

Technische omschrijving:

Project: De Spiegelhof / Waalhoven te Nijmegen
Aantal appartementen: 34 koopappartementen 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 noord- en zuidwestzijde van het appartementencomplex grenzen aan een talud welke ca. 3m afloopt en overgaat in het openbare gebied. De tuinen van de appartementen aan de zuidoostzijde 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 appartementen zijn ontwikkeld door Waalhoven V.O.F.

Realisatie

De appartementen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

KCAP, Rotterdam

Landschapsarchitect

Baljon, Amsterdam

Makelaars

Hans Janssen Makelaars, Nijmegen
 Ernst Kleijn Makelaardij, Wageningen

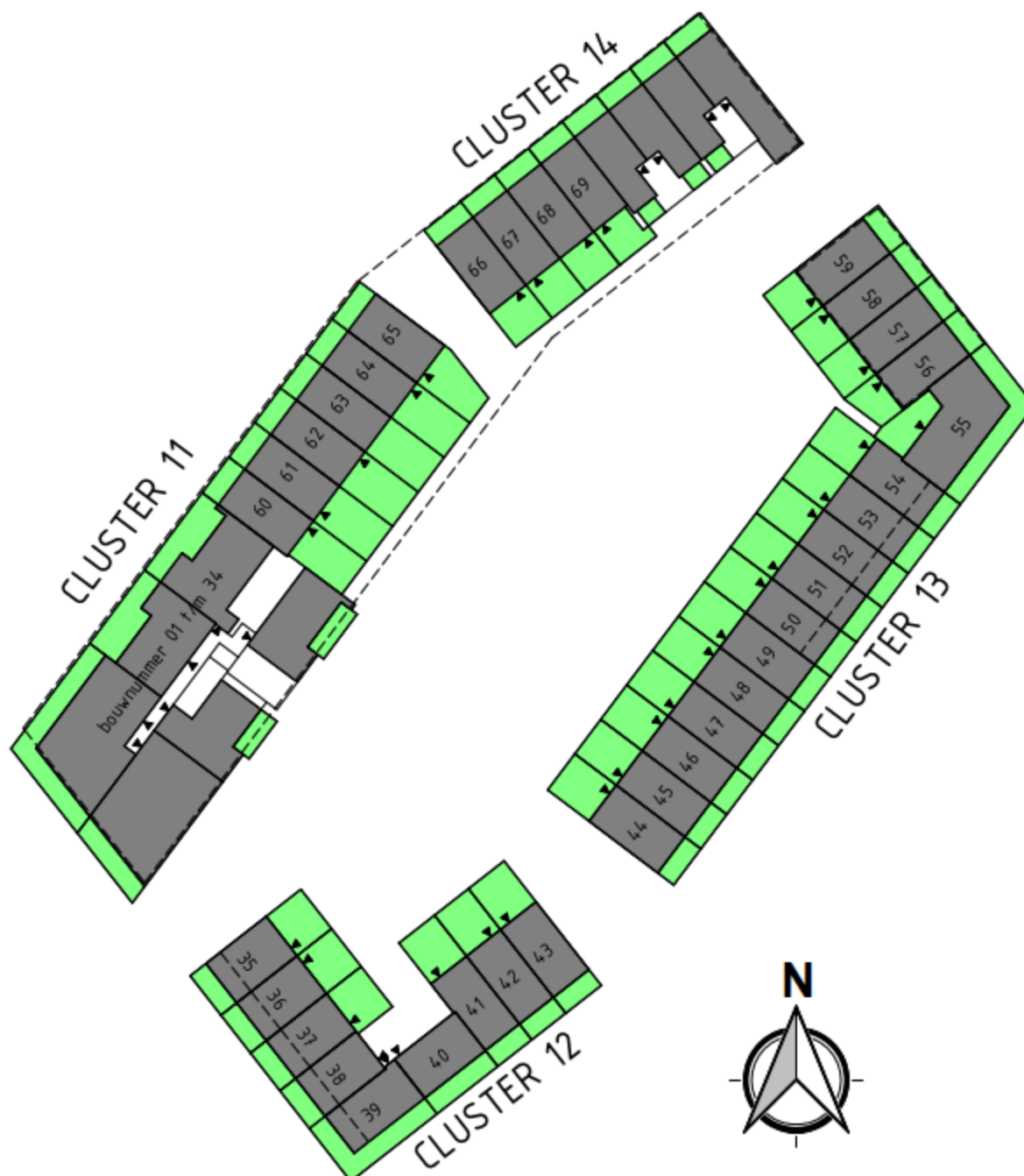
Projectshowroom

Middelkoop, Culemborg (keukens, sanitair en tegelwerk)

