemingsovereenkomst gesloten tussen u en van Rhijn Bouw BV. Walenburg BV en Van Rhijn Bouw BV zijn zelfstandige entiteiten, dat wil zeggen dat eenieder zelfstandig verantwoordelijk is voor de door hen met u te sluiten overeenkomst.

De overeenkomsten komen tot stand na ondertekening 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 het woongebouw 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 het appartement hypotheekair financiert*) kunnen worden gepasseerd.

De projectnotaris voor bouwplan 'Twenty One' in Den Haag is:

Naam: **Van de Velde Notariaat**
Adres: Burgemeester Kolfshotenlaan 63
Postcode en woonplaats: 2585 DZ Den Haag
Telefoon : (070) 346 9502

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 leverancier*) de benodigde gegevens aanlevert bij de notaris.

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (*eventueel*) aan de notaris moet overmaken. De overdracht bij de notaris kan niet 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 het woongebouw en de zogenaamde privé gedeelten zijn vrij op naam (*tenzij uitdrukkelijk anders vermeld*).

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in koopsom en/of aanneemsom van het 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 2024 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 het woongebouw wordt gerealiseerd*);
- architectenhonorarium;
- notariskosten (*behalve voor zover hierna vermeld onder het kopje "Bijkomende kosten", welke kosten voor rekening van de koper(s) 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 en CAI*).

BIJKOMENDE KOSTEN

De bijkomende kosten kunnen o.a. zijn:

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

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

ENERGIELEVERING

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

OPLEVERING / SCHOONMAKEN

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

Minimaal veertien (14) dagen voor de opleveringsdatum van het appartement zult u uitgenodigd worden om bij de oplevering aanwezig te zijn. Bij deze oplevering kunt u zich, naast de inspecteur van Vereniging Eigen Huis, laten bijstaan door maximaal één adviseur. Van Rhijn Bouw BV heeft het recht de oplevering af te 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.

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

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

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

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

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u door Van Rhijn Bouw BV in de gelegenheid gesteld wijzigingen aan uw 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 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-/aannemingsovereenkomst met minimaal één (1) 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 nieuw appartement.

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling betreft:

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

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

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

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

5% REGELING

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

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

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

ONDERHOUDSTERMIJN

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

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

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

RISICO EN VERZEKERINGEN

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

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

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

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

BIJZONDERE/AFWIJKENDE BEPALINGEN WOONGEBOUW

Vereniging van Eigenaren (VvE) gezamenlijk eigendom

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

Wat betekent de VvE voor u als koper(s)?

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 door de projectontwikkelaar.

Beheersregeling

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

Oprichting

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

INHOUD BROCHURE / TECHNISCHE OMSCHRIJVING / VERKOOPTEKENING(EN)

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

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

Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering van de appartementen inhouden en voor de koper(s) of Van 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 appartementen. Deze indicatieve weergaven dienen enkel ter illustratie; om u een zo goed mogelijk idee/beeld te geven van het uiterlijk van het bouwplan en/of de appartementen. De impressies zijn door illustratoren vervaardigd waarbij mogelijk enkele meer- en/of minderwerkopties worden gesuggereerd dan wel nadere inrichting die door koper(s) zelf kan worden gerealiseerd.

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

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

Algemene planinformatie

Projectontwikkeling: **Walenburg BV**

Hoofdaannemer: **Van Rijn Bouw BV**
Valkenburgseweg 62
2223 KE Katwijk (ZH)
Telefoon : (071) 401 60 41
Email : info@vrbkatwijk.nl
Website : www.vanrijnbouw.nl

Architect: **Architektenkombinatie**
Telefoon. : (070) 363 69 60
E-Mail : info@architektenkombinatie.nl
Website : www.architektenkombinatie.nl

Constructeur: **Bogaards Constructiebureau**
Telefoon : (071) 403 23 23
E-Mail : info@bogaards.nl
Website : www.bogaards.nl

Kleur- en materialen- staat



VAN RHIJN
BOUW

Kleur- en materiaalstaat

| Omschrijving | Materiaal | Kleur |
|---|--|-----------------|
| <u>WOONGEBOUW</u> | | |
| Buitenwanden | | |
| gevelsteen | gebakken gevelsteen (<i>wasserstrich waalformaat</i>) | zand lichtgrijs |
| voegwerk | doorgestreven terugliggend | lichtgrijs |
| lateien | staal, gepoedercoat | zand lichtgrijs |
| gevelplint | prefab beton | lichtgrijs |
| hemelwaterafvoer | aluminium gepoedercoat | brons |
| horizontale overgang 1 ^e verd. | aluminium gepoedercoat | donkergrijs |
| Buitenwandopeningen | | |
| buitenkozijnen | aluminium gepoedercoat | brons |
| entree deur woongebouw | aluminium gepoedercoat | brons |
| draaiende delen | aluminium gepoedercoat | brons |
| raamdorpels | aluminium gepoedercoat | brons |
| Dakafwerking | | |
| dakbedekking algemeen | bitumen (<i>geïsoleerd waar nodig</i>) | standaard |
| daktrim | aluminium gepoedercoat | zand lichtgrijs |
| terrastegels (<i>bnr. 24 en 29</i>) | beton | standaard grijs |
| Balkon | | |
| balkonplaat | prefab beton | standaard grijs |
| hekwerk | metaal, gepoedercoat | brons |
| Overig | | |
| postkasten | metaal, gepoedercoat | standaard |