

Technische omschrijving:

Project: De Spiegelhof / Waalhoven te Nijmegen
Aantal woningen: 35 ééngezinswoningen De Spiegelhof
Datum: 17 juni 2025

Omschrijving project

De Spiegelhof bestaat in totaal uit 34 koopappartementen, 16 huurappartementen en 35 eengezinswoningen. De appartementen en woningen zijn verdeeld over vier "clusters", te weten cluster 11 t/m 14. Onder cluster 11 en 14 is een parkeergarage opgenomen waarin naast parkeerplaatsen ook de privébergingen en fietsenstallingen zijn gesitueerd. Onder een gedeelte van cluster 13 is tevens een kelder opgenomen waarin enkele privébergingen en de gemeenschappelijke containerruimte zijn gesitueerd.

- Cluster 11, bestaande uit 34 appartementen (bouwnr. 01 t/m 34) en 6 eengezinswoningen (bouwnr. 60 t/m 65), allen op de parkeergarage;
- Cluster 12, bestaande uit 9 eengezinswoningen (bouwnr. 35 t/m 43);
- Cluster 13, bestaande uit 16 eengezinswoningen (bouwnr. 44 t/m 59), bouwnr. 56 t/m 59 op de kelder;
- Cluster 14, bestaande uit 4 eengezinswoningen (bouwnr. 66 t/m 69) en 16 huurappartementen (bouwnr. 70 t/m 85), allen op de parkeergarage.

De Spiegelhof wordt gebouwd op een verhoging. De terrassen aan de achterzijde van de woningen grenzen aan een talud welke ca. 3m afloopt en overgaat in het openbare gebied. De voortuinen van de woningen grenzen aan de gemeenschappelijke binnentuin. Deze gemeenschappelijke binnentuin valt buiten deze omschrijving. De nadere specificatie van de inrichting van deze binnentuin kunt u vinden op de inrichtingstekening van Baljon.

Ontwikkelaar/verkoper

De woningen zijn ontwikkeld door Waalhoven V.O.F.

Realisatie

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

KCAP, Rotterdam

Landschapsarchitect

Baljon, Amsterdam

Makelaars

Hans Janssen Makelaars, Nijmegen
 Ernst Kleijn Makelaardij, Wageningen

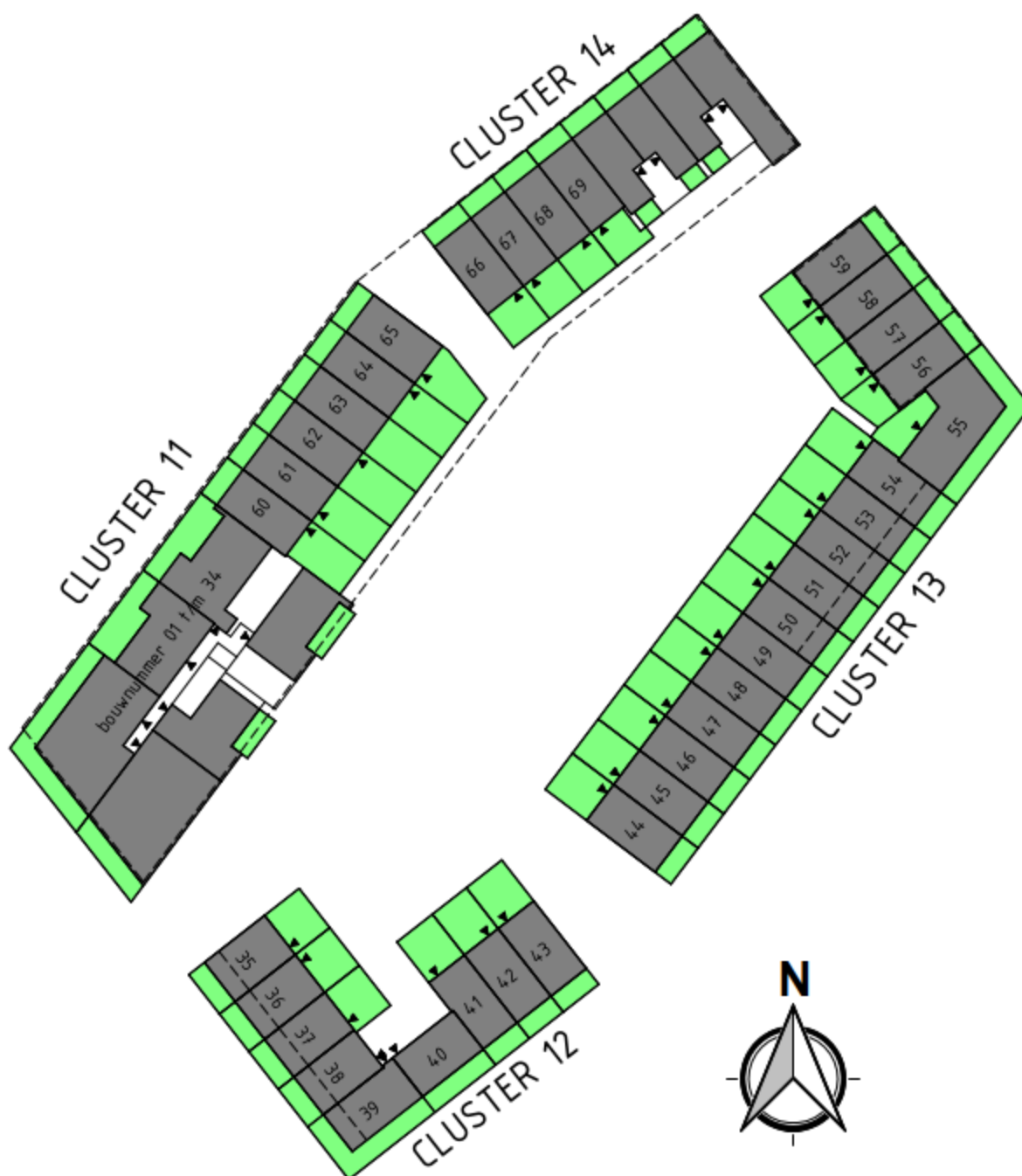
Projectshowroom

Middelkoop, Culemborg (keukens, sanitair en tegelwerk)

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van de 35 ééngezinswoningen:

- 4x vierlaagse stadswoning met dakterras, bouwnr. 35 t/m 38 (cluster 12B)
- 1x vierlaagse stadswoning met dakterras, bouwnr. 39 (cluster 12B)
- 1x vierlaagse stadswoning, bouwnr. 40 (cluster 12A)
- 3x drielaagse stadswoning, bouwnr. 41 t/m 43 (cluster 12A)
- 6x drielaagse stadswoning, bouwnr. 44 t/m 49 (cluster 13B)
- 5x drielaagse stadswoning met dakterras, bouwnr. 50 t/m 54 (cluster 13B)
- 1x tweelaagse stadswoning, bouwnr. 55 (cluster 13B)
- 4x drielaagse stadswoning op kelder, bouwnr. 56 t/m 59 (cluster 13A)
- 6x drielaagse stadswoning op parkeergarage, bouwnr. 60 t/m 65 (cluster 11B)
- 4x drielaagse stadswoning op parkeergarage, bouwnr. 66 t/m 69 (cluster 14)



Verkooptekeningen

De verkooptekeningen zijn als volgt uitgewerkt:

- Tekeningen cluster 12B, 5 eengezinswoningen (bouwnr. 35 t/m 39);
- Tekeningen cluster 12A, 4 eengezinswoningen (bouwnr. 40 t/m 43);
- Tekeningen cluster 13B, 12 eengezinswoningen (bouwnr. 44 t/m 55);
- Tekeningen cluster 13A, 4 eengezinswoningen (bouwnr. 56 t/m 59);
- Tekeningen cluster 11B, 6 eengezinswoningen (bouwnr. 60 t/m 65);
- Tekeningen cluster 14, 4 eengezinswoningen (bouwnr. 66 t/m 69).



Inhoud verkoopbrochure

1. Wegwijzer bij aankoop woning
 2. Technische omschrijving
 3. Ruimte-/afwerkstaat
 4. Kleur- en materiaalstaat
 5. Overige bepalingen
 6. Tot slot
-



1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in het project "De Spiegelhof" in De Waalhoven te Nijmegen. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen thuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met één van de betrokken makelaars of met uw woonadviseur van Reinbouw B.V.

Koop- en aannemingsovereenkomst

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper Waalhoven V.O.F. en de aannemer Reinbouw B.V. geregeld. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw appartement wordt gebouwd. Deze overeenkomst sluit u met de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw appartement. Deze overeenkomst sluit u met de aannemer. In de koop- en aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. De technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen maken deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Reinbouw B.V. bouwt het project conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is Reinbouw B.V. verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van Woningborg.

Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan wordt de koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt. De koop- en aannemingsovereenkomst wordt u digitaal ter ondertekening aangeboden. De makelaar geeft u uitleg over de inhoud van de overeenkomst en begeleidt de digitale ondertekening.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van onderstaande kosten:

- De koopsom (grondkosten), inclusief bijkomende kosten;
- De aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betaling van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van overdracht bij de notaris. Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper (Waalhoven V.O.F.) zich tot de levering van de grond. De aannemer (Reinbouw B.V.) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en aannemer de koop- en aannemingsovereenkomst digitaal hebben ondertekend, wordt het ondertekende exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U ontvangt als koper een "kopie" van deze ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst in uw digitale dossier.