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van 34 koopappartementen:

- 6 appartementen op de begane grond, bouwnr. 01 t/m 06
- 6 appartementen op de 1^e verdieping, bouwnr. 07 t/m 12
- 5 appartementen op de 2^e verdieping, bouwnr. 13 t/m 16 en 30
- 4 appartementen op de 3^e verdieping, bouwnr. 17 t/m 20
- 4 appartementen op de 4^e verdieping, bouwnr. 21 t/m 24
- 4 appartementen op de 5^e verdieping, bouwnr. 25 t/m 28
- 3 appartementen op de 6^e verdieping, bouwnr. 29, 31 en 32
- 2 appartementen op de 7^e verdieping, bouwnr. 33 en 34



Inhoud verkoopbrochure

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



1) Wegwijzer bij aankoop van een appartement

U staat op het punt eigenaar te worden van een gloednieuw appartement 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 appartement 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 het appartement 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 appartement.

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 het appartement 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 appartement

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-/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.

Appartementsrecht

Uw appartement 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 zwurfparkeerplaatsen;
- 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 zwerfparkeerplaatsen, 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 appartement (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 het appartement 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 het appartement leidend.

Individuele wensen

In de optielijst kunt u opties kiezen om uw appartement 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 appartement 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 het appartement die gevolgen hebben voor de BENG-prestatie van het appartement;
- Er worden geen wijzigingen aangebracht die consequenties hebben op de fundering/constructie van het appartement;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in installaties voor wijzigingen die na oplevering consequenties hebben voor de BENG-prestatie van het appartement;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in de fundering/constructie van het appartement voor na oplevering te realiseren aanbouw/aanpassingen aan het appartement.

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 appartement kunt bezichtigen.

Vooropname

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

Het is belangrijk dat u rekening houdt met één belangrijk aspect: het appartementencomplex 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 het appartement. 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 het appartement uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Samen met dit langverwachte 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 appartement opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw nieuwe appartement.

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 appartement 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 het appartement zal plaatsvinden. Vóór oplevering van het appartement 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 appartement 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 het appartement ontvangt u het Reinbouw consumentendossier met daarin:

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

Na oplevering is de VVE verantwoordelijk voor het onderhoud van het appartementencomplex, dit geldt onder andere voor het onderhoud van de kozijnen en uw dak. 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 het appartement ontvangt u van Reinbouw B.V. een kopie van het Energielabel. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw appartement 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 appartement 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 het appartement

Tijdens de bouw zijn is het appartementencomplex 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 appartement. De opstalverzekering loopt via de VVE.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe appartementen 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 appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement 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 het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement 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- en 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 appartement. 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 het appartement. 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 het appartement 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 het appartement.

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 het appartementencomplex 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 het appartement 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 het appartementencomplex gaat gepaard met grondwerk voor de parkeergarage, kelders, bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond wordt waar mogelijk hergebruikt.

De tuinen van de appartementen op de begane grond worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van het appartement 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 het appartementencomplex wordt middels kunststof leidingen verzameld en via de parkeergarage afgevoerd naar het riool welke is opgenomen in de gemeenschappelijke binnentuin. Op de benodigde plaatsen zijn ontstoppingsstukken en inspectieputten aangebracht. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling van het vuilwaterriool zijn in de aannemingssom inbegrepen.

Het hemelwater van het appartementencomplex wordt middels kunststof leidingen verzameld en via de parkeergarage aan de noordwestzijde van het gebouw middels zogenaamde "uitstroompotten" 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 appartementen op de begane grond zijn, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van diverse terrassen. Deze 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 appartement bijzondere bepalingen opgenomen.