Koopovereenkomst

Koopsummen zijn vrij op naam, dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op het glasvezelnetwerk;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Inclusief gemeenteleges;

- Inclusief omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- Inclusief stelpost voor de keuken;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom (niet limitatief):

- Rente over de grondkosten vanaf de valutadatum tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- Entree- en abonnementskosten van telefoon en/of glasvezel;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten voor het vervallen van de hypotheekofferte;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Aannemingsovereenkomst

De aanneemsom van de woning is vrij op naam, dat betekent:

- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief aansluitkosten voor warmtenet, water, elektriciteit en riolering;
- Inclusief sanitair en tegelwerk;
- Inclusief inrichting van de mandelige terreinen en aanplant van erfscheidingen;
- Inclusief kosten van Woningborg;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom (niet limitatief):

- Rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Kosten van kopersmeer- en minderwerk;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Overdracht van uw woning

Met een 'akte van levering' bij de notaris vindt de overdracht van de grond plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, onherroepelijk zijn en de (hypotheek)gelden gereed staan op de derdengeldenrekening van de notaris.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop is het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening zijn de volgende posten vermeld:

- Grondkosten.
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden onderstaande akten getransporteerd:

- de akte van levering;
- de hypotheekakte;
- de akte van splitsing.

Als de overdracht heeft plaatsgevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de aanneemtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële

middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals deze in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld zijn.

Betalingen

In de aannemingsovereenkomst is de verdeling van aanneemtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen aanneemtermijn ontvangt u een factuur met het verschuldigde bedrag:

- Deze factuur dient u voor akkoord te ondertekenen en zo spoedig mogelijk door te sturen naar uw hypotheekverstrekker.
- Wij adviseren u om een kopie voor uw eigen administratie te maken.

Vervolgens dient uw hypotheekverstrekker te zorgen voor een rechtstreekse betaling vanuit het bouwdepot aan Reinbouw B.V. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen aanneemtermijnen. Betaalt u niet op tijd, binnen 14 dagen na factuurdatum, dan zal er conform de aannemingsovereenkomst rente in rekening gebracht worden.

Hypotheekrente

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

Fiscale zaken

Afhankelijk van uw inkomen en de gekozen hypotheekvorm heeft u mogelijk recht op aftrek van bepaalde kosten door:

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- Uitstelrente, periode tussen overeenkomen koop- en aanneemovereenkomst en notarieel transport.
- De aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde eigenwoning forfait.

Het is in veel gevallen ook mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. U kunt hiervoor een verzoek 'voorlopige teruggave inkomstenbelasting premie volksverzekering' indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat elke maand de te veel ingehouden belasting aan u wordt terugbetaald.

Subsidie PV-panelen

Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief. Dit nultarief is al verwerkt in de vrij op naam-prijs, waardoor u geen recht meer heeft op subsidie of teruggave van de BTW op de zonnepanelen.

Appartementsrecht

Uw woning in dit project wordt verkocht onder het zogenoemde appartementsrecht. Dit houdt in dat u eigenaar wordt van een specifiek privé-gedeelte (uw woning of appartement), én mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het terrein.

Opbouw van het complex

Het complex bestaat uit in totaal 85 woningen, onderverdeeld in:

- 35 eengezinswoningen;
- 34 koopappartementen;
- 16 middenhuurappartementen.

Daarnaast beschikt het project over diverse voorzieningen zoals:

- De (stalling)garage met privéparkeerplaatsen en zwurfparkeerplekken;
- De privébergingen;
- De technische ruimten, een sprinklerruimte en een containerruimte;
- De gemeenschappelijke binnentuin.

Hoofd- en ondersplitsing

Het complex is juridisch gestructureerd via een hoofdsplitsing en drie ondersplitsingen.

De hoofdsplitsing omvat:

- Het algemene deel van het complex;
- De zwerfplekken, rijbanen en algemene voorzieningen van de (stalling)garage;
- De gemeenschappelijke binnentuin;
- Alle andere gedeelde voorzieningen.

De ondersplitsingen zijn per gebouwdeel georganiseerd:

- Gebouwdeel 1 – Cluster 11;
- Gebouwdeel 2 – Cluster 14;
- Gebouwdeel 3 – Clusters 12 en 13.

Elke ondersplitsing bevat een eigen groep woningen/appartementen en heeft een eigen Vereniging van Eigenaars (VvE), die samenwerkt met de hoofd-VvE.

Splitsingsakte en reglement

De juridische verdeling is vastgelegd in een splitsingsakte, opgesteld door de notaris en ingeschreven in het Kadaster. Deze akte bevat:

- Een beschrijving van het gehele complex;
- De afzonderlijke woningen en appartementen, bergingen en parkeerplaatsen;
- Het aandeel (breukdeel) van iedere eigenaar in het geheel;
- Het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement bepaalt onder andere:

- Welke kosten gezamenlijk gedragen worden;
- Hoe het beheer en onderhoud is geregeld;
- Hoe de VvE functioneert.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als eigenaar van een woning of appartement wordt u automatisch lid van de bijbehorende VvE:

- De hoofd-VvE beheert de gemeenschappelijke delen van het gehele complex;
- De ondersplitsingen hebben elk een eigen VvE voor het beheer van de gemeenschappelijke delen in het betreffende gebouwdeel.

De VvE's zijn verantwoordelijk voor:

- Het onderhoud van gemeenschappelijke delen;
- Het opstellen van een jaarlijkse begroting;
- Het innen van maandelijkse servicekosten;
- Het afsluiten van collectieve verzekeringen (zoals de opstalverzekering).

Minimaal één keer per jaar vindt een ledenvergadering plaats, waarin besluiten worden genomen over het beheer, de begroting en het bestuur. U heeft hierin stemrecht.

Servicekosten en gezamenlijke lasten

De maandelijkse bijdrage aan de VvE wordt gebruikt voor:

- Onderhoud en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes;
- Energieverbruik van de gemeenschappelijke installaties;
- Noodzakelijke reparaties en vernieuwingen;
- Administratie en beheer;
- Overige kosten in het belang van alle eigenaren.

De hoogte van deze bijdrage wordt vastgesteld tijdens de oprichtingsvergadering van de VvE, voorafgaand aan de oplevering van de woningen en appartementen. Een professionele beheerder, aangesteld door Waalhoven V.O.F., begeleidt de VvE in het eerste jaar en adviseert over het beheer en de begroting.

Meer- en minderwerk

Bij de verkoopdocumentatie ontvangt u per cluster de verschillende optielijsten (opgenomen in het bijgevoegde document "Procedure en optielijst Reinbouw"). Hierop staan de diverse afbouw mogelijkheden die u optioneel worden aangeboden. Alle prijzen van de standaard optielijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking vóór een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum, de zogenaamde "sluitdatum". Besluit u ná de bedoelde sluitdatum alsnog opdracht te geven tot meer- en minderwerk, dan is het aan Reinbouw B.V. om wel of niet over te gaan tot acceptatie van de meer- en minderwerkopdracht. Het vergroten van uw woning (uitbouwen etc.) is niet mogelijk.

Betaling van het meer- en minderwerk van de optielijst vindt plaats in overeenstemming met de Woningborg-regeling: 25% bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meer- en minderwerk. De afspraken hierover staan ook in uw aannemingsovereenkomst. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de uitvoering van de woning leidend.

Individuele wensen

In de optielijst kunt u opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optielijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij de woonadviseur van Reinbouw B.V.. Daarbij wordt gekeken of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan. Ook beoordelen wij of deze aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften, o.a. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit) voldoen. Binnen deze kaders bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt iedere persoonlijke wens/wijziging afzonderlijk met als doel om hier, binnen de beperkingen die er zijn, zoveel als mogelijk aan tegemoet te komen. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

Uitleg over de sluitingsdata staat vermeld in de, bij deze omschrijving gevoegde, "Procedure en optielijst Reinbouw", welke voor ieder cluster is opgesteld.

In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij een wijziging helaas niet in behandeling kunnen nemen. Bijvoorbeeld omdat:

- De wijziging strijdig is met de voorwaarden van het Bbl of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging van het uiterlijk van uw woning niet door de architect wordt goedgekeurd;
- De wijziging ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingstermijn van het keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces;
- Er worden geen wijzigingen aangebracht in, op of aan de woning die gevolgen hebben voor de BENG-prestatie van de woning;
- Er worden geen wijzigingen aangebracht die consequenties hebben op de fundering/constructie van de woning;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in installaties voor wijzigingen die na oplevering consequenties hebben voor de BENG-prestatie van de woning;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in de fundering/constructie van de woning voor na oplevering te realiseren aanbouw/aanpassingen aan de woning.

Veiligheid tijdens de bouw

Reinbouw B.V. draagt als hoofdaannemer het risico van schades op de bouwplaats als gevolg van diefstal, vandalisme, brand, storm en dergelijke. Ook zijn wij verantwoordelijk voor de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers op de bouwplaats. Het is daarom niet toegestaan zelf het bouwterrein te betreden. Wij organiseren tijdens de bouw een aantal kijkmomenten, zodat u tijdens het bouwproces uw woning kunt bezichtigen.

Vooropname

Circa 4 weken voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

Het is belangrijk dat u rekening houdt met één belangrijk aspect: een woning is gebouwd uit natuurlijke materialen. Deze kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Materialen kunnen bijvoorbeeld wat gaan uitzetten of juist krimpen onder invloed van temperatuurwisselingen. Bij stucwerk bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van de woning. Dit heeft geen constructieve gevolgen en is geen aanleiding voor het vasthouden van de bankgarantie.

Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van de oplevering. Reinbouw B.V. geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de koop- en aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Samen met dit nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw nieuwe woning.

Betaling en depot

Reinbouw B.V. draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie van 5% van de aanneemsom bij de notaris. U ontvangt hiervan tijdig een afschrift. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling Woningborg). Deze 5% komt pas ter beschikking van Reinbouw B.V. als de onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

De bankgarantie geldt voor u als zekerheid dat Reinbouw B.V. zijn verplichtingen met betrekking tot gebreken aan uw woning die bij de oplevering en/of binnen 3 maanden na de oplevering zijn geconstateerd nakomen. De bankgarantie vervalt 3 maanden na oplevering. U heeft echter het recht de bankgarantie na deze 3 maanden geheel of gedeeltelijk te handhaven bij de notaris. Dit zogeheten 'opschortingsrecht' heeft u als er tegen het einde van de 3 maanden onverhoopt nog niet door ons afgehandelde (oplever)gebreken zijn. Dit opschortingsrecht geldt niet voor gebreken die zich pas ná de 3 maanden voordoen.

Als u gebruik wilt maken van uw opschortingsrecht, dan moet u dit vóór afloop van de 3 maanden na oplevering aan de notaris laten weten. U geeft de notaris dan aan voor welke op dat moment nog openstaande gebreken dit geldt en voor welk bedrag u gebruik maakt van uw opschortingsrecht. Let er daarbij op dat het op te schorten bedrag in redelijke verhouding moet staan tot de betreffende nog openstaande gebreken en dat het op te schorten bedrag in ieder geval nooit meer kan bedragen dan 5% van uw aanneemsom. Houd u er ook rekening mee, dat wanneer u ten onrechte of voor een te hoog bedrag opschort, u hierover een schadevergoeding in de vorm van de wettelijke rente aan ons verschuldigd bent.

Voor het inrichten van de gemeenschappelijke binnentuin is een aparte opleveringstermijn opgenomen, aangezien de oplevering van de binnentuin in veel gevallen na de oplevering van de woning zal plaatsvinden. Vóór oplevering van de woning dient óók de opleveringstermijn van het binnenterrein voldaan te worden alvorens tot sleuteloverdracht kan worden overgegaan. De oplevertermijn van het binnenterrein wordt in depot van de notaris ondergebracht en pas worden vrijgegeven nadat het binnenterrein is opgeleverd.

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en

tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken. De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van de woning ontvangt u het Reinbouw consumentendossier met daarin:

- De contractstukken;
- Aanwijzingen voor ingebruikname van de woning;
- Handleidingen en onderhoudsvoorwaarden;
- Revisietekeningen van de (technische) installaties.

Na oplevering is de VVE verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning, dit geldt onder andere voor het onderhoud van de kozijnen, uw dak en de PV-panelen. Hierin is de VVE ook verantwoordelijk voor de te treffen maatregelen en voorzieningen t.b.v. de bereikbaarheid en het veilig uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden.

Energielabel

Bij de oplevering van de woning ontvangt u van Reinbouw B.V. een kopie van het Energielabel. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de isolatie, kozijnen en verwarming. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Het voorlopige energielabel bij de aankoop van uw woning kan afwijken van het definitieve energielabel, bijvoorbeeld door de door u gekozen opties of planwijzigingen tijdens de uitvoering. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan het voorlopige label.

Verzekeren van de woning

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Reinbouw B.V. verzekerd met een Constructie Allrisk (CAR)-verzekering. Deze verzekering stopt op de dag van oplevering. Vanaf dat moment draagt u zelf zorg voor de opstal- en inboedel verzekering van uw woning. De opstalverzekering loopt via de VVE.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bbl. Ook wordt de concept (koop- en) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Na de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst verzorgt Reinbouw B.V. de aanvraag voor dit certificaat. Woningborg zal het certificaat rechtstreeks aan u versturen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wijzigingen in/tijdens de bouw

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De omschreven maten zijn 'circa'-maten, dat betekent dat van deze tekeningen niet gemeten kan worden. De praktijk kan dan ook afwijken van hetgeen op tekening staat. Alle informatie in de verkoopstukken over het project is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopmap en brochure geven u een indruk van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. De inrichtingstekening van Baljon geeft u een indruk van de positie van uw woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens. Afwijkingen daarop vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw B.V.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase, of de voorbereiding daarvan, wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning. Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eis van de overheid en/of nutsbedrijven. Ook de mate van verkrijgbaarheid van de in deze omschrijving genoemde materialen kunnen leiden tot wijzigingen. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of minderkosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is, en er is verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de werkelijke uitvoering van de woning.

HoomCTRL

Voor de communicatie met u tijdens het bouwproces en voor het verwerken van uw koperswensen maken wij gebruik van het online communicatieplatform HoomCTRL. Via HoomCTRL kunt u vragen stellen, de meer- en minderwerkopties inzien en uw opdracht digitaal ondertekenen. Tevens informeren wij u hier regelmatig over de voortgang van het bouwproces en georganiseerde kijkmomenten. Ook worden er belangrijke documenten zoals contractstukken en onderhoudsgegevens voor u in opgeslagen. HoomCTRL is het enige medium waarop u informatie van ons ontvangt. Het is dan ook belangrijk dat u dit regelmatig checkt. Na ondertekening van uw contract ontvangt u van ons een link met een activatiecode en verdere informatie.

2) Technische omschrijving

Peil

Het peil van de woningen bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte cementdekvloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP is bepaald in overleg met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen. De hoogte van de omliggende terrassen en tuin loopt van de gevel af naar het openbaar gebied.

Volgens het Bbl mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering wordt circa 3,5 cm aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen.

Grondwerken

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de parkeergarage, kelders, bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond wordt waar mogelijk hergebruikt.

De privétuinen van de woningen met bouwnr. 35 t/m 59 worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond. De privétuinen van de woningen met bouwnr. 60 t/m 69 liggen op het dak van de parkeergarage en worden afgewerkt met lavasplit. De tuinen zijn in de basis niet verder afgewerkt/ingericht. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik.

Voor de afwerking/inrichting van uw privétuin worden er door Landschapsarchitect Baljon t.z.t. nog enkele opties uitgewerkt. Tijdens het verkooptraject kunt u tegen een nader te bepalen meerprijs een keuze maken uit één van deze opties. De door u gekozen optie zal in dat geval tijdens de bouw van uw woning worden uitgevoerd. Kiest u niet voor één van de aangeboden opties, dan wordt uw tuin opgeleverd zoals hierboven omschreven en dient u na oplevering zelf uw tuin in te richten. Bij de inrichting van de privétuinen op het dak van de kelder dient rekening gehouden te worden met een maximaal toelaatbaar gewicht van 800kg/m².

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

Buitenrioleringen

Vuilwater van de woningen in cluster 11 en 14 wordt middels kunststof leidingen verzameld en via de parkeergarage afgevoerd. Het vuilwater van de woningen in cluster 12 en 13 wordt ondergronds afgevoerd. Al het vuilwater wordt afgevoerd naar het riool welke is opgenomen in de gemeenschappelijke binnentuin. Op de benodigde plaatsen zijn onstoppingsstukken en inspectieputten aangebracht. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling van het vuilwaterriool zijn in de aannemingssom inbegrepen.

Het hemelwater van de woningen in cluster 11 en 14 wordt middels kunststof leidingen verzameld en via de parkeergarage aan de noordwestzijde van het gebouw middels zogenaamde "uitstroompotten" afgevoerd naar het openbare gebied. Het hemelwater van de woningen in cluster 12 en 13 wordt middels kunststof (ring)leidingen ondergronds verzameld en via de kruipruimte aan de achterzijde van de woningen (zuidoostzijde) aan gesloten op de uitstroompotten en afgevoerd naar het openbare gebied, e.e.a. volgens de voorschriften van de gemeente. De uitstroompotten worden op nader te bepalen plekken opgenomen in de helling van de verhoging in het openbare gebied.

Bestrating / terreinverhardingen

De privétuinen aan de voorzijde van de woningen worden voorzien van een entreetegel, afm. 1,0x1,0m, in de kleur lichtgrijs. Aan de achterzijde van de woningen zijn, daar waar op tekening aangegeven, diverse terrassen aanwezig. De terrassen bestaan uit betontegels, afm. 50x50cm in de kleur lichtgrijs.

De bestrating en terreinverhardingen zijn onderdeel van het inrichtingsplan en dienen door u onderhouden en gehandhaafd te blijven. Hiertoe zijn er in de akte van levering van uw woning bijzondere bepalingen opgenomen.

Erfscheidingsen, (haag)beplanting en gevelgroen

De privétuinen aan de voorzijde van de woningen zijn, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van verschillende soorten hagen. De hagen op de erf grenzen tussen de privétuinen zijn uitgevoerd in groenschermen met klimop. De hagen tegen de erf grens tussen de privétuinen en de gemeenschappelijke binnentuin zijn uitgevoerd in groenblijvende hagen (Japanse hulst). Bij de woningen met bouwnr. 35 t/m 59 zijn deze hagen in de volle grond geplant, bij de woningen met bouwnr. 60 t/m 69 staan deze hagen in cortenstalen bakken. Aanplanhoogte groenschermen 150cm, aanplanhoogte Japanse huls 60-80cm.

Aan de achterzijde van de woningen zijn tussen de terrassen, daar waar op tekening aangegeven, een mix van robuuste heester aangebracht, aanplanhoogte 60-80cm.

De gevels zijn op diverse plaatsen voorzien van zogenaamd gevelgroen, e.e.a. zoals aangegeven op de geveltekeningen. Dit gevelgroen bestaat uit een mix van verschillende klimplanten welke op de aangebrachte staaldraden over de gevels groeien, aanplanhoogte klimplanten 120-200cm.

De (haag)beplanting, gevelgroen en de andere terreininrichting die bij de woning worden meegeleverd zijn onderdeel van het inrichtingsplan en dienen door u onderhouden en gehandhaafd te blijven. Hiertoe zijn er in de akte van levering van uw woning bijzondere bepalingen opgenomen.

De (haag)beplanting wordt in het eerste plantseizoen na oplevering van de woning aangeplant en dienen door u onderhouden en gehandhaafd te worden.

Wat houdt dit nu praktisch in:

1. In het eerste plantseizoen na de oplevering van uw woning, dus tussen half november en half april, worden, door een hoveniersbedrijf de verschillende beplantingen aangeplant.
2. Na het aanplanten van de beplantingen gaat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en beheer van deze beplantingen en erfafscheidingsen op u over.

Parkeergarage / kelder

De woningen met bouwnr. 60 t/m 69 staan op de parkeergarage van cluster 11 en 14, de woningen met bouwnr. 56 t/m 59 staan op de kelder van cluster 13. In de parkeergarage is voor de bouwnummers 35 t/m 59 één eigen parkeerplaats gereserveerd. De bouwnummers 60 t/m 69 kunnen gebruik maken van de zogenoemde "zwerfparkeerplaatsen" in de parkeergarage. Ook is er in de parkeergarage een fietsenstalling opgenomen. Te voet is de parkeergarage vanuit de gemeenschappelijke binnentuin, via de hoofdentree van het appartementencomplex (cluster 11), bereikbaar.

Voor auto's en fietsers is de parkeergarage, ter plaatse de hoofdentree van de parkeergarage (cluster 14), toegankelijk via een zogenoemde "speedgate". Deze speedgate bestaat uit twee dubbele naar buiten openende metalen deurvleugels. Ten behoeve van de fietsers is er naast de speedgate een metalen loopdeur opgenomen. De toegang tot de parkeergarage wordt geregeld via een nog nader te bepalen parkeermanagementsysteem.

In het bijgevoegde document van Kwirkey, "Uitgifte parkeerrechten: Principe voor De Waalhoven - Spiegelhof Nijmegen", is nader toegelicht hoe het parkeren in de Spiegelhof is geregeld.

Cluster 13 is gedeeltelijk voorzien van een kelder waarin enkele bergingen en de gemeenschappelijke containerruimte is opgenomen. Deze bergingen en containerruimte zijn bereikbaar via de inrit van de parkeergarage. Ten behoeve van de benodigde ventilatie zijn de buitenkozijnen van de kelder voorzien van metalen roosterdeuren.

Aan het plafond van de parkeergarage en de kelder zijn t.b.v. de installatietechnische installaties (Nuts, sprinkler, riolering, ventilatie etc.) diverse goten, kanalen en leidingen aangebracht, deze onderdelen blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

Huisvuilophaalvoorziening

In de kelder van cluster 13 is een containerruimte opgenomen. In deze containerruimte worden containers opgesteld voor de inzameling van papier, plastic en GFT-afval. De leging van deze containers vindt plaats door de DAR. Bewoners van de appartementen dienen van deze containerruimte gebruik te maken en krijgen geen losse containers van de gemeente Nijmegen. Voor restafval worden in de openbare ruimte ondergrondse containers opgenomen.

Berging

Uw woning is voorzien van een privéberging welke is opgenomen in de parkeergarage onder cluster 11 en 14 of in de kelder onder cluster 13, zie hiervoor de bijgevoegde verkooptekeningen.

De vloer in deze bergingen bestaat uit een betonvloer welke monolithisch wordt afgewerkt. De wanden van de berging zijn uitgevoerd in betonwanden en kalkzandsteen wanden (vellingblokken), deze wanden worden niet nader afgewerkt. Ten behoeve van de ventilatie worden de niet constructieve wanden los gehouden van het plafond. Het plafond bestaat uit een betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde (gedeeltelijk) is voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. Het binnendeurkozijn is van hardhout en is voorzien van een vlakke houten deur. De bergingen zijn voorzien van een lichtpunt met enkelpolige schakelaar, incl. armatuur (42 volt installatie). Deze installatie is aangesloten op de algemene voorzieningen van het gebouw. Er worden geen wandcontactdozen aangebracht in de privébergingen.

Funderingen

De fundering van de woningen met bouwnr. 35 t/m 55 bestaat uit betonnen palen en - funderingsbalken. De woningen met bouwnr. 56 t/m 69 staan op de parkeergarage (cluster 11 en 14) of op de kelder van cluster 13. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.

Onder de woningen met bouwnr. 35 t/m 55 bevindt zich een kruipruimte. De kruipruimte onder de woningen is toegankelijk door middel van een geïsoleerd vloerluik, positie zoals aangegeven op tekening. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden. Bij een normale ventilatie van de kruipruimte is vocht onder je woning niet schadelijk.

Vloeren

De begane grondvloeren van de woningen met bouwnr. 35 t/m 55 zijn uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van minimaal 3,7 m²K/W). De begane grondvloer van deze woningen is afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

De begane grondvloeren van de woningen met bouwnr. 56 t/m 69 bestaan uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer (isolatiewaarde van minimaal 4,7 m²K/W). De begane grondvloer van deze woningen is afgewerkt met een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op 2 cm isolatie.

De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in een betonnen systeemvloer (kanaalplaatvloer bij bouwnr. 35 t/m 59 en breedplaatvloer bij bouwnr. 60 t/m 69). Bij de toe te passen vloeren blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De verdiepingsvloeren zijn aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

De dakvloeren van de woningen zijn uitgevoerd in een betonnen systeemvloer (kanaalplaatvloer bij bouwnr. 35 t/m 59 en breedplaatvloer bij bouwnr. 60 t/m 69). Ook hier blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht.

Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels zijn gemetseld met baksteen in verschillende formaten, verbanden en accenten. De (doorgestreken) voegen worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. De voeg is uitgevoerd in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

In het buitengevelmetselwerk zijn open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk zijn, volgens opgave van de fabrikant/constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen om scheurvorming te voorkomen.

De buitengevel van de woningen hebben een isolatiewaarde van minimaal 4,7 m²K/W.

In de buitengevels zijn, daar waar op tekening aangegeven, diverse nestkasten opgenomen voor dwergvleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Deze nestkasten zijn onderdeel van het (inrichtings)plan en dienen door u onderhouden en gehandhaafd te blijven.

Kozijnen met een borstwering zijn aan de buitenzijde voorzien van aluminium waterslagen, welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering, kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en -puien zijn gemetselde klampstenen aangebracht.

Het binnenspouwblad, de woningscheidende wanden en overige dragende binnenwanden bestaan uit kalkzandsteen en zijn waar nodig voorzien van dilataties. De binnenspouwbladen en de woningscheidende wanden van de woningen met bouwnr. 60 t/m 69 zijn uitgevoerd in beton. Al deze wanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkast en de betegelde wanden.

Alle niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in gasbetonelementen. Waar nodig is de aansluiting van de binnenwand tegen het plafond voorzien van een zichtbaar kunststof U-profiel. Ook de binnenwanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkast en de betegelde wanden.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in een kleur afgewerkt conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien toegepast.

De omranding van de kruipluiken in de woningen worden in thermisch verzinkt staal uitgevoerd.

Ter plaatse van de voordeuren zijn huisnummers geplaatst.

Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren

De platte daken van de woningen, incl. de dakterrassen en de setbacks, zijn aan de bovenzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van minimaal 6,3 m²K/W) en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en voorzien van grind. De dakrand van de platte daken is afgewerkt met een aluminium daktrim. De dakterrassen van de woningen met bouwnr. 35 t/m 39 en 50 t/m 54 zijn voorzien van betonnen terrastegels, afm. 50x50 cm in de kleur grijs. De dakrand van de dakterrassen en de setbacks is afgewerkt met aluminium dakkappen.

Op de setbacks van de woningen in cluster 11 en op de dakterrassen van de woningen in cluster 12 zijn, daar waar op tekening aangegeven aluminium bloembakken met beplanting aangebracht. De gepoedercoate bloembakken zijn afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De hemelwaterafvoeren van de woningen met bouwnr. 35 t/m 59 zijn uitgevoerd in vierkante aluminium kokers, welke vlak in de gemetselde gevels zijn geplaatst, kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Op de platte daken zijn diverse dakdoorvoeren en kanalen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en de be- en ontluchting van de riolering.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De hoofdtoegang tot het appartementencomplex/parkeergarage wordt uitgevoerd in een aluminium pui en voorzien van een deurautomaat en een elektrische sluitplaat, deze is te bedienen met een sleutelschakelaar. In de entree pui worden ventilatieroosters opgenomen ten behoeve van de ventilatie van de entree.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen zijn uitgevoerd in duurzaam hardhout, afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De houten buitenkozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde.

De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkooptekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De onderdorpels op vloerniveau (begane grond) zijn van kunststof.