Erfscheidingsen, (haag)beplanting en gevelgroen

De tuinen van de appartementen op de begane grond zijn, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van verschillende soorten hagen. De hagen aan de zuidoostzijde van het appartementencomplex (bouwnr. 01, 02 en 06) zijn uitgevoerd in groenblijvende hagen (Japanse hulst), aanplanhoogte 60-80cm. Aan de noord- en zuidwestzijde van het appartementencomplex (bouwnr. 02 t/m 05) 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, aanplanthoogte klimplanten 120-200cm.

De (haag)beplanting, gevelgroen en de andere terreininrichting die bij het appartement wordt 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 appartement bijzondere bepalingen opgenomen.

De (haag)beplanting wordt in het eerste plantseizoen na oplevering van het appartementencomplex 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 het appartementencomplex, 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 erfafscheidingen op u over.

Parkeergarage / kelder

De appartementen staan op de parkeergarage van cluster 11 en 14. In de parkeergarage is voor alle appartementen één eigen parkeerplaats gereserveerd, de appartementen met bouwnr. 31 t/m 34 krijgen ieder twee parkeerplaatsen toegewezen. 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 appartement is voorzien van een privéberging welke is opgenomen in de parkeergarage of op de begane grond of 1^e verdieping van het appartementencomplex, 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 van de bergingen in de parkeergarage is aan de onderzijde (gedeeltelijk) voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. Het plafond van de bergingen op de begane grond en de 1^e verdieping zijn afgewerkt met spuitpleisterwerk. 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 parkeergarage bestaat uit betonnen palen en -funderingsbalken en -poeren. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.

Vloeren en daken

De begane grondvloer van de appartementen op de parkeergarage bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer (isolatiewaarde van minimaal 4,7 m²K/W). Deze vloer is afgewerkt met een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op 2 cm isolatie.

De verdiepingvloeren van het appartementencomplex zijn uitgevoerd in een betonnen systeemvloer (zogenoemde breedplaatvloeren). Bij de toe te passen vloeren blijven er aan de onderzijde (het plafond van de bouwlaag eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De verdiepingvloeren zijn aan de bovenzijde voorzien van een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op 2 cm isolatie.

Het platte dak van het appartementencomplex is uitgevoerd in CLT/houtbouw zie "Houten draagconstructies en timmerwerken".

Balkons

Enkele balkons, zijn daar waar op tekeningen aangegeven, uitgevoerd in prefab betonplaten. Deze betonplaten zijn voorzien van verdiepte goten welke zijn aangesloten op aluminium hemelwaterafvoeren. De bovenzijde van de prefab balkonplaten is met een antisliplaag uitgevoerd. De onderzijde van de balkonplaten is niet nader afgewerkt.

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 buitengevels van de 7^e verdieping (bouwnr. 33 en 34) zijn voorzien van verduurzaamd geveltimmerwerk. Het geveltimmerwerk bestaat uit een geïsoleerde achterconstructie met houten regels. Op het houten regelwerk zijn verticale houten delen aangebracht, zogenoemde "channelsiding". De buitenzijde van de houten delen is fabrieksmatig afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). Deze houten gevelbekleding is ook aangebracht op de wanden van de inpandige balkons/loggia's. De metselwerk band/dakrand van de 7^e verdieping is uitgevoerd in steenstrips, kleur conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De buitengevel van het appartementencomplex heeft 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 en de dragende binnenwanden van het appartementencomplex bestaan, m.u.v. de appartementen op de 7^e verdieping, uit beton of kalkzandsteen en zijn waar nodig voorzien van dilataties. Alle niet dragende binnenwanden in de appartementen zijn, m.u.v. de appartementen op de 7^e verdieping, uitgevoerd in gasbetonelementen. Waar nodig is de aansluiting van de binnenwand tegen het plafond voorzien van een zichtbaar kunststof U-profiel.

De niet dragende woningscheidende wanden in het appartementencomplex worden uitgevoerd in metal-stud wanden.

Alle wanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkasten en de betegelde wanden.

Houten draagconstructies en timmerwerken

De appartementen op de 7^e verdieping (bouwnr. 33 en 34) zijn opgebouwd met zogenoemde CLT-elementen, een bouw materiaal dat steeds populairder wordt vanwege zijn duurzaamheid, constructie- en esthetische mogelijkheden. De afkorting CLT staat voor Cross Laminated Timber, constructieve massieve panelen, samengesteld uit meerdere lagen kruislings op elkaar gelijmde houten lamellen.