De voordeuren van de woningen zijn uitgevoerd als sandwichpaneel met houten beplating en zijn voorzien van isolatie. De voordeuren zijn daar waar op tekening aangegeven voorzien van een glasstrook. De voordeuren zijn voorzien van een weldorpel en een briefsleuf met klep en tochtborstel.

Panelen opgenomen in de buitenkozijnen zijn uitgevoerd in een onderhoudsarme beplating in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

In verband met de eisen vanuit de BENG zijn enkele woningen, daar waar op tekening aangegeven voorzien van screens. Deze screens bestaan uit een aluminium cassette, -geleiderail en een zonwerend doek. De screens zijn middels een afstandsbediening elektrisch te bedienen. De screens zijn fabrieksmatig afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Binnendeurenkozijnen in algemene ruimten

De binnendeurenkozijnen in de algemene ruimten zijn van hardhout en worden dekkend afgeschilderd. De algemene deuren, al dan niet voorzien van een glasopening, zijn van hout met een HPL bekleding. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). Deuren die in een brandwerende wand zijn opgenomen zijn conform voorschrift van de brandweer voorzien van een deurdranger, een aantal van deze deuren worden in het dagelijkse gebruik "vastgezet" d.m.v. kleefmagneten.

Binnendeurenkozijnen van de bergingen

De binnendeurenkozijnen van de privébergingen zijn van hardhout en worden dekkend afgeschilderd. De deuren van de bergingen zijn stompe houten binnendeuren met HPL bekleding. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). Op de bergingsdeur zit een standaard huisnummerbordje.

Binnendeurenkozijnen in de woningen

De binnendeurenkozijnen van de woningen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen. De kozijnen zijn uitgevoerd zonder bovenlicht (de binnenwand loopt door over het kozijn). De kozijnen zijn voorzien van stompe deuren. De deur tussen de hal en de woonkamer van bouwnr. 39, 40 en 55 is uitgevoerd in een designdeur met glasopeningen voorzien van blank glas.

De deuren van de techniekruimten (opstelplaats WtW-unit) zijn voorzien van geluidwerende deuren. Deze deuren zijn bij de bouwnr. 35 t/m 40 en 55 voorzien van een valdorpel en een geluidwerend ventilatierooster. De deuren van de slaapkamers van de bouwnr. 35 t/m 40 zijn ook geluidwerend uitgevoerd.

De deur van de meterkast wordt voorzien van de volgens voorschriften benodigde ventilatieroosters.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en badkamer zijn voorzien van een hardstenen onderdorpel in de kleur antraciet. Ook wordt er een onderdorpel toegepast bij de deuren welke zijn voorzien van een valdorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

Alle binnendeuren komen circa 3 cm vrij van de ruwe afwerkvloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe deuren. Met de Svedex Inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject deze deuren wijzigen en stelt u uw deuren samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie. Op de website van Svedex kunt u zich alvast inspireren op de stijl en type deur, download hiervoor alvast het inspiratie magazine op www.svedex.nl/inspiratiemagazine

Hang- en sluitwerk

De hoofdtoegangsdeur van het appartementencomplex wordt voorzien van een deurautomaat en een elektrische sluitplaat. Deze deurautomaat en elektrische sluitplaat worden aangestuurd door de sleutelschakelaar. De algemene deuren worden voorzien van aluminium deurgarnituur.

De buitenkozijnen zijn voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het Bbl (inbraakwerendheidsklasse 2). Alle buitendeuren van de woning en de privéberging hebben gelijksluitende cilindersloten.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij- en bezetslot en meterkast is voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkast) bestaat uit aluminium krukken en schilden, Buvalux type Extra, kleur F1. Ook dit hang- en sluitwerk is te wijzigen via de Svedex Inspiratietool.

Keukeninrichting

Door Waalhoven V.O.F. is er in de koopsom van uw woning een stelpost opgenomen voor een keuken, te weten:

- Bouwnr. 35 t/m 38 ter waarde van € 10.000,- (incl. btw)
- Bouwnr. 39 en 40 ter waarde van € 12.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 41 t/m 49 ter waarde van € 7.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 50 t/m 54 ter waarde van € 6.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 55 ter waarde van € 12.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 56 t/m 69 ter waarde van € 7.500,- (incl. btw)

U kunt dit bedrag besteden indien u voor minimaal hetzelfde bedrag een keuken aanschaft bij Middelkoop te Culemborg (projectshowroom). Door Middelkoop is voor elke woning een keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt voor de betreffende stelpost, zie hiervoor de keukenbrochure. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de standaard verkooptekening is aangegeven.

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij Middelkoop. Wanneer in de door u samengestelde keuken meer aansluitpunten nodig zijn dan in de basiskeuken, dan ontvangt u hiervoor een offerte welke via uw meer- en minderwerklijst wordt verrekend door Reinbouw. Verplaatsingen van de basisaansluitingen op dezelfde keukenwand danwel in het keukeneiland, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk, zal in geval u de keuken aanschaft bij Middelkoop geen extra kosten met zich meebrengen.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij Middelkoop te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de verkooptekening is aangegeven. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Naast de kosten voor de verplaatsingen en/of de extra aansluitpunten

worden voor de verwerking van deze installatietekening een bedrag van € 500,- (incl. BTW) coördinatiekosten doorberekend. Alle aansluitingen dienen van duidelijke maatvoering te zijn voorzien t.o.v. de wanden en de vloeren. Onvolledige tekeningen worden niet in behandeling genomen. Via de verrekening van het meer- en minderwerk krijgt u voor het laten vervallen van de keukeninrichting de stelpost behorende bij de woning die u heeft gekocht retour.

De keuken krijgt meerdere afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen, een afvoerpunt voor een afzuigkap rechtstreeks naar buiten is niet toegestaan en wordt dan ook niet aangeboden.

N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bbl.

Het verplaatsen van de keuken t.o.v. de positie zoals aangegeven op de verkooptekening is beperkt mogelijk. U kunt uw wensen bespreken met de woonadviseur van Reinbouw B.V. Bij een eventuele verplaatsing zullen de afzuigpunten van het ventilatiesysteem niet worden verplaatst. De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen tijdens de afbouw van de woning wordt verkleind.

Trappen, hekwerken, leuningen en balustrades

De woningen worden voorzien van vuren houten trappen. De trappen in de woningen zijn, m.u.v. de trap op de begane grond van de woningen met bouwnr. 41 t/m 69, uitgevoerd als 'open trappen' (zonder stootborden). De trappen op de begane grond van de woningen met bouwnr. 41 t/m 69 zijn uitgevoerd als 'dichte trap' (met stootborden). De ruimte onder de dichte trap is ingedeeld als trapkast. De trappen zijn voorzien van de benodigde hekwerken en leuningen. Daar waar nodig zijn de traphekken i.v.m. de overklauterbaarheid uitgevoerd in dichte panelen. De treden zijn uitgevoerd zonder slijtstrippen. Afhankelijk van de definitieve uitwerking van de technische installaties is er gekozen voor het toepassen van een lepe hoek(en) in de trap.

De trappen zijn standaard vuren houten trappen en afgewerkt zoals omschreven in het hoofdstuk schilderwerk.

De hekwerken op de setbacks van cluster 11, de dakterrassen van cluster 12 en de frans balkons van cluster 11 zijn uitgevoerd in gepoedercoate metalen hekwerken met lamellen vulling. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De hekwerken op de dakterrassen van cluster 13 zijn uitgevoerd in gepoedercoate metalen hekwerken met helder gelaagd veiligheidsglas. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Binneninrichting en aftimmerwerken

Op de begane grond van de woningen met bouwnr. 35 t/m 55 is, conform de plaats op tekening, een vloerluik aangebracht. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie. De omranding van de vloerluiken zijn in thermisch verzinkt staal uitgevoerd.

De mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen zijn zoveel mogelijk opgenomen in de vloeren en/of wanden. Waar dit niet het geval is zijn deze weggewerkt in leidingschachten en afgewerkt met plaatmateriaal, behoudens in de meterkast, trapkast en de technische ruimte(n), hier blijft het leiding werk in het zicht.

De achter- en zijwanden in de meterkast zijn uitgevoerd met een houten plaat.

Er zijn geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Vloer-, wand-, en plafondafwerkingen

Algemene ruimten

De vloeren in de hoofdentree en het trappenhuis in de parkeergarage zijn voorzien van vloertegelwerk, zie "tegelwerken, kunststeen en natuursteen". Achter de deur van de hoofdentree van het appartementencomplex is een schoonloopmat aangebracht.

De wanden in de entreehal zijn voorzien van houten latten, hoog 3 m. De wanden van de algemene ruimten, gangen en trappenhuisen in het appartementencomplex zijn voorzien van met glasvlies behang en afgewerkt met sauswerk in de kleur wit. De wanden in de parkeergarage en de kelder van cluster 13, m.u.v. de wanden van het trappenhuis in de parkeergarage, bestaan uit onafgewerkt beton.

Het plafond in de entreehal wordt voorzien van akoestische plafondplaten in de kleur wit. De plafonds in de algemene ruimten, gangen en trappenhuisen in het appartementencomplex zijn voorzien van akoestisch spuitwerk. De betonplafonds in de parkeergarage en de kelder van cluster 13 zijn t.p.v. de bovengelegen appartementen en woningen voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten in de kleur naturel. De overige plafonds in de parkeergarage en de kelder bestaan uit onafgewerkt beton.

Woningen

De beton vloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen in de woningen zijn afgewerkt met een cementdekvloer, de vloer in de meterkast is niet voorzien van een dekvloer. De begane grondvloeren van de woningen met bouwnr. 56 t/m 69 zijn afgewerkt met een zwevende dekvloer. De zwevende dekvloer is vrijgehouden van de omringende constructie en leidingen middels een zacht verend materiaal.

De dekvloeren van de te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarmingsbuizen. Wij adviseren u daarom om niet te boren of te spijkeren in de vloeren.

In de ruimten waar vloerverwarming is toegepast, dient u met de keuze van vloerafwerking rekening te houden met het feit dat de warmteoverdracht niet te veel mag worden belemmerd. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking mag niet meer zijn dan 0,08 m²k/W. Laat u hierbij goed adviseren door uw vloerenspecialist.

De wanden in de woning zijn behangklaar met uitzondering van de betegelde wanden en de meterkast. De wanden in de techniekruimte(n) zullen i.v.m. de aanwezige installatie gedeeltelijk behangklaar worden afgewerkt.

Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. De uitgangspunten voor behangklare wanden zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld behang.
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn.
- Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De betonnen plafonds zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur waarbij de v-naden zichtbaar blijven. Het plafond in de meterkast wordt niet nader afgewerkt. De wanden boven het tegelwerk in het toilet zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk.

Tegelwerken en kunststeen

Algemene ruimten

- De hoofdentree en het trappenhuis in de parkeergarage zijn voorzien van vloertegels antraciet, afmeting 60 x 60 cm, inclusief plinttegels 60 x 10 cm, met voegwerk standaard grijs.

Woningen

De wanden en vloeren in de toiletten en badkamers zijn voorzien van tegelwerk.

- De vloertegels in de badkamer en het toilet, afmeting 60 x 60 cm. Keuze uit vier standaard kleuren.
- De vloer in de douchehoek is onder afschot aangebracht, de vloertegels zijn grijs ingevoegd.
- Wandtegels in de badkamer en het toilet, afmeting 30 x 60 cm, liggend aangebracht. Keuze uit vier standaard kleuren.
- De wanden in de toiletten zijn betegeld tot ca. 150 cm hoog, de badkamers zijn betegeld tot het plafond. De wandtegels zijn zilvergrijs ingevoegd.
- Waar nodig zijn kitvoegen aangebracht.
- De wand- en vloertegels zijn niet strokend aangebracht.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen in een lichte kleur (Bianco C). De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, zijn niet voorzien van vensterbanken. Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer is geen vensterbank, maar tegelwerk aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom. Meer-of minder kosten worden met u verrekend.

Glas- en schilderwerken

Beglazing algemene ruimten

De glasopeningen van de buitenkozijnen van de algemene ruimten zijn voorzien isolerende HR++ beglazing (zogenaamd hoogrendementsglas). Beglazing welke doorloopt tot op de vloer is uitgevoerd in letselveilig glas. Beglazing in de brandwerende binnendeurkozijnen zijn voorzien van brandwerende beglazing.

Beglazing woningen

De glasopeningen van de buitenkozijnen van de woningen zijn voorzien van isolerende HR+++ beglazing (zogenaamd tripleglas). Beglazing welke doorloopt tot op de vloer is uitgevoerd in letselveilig glas.

Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) is afgewerkt met een schildersysteem conform de kleur- en materiaalstaat.

De hekwerken en trapgataftimmeringen van de standaard trappen zijn fabrieksmatig wit gegrond en 1 keer wit afgelakt op de bouw. De trapbomen, -spillen, de boven- en onderzijde van de trap treden en de eventueel aanwezige lepe hoeken blijven alleen gegrond en worden niet afgelakt. Ook de stootborden van een dichte trap blijven alleen gegrond, niet afgelakt. Eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. Ook bij de onderzijde van de trap in de trapkast worden eventuele spijker- en/of schroefgaten niet nader afgewerkt.

Waterinstallatie

Algemene ruimten

In de technische ruimten van de parkeergarage en de kelder van cluster 13 wordt voor de bovengelige woningen de frontbeveiliging van het waterleidingbedrijf geplaatst. In de techniekruimten van cluster 11 en 14 wordt tevens een hydrofoorinstallatie geplaatst. Deze installatie zorgt ervoor dat er voor de bovengelige woningen voldoende waterdruk beschikbaar is.

Woningen

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt, wordt een kunststof binnenriolering aangebracht (m.u.v. de buitenkranen). Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in de wanden en/of vloeren, behoudens in de trapkast, meterkast en in de technische ruimte, hier blijft het leidingwerk in het zicht.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (stopkraantjes);
- De mengkraan op de wastafel(s) in de badkamer;
- De douchemengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De woningen zijn voorzien van een CW5 aansluiting. CW verwijst naar de Comfortklasse Warmwater van uw aansluiting. Hoe hoger de CW-klasse, hoe meer warmwater er geleverd wordt per minuut. Bij klasse CW5 wordt er ca. 9 liter warm water van 60 graden per minuut geleverd en ca. 15 liter van 40 graden per minuut.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De spoelbak van het toilet;
- De fontein van het toilet;
- De vaatwasser van de keukenopstelling;
- Het tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- De buitenkraan, vorstvrije uitvoering (voorgevel)

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats aangelegd. Deze standaard plaats is aangegeven op de standaard verkooptekening.

Warmtenet

Uw woning is aangesloten op het warmtenet van Vattenfall. Dit systeem draagt ook zorg voor het warmtapwater. U krijgt via een netwerk van leidingen warmwater uit de kraan en warmte om uw woning te verwarmen. De warmtelevering wordt door één partij uitgevoerd. Als afnemer van het warmtenet kunt u dus niet overstappen naar een andere warmteleverancier. Door de toepassing van een warmtenet is er geen gasleiding aanwezig in de wijk. De levering van warmte en/of warm tapwater door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van Vattenfall: [Stadsverwarming in Nederland | Vattenfall](https://www.stadsverwarming.nl)

Verwarmingssysteem

De woning is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (laagtemperatuursysteem). In de woonkamer, slaapkamers en in de badkamer is een thermostaat geplaatst. Doormiddel van deze thermostaat kunt u in deze ruimten de temperatuur separaat regelen. De overige te verwarmen ruimten worden automatisch mee verwarmd. De badkamer is naast de vloerverwarming uitgerust met een elektrische handdoekradiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren en handdoeken te drogen.

De verdelers en drukvaten voor de vloerverwarming zijn waar mogelijk in de trapkast, berging en/of technische ruimte geplaatst (zonder omkasting). De verdelers en drukvaten in de overige ruimten worden voorzien van een omkasting.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

Temperaturen:

- | | |
|---|---------------|
| • entree / hal / overloop | 18°C |
| • toilet | 18°C |
| • woonkamer / keuken | 22°C |
| • slaapkamers | 22°C |
| • vide kamers (bouwnr. 35 t/m 40) | 22°C |
| • badkamer | 22°C |
| • bergingen / garderobe (bouwnr. 35 t/m 40) | 15°C |
| • technische ruimten | niet verwarmd |

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,08 m²k/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier;

- In het algemeen geldt, hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer.
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel. Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt.
- Geen ondertapijt toepassen, ook dit verhoogt de isolatiewaarde.
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 centimeter toepassen in verband met het "werken" van het hout. U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.
- Let op, de aangebrachte dekvloeren zijn niet geschikt voor een direct gehechte gietvloer of gelijksoortige vloerafwerkingen.

De installateur geeft garantie op de vloerverwarming. De tegel-, laminaat- en/of parketvloer leverancier geeft garantie op de aangebrachte vloerbedekking. Hiervoor is het belangrijk om voor het kopen van een vloer de voorwaarden, waaronder de garanties worden afgegeven, op elkaar af te stemmen. De leverancier van de tegel-, laminaat- of parketvloer kan bijvoorbeeld een maximale aanvoerwatertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en het opstookprotocol van de leverancier/fabrikant op.

De parkeergarage, kelder, privébergingen en algemene ruimten zijn niet voorzien van verwarming.

Ventilatie installatie

Algemene ruimten

De parkeergarage, privébergingen en de containerruimte worden mechanisch geventileerd. De elektrische voeding t.b.v. de ventilatie installatie van de algemene ruimten wordt betrokken vanaf de algemene meterkast.

Woningen

In de woning is een gebalanceerde mechanische ventilatie-unit met warmte terugwinning geïnstalleerd (WtW-unit). Deze gebalanceerde ventilatie houdt in dat aangezogen verse buitenlucht door middel van een warmtewisselaar wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht en daarna wordt ingeblazen in de woonkamer/keuken en slaapkamers. De luchttoevoer vindt plaats door ventilatie ventielen in de wand of in het plafond.

Door middel van een regelbare ventilatie-unit, wordt de lucht mechanisch afgezogen in de keuken, de badkamer, het toilet en in de opstelplaats voor de wasmachine. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof en zijn grotendeels weggewerkt in de vloeren en leidingkokers, behoudens in de technische ruimte, hier blijven de kanalen in het zicht.

De positioneringen van de inblaas- en afzuigpunten in de wand of het plafond zijn indicatief op tekening aangegeven en zullen uit nadere berekeningen door de installateur definitief bepaald worden. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden worden de inblaas- en afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst. De inblaas- en afzuigpunten worden voorzien van witte ventielen. Op de afzuigpunten van het ventilatiesysteem in de keuken kan geen afzuig- en/of wasemkap worden aangesloten.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een CO2-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO2-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO2-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem handmatig worden bediend. In de badkamer is een extra bediening toegepast. Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven.

De ruimte onder de begane grondvloer van de woningen met bouwnr. 35 t/m 55 wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte roosters in de meterkastdeur.

Op de daken zijn diverse dakdoorvoeren en kanalen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en de be- en ontluchting van de riolering.

Op basis van de door u gekozen opties vindt er, met betrekking tot de diverse eisen uit het Bbl (BENG, ventilatie, daglicht, etc.), een herberekening plaats. Afhankelijk van de uitkomsten worden waar nodig aanpassingen doorgevoerd aan uw woning.

Elektrische installatie

Algemene ruimten

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkooptekeningen. Er zijn algemene meterkasten geplaatst in de techniekruimten in de parkeergarage en in de kelder onder cluster 13.

Alle algemene ruimten zijn voorzien van armaturen. Waar nodig worden armaturen voorzien van zogenoemde noodverlichting. Tevens wordt er op diverse plaatsen, daar waar op tekening aangegeven, vluchtwegaanduiding geplaatst. De privébergingen in de parkeergarage en in de kelder van cluster 13 zijn voorzien van een armatuur op enkelpolige schakelaar (42 volt installatie). De elektrische voeding van de algemene elektrische installatie wordt betrokken vanaf de algemene meterkast. Er worden geen wandcontactdozen aangebracht in de privébergingen.

Woningen

De elektrische installatie in de woning wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkooptekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast geplaatst in de meterkast.

De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

- 3 groepen t.b.v. verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep t.b.v. de wasmachine
- 1 groep t.b.v. de wasdroger
- 1 kookgroep t.b.v. de elektrische kookplaat
- 1 groep t.b.v. oven of combinatiemagnetron
- 1 groep t.b.v. de vaatwasser
- 1 groep t.b.v. de PV-panelen

De groep van de PV-panelen wordt uitgevoerd met aparte aardlekautomaat.

De elektrische kookplaat wordt aangesloten op een kookgroep (2x 16A). Deze kookgroep wordt in de meterkast aangesloten op één fase van de hoofdaansluiting van het energiebedrijf (1x 25A). De kookgroep is voldoende voor het reguliere gebruik van een kookplaat met een vermogen tot maximaal 7,4kW. In uitzonderlijke gevallen, alle zones op vol vermogen, kan het voorkomen dat het geleverde vermogen niet voldoende is voor de omschreven standaard kookplaat en verdeeld wordt over de verschillende zones van de kookplaat. Indien u meer vermogen wenst dient de aansluiting in de meterkast te worden verzwakt. U kiest deze optie in de showroom van de keukenleverancier.

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3x 25 Ampère aansluiting.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een witte kleur toegepast. In de meterkast van de woningen en in de privéberging wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- De wandcontactdozen voor televisie, internet en telefoon worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 115 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- De bediening van de ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Het wandlichtpunt in het toilet wordt op ca. 190 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht, het wandlichtpunt in de badkamer op ca. 180 cm. De overige wandlichtpunten, zowel binnen als buiten, worden op ca. 200 cm boven de afgewerkte vloer c.q. het maaiveld aangebracht.
- Voor de wasmachine en -droger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep ter plaatse van de opstelplaats conform de verkooptekening op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Voor de exacte indeling/maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u t.z.t. een keukeninstallatietekening.

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van de voordeur is voorzien van een armatuur op enkel polige schakelaar. Ook het aansluitpunt ter plaatse van het terras aan de achterzijde van de woning en de aansluitpunten op de dakterrassen (bouwnr. 35 t/m 39 en 50 t/m 54) zijn voorzien van een armatuur. De privébergingen in de parkeergarage en de kelder van cluster 13 zijn voorzien van een armatuur op enkel polige schakelaar (42 volt installatie), aangesloten op de algemene installatie. In de privébergingen worden geen wandcontactdozen aangebracht.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een belruikknop nabij de voordeur, een huisbel/zoemer nabij de meterkast en een beltransformator in de meterkast.

Alle kozijnen, m.u.v. de voordeurkozijnen, zijn in de basis voorzien van een aansluitpunt voor screens. Deze aansluiting is afgestemd op een bediening met afstandsbediening. Daar waar op tekening aangegeven zijn enkele woningen voorzien van screens (eisen vanuit de BENG). Voor na oplevering te plaatsen screens verwijzen we u graag naar het opgestelde zonweringsprotocol.

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De rookmelders worden bevestigd aan het plafond.

Energie levering

Reinbouw vraagt bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aan zodat bij oplevering van uw woning water en elektriciteit (exclusief gasaansluiting) beschikbaar is. Wel dient u ten tijde van de oplevering zelf zorg te dragen voor het afsluiten van een energieleveringscontact bij een energieleverancier naar keuze.

Televisie, internet en telefoonaansluiting

Ten behoeve van televisie, internet en telefoon worden vanuit de meterkast bedrade data aansluitingen aangebracht naar de woonkamer en slaapkamers. Bij oplevering wordt er een glasvezelkabel tot in de meterkast ingevoerd, afhankelijk van het aansluitgebied mogelijk ook

Coaxkabel. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluitkosten voor telefoon en internet zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

PV-panelen

Het platte daken van de woning is conform verkooptekening voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak geplaatst. De omvormer wordt in de techniekruimte geplaatst, waarbij het leidingwerk net als de overige leidingen van de technische installatie in het zicht blijft. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de BENG-berekening van de woning en is aangegeven op de verkooptekeningen. Door de toepassing van PV-panelen is uw woning in de basis energieneutraal. Het bijplaatsen van panelen is gezien de beperkte ruimte en de reeds aanwezige installatie op het dak niet mogelijk.

De opbrengst van PV-panelen is afhankelijk van het aantal panelen, het vermogen per paneel, de oriëntatie van de panelen en uiteraard van het aantal zonuren. De omvormer, welke noodzakelijk is om de opbrengst van de PV-panelen om te zetten in de gebruikelijke 230V van de installatie, is geplaatst in de techniekruimte. De panelen worden in de basis niet voorzien van zogenaamde optimizers.

Omgevingsfactoren kunnen de opbrengst van de PV-panelen nadelig beïnvloeden, deze omgevingsfactoren zijn niet meegenomen in de BENG-berekening. De werkelijk opbrengst van uw systeem kan door deze omgevingsfactoren dus lager zijn.

Voor nadere toelichting over BENG en wat energieneutraal inhoud verwijzen we u naar pagina 31.

Liftinstallatie

Voor de bereikbaarheid van de parkeergarage is er in het appartementencomplex een lift opgenomen voor personenvervoer. De lift is voorzien van verlichting en een noodknop. De elektrische voeding wordt betrokken vanaf de algemene meterkast.

Vorbereidende voorzieningen toekomstig laden elektrische auto's

Naar verwachting kan Liander ten tijde van de oplevering van De Spiegelhof niet de benodigde aansluiting voor het laden van elektrische auto's leveren. Om het laden in de toekomst wel mogelijk te maken is er in de parkeergarage een bedrade ringleiding aangebracht, incl. de daarvoor benodigde voorbereiding in de meterkast. Op het moment dat Liander de aansluiting wel kan leveren kan deze ringleiding worden gebruikt voor de aansluiting van de laadpunten. Deze voorbereiding is afgestemd op een draadloze communicatie tussen de in de toekomst aan te brengen laadpunten.

Overige installaties

De parkeergarage is voorzien van een sprinklerinstallatie. Een sprinklerinstallatie is een automatisch brandblussysteem dat wordt gebruikt om branden in gebouwen snel te detecteren en te bestrijden. Het systeem bestaat uit een netwerk van leidingen met sproeikoppen (sprinklers) die water verspreiden zodra er brand wordt gedetecteerd.

Naast de sprinklerinstallatie is de parkeergarage ook voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Deze gecombineerde installatie detecteert brand vroegtijdig en waarschuwt de mensen, zodat ze veilig kunnen evacueren en hulpdiensten snel kunnen worden ingeschakeld. De brandmeldcentrale, de hoofdbediening van de installatie, is in de hoofdentree van het appartementencomplex geplaatst.

Er is geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing dient van binnenuit gewassen te worden of van buitenaf vanaf het maaiveld, de balkons en/of met bijvoorbeeld een (rol)steiger of een hoogwerker/verreiker vanaf het maaiveld.

Sanitair

Op de verkooptekeningen is het opgenomen sanitair weergegeven. Middelkoop heeft dit verwerkt in de bijgevoegde sanitairbrochure. Daarnaast is door Middelkoop al een extra luxe badkamer uitgewerkt, zie de sanitairbrochure.

Standaard is in uw woning het volgende opgenomen.

Toilet

De closetcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset met softclose zitting, kleur wit;
- Wisa Argos bedieningspaneel, kleur wit.

Het toilet hangt op een standaard hoogte van circa 43 cm bovenkant keramiek vanaf de vloer.

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura fontein met overloop, breed 36 cm, kleur wit;
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan toiletkraan XS-size;
- Raminex Round bekersifon, chroom met muurbuis.

Badkamer

De closetcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset met softclose zitting, kleur wit;
- Wisa Argos bedieningspaneel, kleur wit.

Het toilet hangt op een standaard hoogte van circa 43 cm bovenkant keramiek vanaf de vloer.

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- V&B Architectura wastafel met overloop, breed 60 cm, kleur wit;
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan M-size;
- Raminex Round bekersifon, chroom met muurbuis;
- Wandspiegel 60 x 80 cm.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Tempesta Cosmopolitan 210 douchesysteem met thermostaatkraan;
- Glazen douchewand, afm. 88x200 cm, t.p.v. de douchehoek;
- Easy drain Multi douchegoot met roestvrijstalen rooster, breed 70 cm.

3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Trapkast (m.u.v. bouwnr. 35 t/m 40)	Cementdekvloer	Behangklaar (gedeeltelijk i.v.m. kanalen en leidingwerk)	Spuitwerk Onderzijde trap (onafgewerkt)
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Berging/garderobe (bouwnr. 35 t/m 40)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Vide kamers (bouwnr. 35 t/m 40)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond hoog	Spuitwerk
Technische ruimten	Cementdekvloer	Behangklaar (gedeeltelijk i.v.m. kanalen en leidingwerk)	Spuitwerk

4) Kleur- en materiaalstaat

Woningen cluster 11 (bouwnr. 60 t/m 65)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk begane grond en 1 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Donker Rood-Bruin
Gevelmetselwerk banden begane grond en 1 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Blokverband, verticaal	Donker Rood-Bruin
Gevelmetselwerk 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Rood Bont gesinterd
Gevelmetselwerk banden 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Blokverband, verticaal	Rood Bont
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hout	Zwartbruin
Lateien boven kozijnen begane grond en 1 ^e verdieping	Staal	Grijsbruin
Lateien boven kozijnen 2 ^e verdieping	Staal	Signaalbruin
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Grijsbruin
Waterslagen onder kozijnen achter de plantenbakken (2 ^e verdieping)	Aluminium	Signaalbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium/doek	Zwartbruin
Hekwerk/balustraden	Metaal	Zwartbruin
Plantenbakken op setbacks	Aluminium	Zwartbruin
Platte daken	Bitumen	
Dakrand setbacks	Aluminium	Grijsbruin
Dakrand platte daken	Aluminium	Signaalbruin
Plantenbakken op parkeergarage	Cortenstaal	Roestbruin

Woningen cluster 12 (bouwnr. 35 t/m 43)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Mangaan Bont gesinterd
Gevelmetselwerk accenten	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband Staand/verspringend	Mangaan Bont gesinterd
Gevelmetselwerk tussen kozijnen 2 ^e - en 3 ^e verdieping	Baksteen, dikformaat Blokverband (roterend)	Brons Bont
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hout	Zwartbruin
Lateien boven kozijnen	Staal	Grijsbruin
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Grijsbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium/doek	Zwartbruin
Hemelwaterafvoeren	Aluminium (vierkant)	Grijsbruin
Doorvalbeveiliging	Metaal	Zwartbruin
Hekwerk/balustraden	Metaal	Zwartbruin
Privacy schermen (dakterrassen)	Glas/Metaal	Zwartbruin
Plantenbakken op dakterrassen	Aluminium	Zwartbruin
Platte daken	Bitumen	
Dakrand dakterrassen	Aluminium	Grijsbruin
Dakrand platte daken	Aluminium	Grijsbruin

Woningen cluster 13 (bouwnr. 44 t/m 59)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, dikformaat Halfsteensverband	Rood Bont gesinterd
Gevelmetselwerk accenten	Baksteen, dikformaat Vlaamsverband, met uitstekende koppen	Rood Bont gesinterd
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Voegwerk accentmetselwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hout	Zwartbruin
Lateien boven kozijnen	Staal	Signaalbruin
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Signaalbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium/doek	Zwartbruin
Hemelwaterafvoeren	Aluminium (vierkant)	Signaalbruin
Hekwerk/balustraden	Glas/Metaal	Zwartbruin
Privacy schermen (dakterrassen)	Glas/Metaal	Zwartbruin
Platte daken	Bitumen	
Dakrand dakterrassen	Aluminium	Signaalbruin
Dakrand platte daken	Aluminium	Signaalbruin

Woningen cluster 14 (bouwnr. 66 t/m 69)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat Blokverband, horizontaal	Oranje Bont Gesinterd
Gevelmetselwerk banden begane grond, 1 ^e - en 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Blokverband, verticaal	Oranje Bont Gesinterd
Gevelmetselwerk tussen kozijnen 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Blokverband, horizontaal	Brons Bont
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hout	Zwartbruin
Lateien boven kozijnen	Staal	Signaalbruin
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Signaalbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium/doek	Zwartbruin
Hekwerk/balustraden	Metaal	Zwartbruin
Plantenbakken op parkeergarage	Cortenstaal	Roestbruin
Platte daken	Bitumen	
Dakrand platte daken	Aluminium	Signaalbruin (8002)

Entree kelder cluster 13

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Donker Rood-Bruin
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Toegang containerruimte en bergingen	Staal/aluminium	Grijsbruin
Lateien boven kozijnen	Staal	Grijsbruin
Afdekbanden op keerwanden	Beton	
Hekwerk op keerwanden	Metaal	Zwartbruin

Entree parkeergarage cluster 14

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Donker Rood-Bruin
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Speedgate / toegang parkeergarage	Staal/aluminium	Grijsbruin
Lateien boven speedgate	Staal	Grijsbruin
Afdekbanden op keerwanden	Beton	
Hekwerk op keerwanden	Metaal	Zwartbruin

5) Overige bepalingen

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit) worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen:

Bekend als benaming volgens Bbl

Woonkamer/keuken/slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal/entree/gang/overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast/technische ruimte/kasten	Onbenoemde ruimte
Privébergingen	Onbenoemde ruimte

Algemene bepalingen

Aan het ontwerp van de woningen in De Spiegelhof liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.
- Bepalingen van de nutsbedrijven.
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

BENG en Energieneutraal

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht om bijna energieneutraal te bouwen. BENG wordt dat genoemd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG beoordeelt de energiestromen in uw woning. Dit wordt bepaald op basis van 3 indicatoren

- BENG 1; Deze bepaald de energiebehoefte van uw woning t.b.v. verwarming en koeling (in kWh/m²).
- BENG 2; Deze geeft aan hoeveel fossiele energie uw woning nodig heeft (in kWh/m²) om te voorzien in de energiebehoefte.
- BENG 3; Deze geeft aan hoeveel hernieuwbare energie (o.a. zonne-energie, warmte-opwekking d.m.v. warmtepomp) uw woning gebruikt (minimaal 50% van de energiebehoefte moet duurzaam opgewekt worden).

De BENG berekening geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Deze berekening wordt opgesteld bij de verkoop (voorlopig energielabel) en bij de oplevering van uw woning (definitief energielabel). Bij de berekening van de BENG spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol.

Uw woning is voor wat betreft de energiebehoefte om te verwarmen en te ventileren energieneutraal en daarmee een stuk zuiniger dan de minimale BENG-eisen uit het Bbl. De energie die u daarnaast nog verbruikt ten behoeve van uw dagelijks gebruik zoals uw verlichting, het koken en andere huishoudelijke apparaten wordt hierin niet meegerekend.

Door de isolatie, het triple glas wat in de kozijnen is toegepast en de duurzame energieopwekking via de zonnepanelen voldoet de woning niet alleen aan de BENG-eis maar presteert de woning zelfs nog beter en voldoet deze aan de eis voor een Energie Neutraal Gebouw. Voorafgaand aan de oplevering van de woning vindt de definitieve labelling plaats en wordt het energielabel gekoppeld aan de woning.

Ten aanzien van de energieprestatie kan het, door de keuze van een optie of een combinatie van meerdere opties (indelingsvarianten, showroomkeuzes etc.), mogelijk zijn dat niet meer worden voldaan aan de eisen voor een gebouwgebonden energie neutrale woning. Ofwel BENG-indicator 2 = 0 kWh/m²/jaar en BENG-indicator 3 = 100%. Door de hoge duurzaamheidsambities die voor dit

project uitgangspunt zijn zal er nog wel ruimschoots worden voldaan aan de geldende wet en regelgeving (het Bbl).

Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwprojecten geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de vrijstaande bergingen. Om wateroverlast bij uw woning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg, inrichting en onderhoud van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten, adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

Tot slot

De brochure en/of kopersinformatie is met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Alle informatie in de verkoopstukken is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven.

Reinbouw B.V. moet een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief of – mail. De maten genoemd op de verkooptekeningen en in deze Technische Omschrijving zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat maten in werkelijkheid kunnen afwijken van de op verkooptekening en Technische Omschrijving genoemde maten.

De artist's impressions geven een impressie van uw woning en de omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg, balkon aankleding en de inrichting van de woonomgeving is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatafwijkingen worden voorbehouden. De inrichtingstekening van Baljon is bedoeld om de erfgrenzen van de kavels en de posities van (haag)beplanting, erfscheidingen en andere inrichtingselementen met instandhoudingverplichting aan te geven. Op de inrichtingstekening kunt meer details vinden over de type beplanting en toegepaste materialen. De inrichting van de gemeenschappelijke binnentuin en het openbare gebied, lees: de inrichting buiten de contouren van privé en/of mandelige terreinen zoals op de inrichtingstekening van Baljon is aangegeven, is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw B.V.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse kasten worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij de klantmanager van VanWonen of met uw woonadviseur van Reinbouw B.V. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Reinbouw B.V.