Doordat de panelen kruislings verlijmd zijn en daardoor in alle richtingen (constructief) sterk zijn, is het mogelijk om grote overspanningen te realiseren en daardoor bijzondere architectonische ontwerpen mogelijk te maken. Tevens heeft dit product positieve effecten op de vochtbalans en het leefklimaat in de woning, en geeft het energetisch een geheel ander gevoel aan haar bewoners dan de traditionele betonbouw.

De dragende binnen- en buitenwanden van de appartementen op de 7^e verdieping (bouwnr. 33 en 34) bestaan uit houten wandelementen. Deze wanden zijn, m.u.v. de langsgevels, de wanden in de badkamers, techniek-, berg- en kastruimten, uitgevoerd in zichtwerk CLT. Het is niet nodig deze wanden nader af te werken. De CLT-wanden van de langsgevels, de wanden in de badkamers, techniek-, berg- en kastruimten zijn voorzien van gipsplaten en zijn behangklaar afgewerkt.

De dakvloer van de 7^e verdieping (bouwnr. 33 en 34) is uitgevoerd in een houten dakelementen. Bij deze elementen blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de elementen, V-naden in het zicht. De onderzijde van de houten dakelementen is zichtwerk CLT, het is niet nodig deze plafonds nader af te werken.

Enkele ruimten van de appartementen op de 7^e verdieping zijn, daar waar op tekening aangeven, voorzien van een verlaagd plafond. Deze plafonds zijn voorzien van gipsplaten en afgewerkt met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

Alle niet dragende binnenwanden in de appartementen op de 7^e verdieping zijn uitgevoerd in metal-stud wanden. Ook de niet dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metal-stud wanden. Deze wanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkasten 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.

Ter plaatse van de voordeuren van de appartementen en in de gemeenschappelijke ruimten zijn diverse verwijs- en huisnummerborden geplaatst.

Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren

Het platte dak van het appartementencomplex, de inpandige balkons/loggia's, dakterrassen en 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 balkons/loggia's en de dakterrassen zijn, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van betonnen terrastegels, afm. 50x50 cm in de kleur grijs. De dakrand van de balkons/loggia's, de dakterrassen en de setbacks zijn afgewerkt met aluminium dakkappen. De dakrand van het platte dak van de 7^e verdieping is afgewerkt met een aluminium daktrim.

Op de dakterrassen en setbacks van de appartementen in cluster 11 (2^e- en 3^e verdieping) zijn aluminium bloembakken met beplanting aangebracht. De gepoedercoate bloembakken zijn afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Hemelwater van het hoofddak en de dakterrassen wordt via kunststof afvoeren door de schachten in de appartementen afgevoerd naar de parkeergarage. De hemelwaterafvoeren van de setbacks zijn uitgevoerd in vierkante aluminium kokers, welke vlak in de gemetselde gevels zijn geplaatst. De hemelwaterafvoeren van de balkons/loggia's zijn, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van ronde aluminium hemelwaterafvoeren, kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Het hoofddak is voorzien van een dakbeveiliging/aanlijnvoorziening zodat er veilig inspectie en onderhoud kan worden verricht. Tevens zijn er op het dak van het appartementencomplex de benodigde dakventilatoren, dakdoorvoeren en kanalen geplaatst ten behoeve van de ventilatie en de be- en ontluchting van de riolering.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De hoofdtoegang tot het appartementencomplex wordt uitgevoerd in aluminium pui en voorzien van een deurautomaat en een elektrische sluitplaat, deze is te bedienen met een sleutelschakelaar en gekoppeld aan de videofooninstallatie in de appartementen. In de entree pui worden ventilatieroosters opgenomen ten behoeve van de ventilatie van de entree. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartementencomplex zijn uitgevoerd in kunststof, afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De kozijnen, ramen en deuren zijn aan de binnenzijde afgewerkt in de kleur wit.

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.

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 appartementen, 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).

Voordeurkozijn van de appartementen

De voordeurkozijnen van de appartementen zijn van hardhout en worden dekkend afgeschilderd. De voordeuren van de appartementen zijn van hout en worden voorzien van een HPL bekleding. Kleuren

conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De voordeuren van de appartementen worden voorzien van een meerpuntssluiting, voordeurgarnituur, deurspion en een vrijloophandvat. Naast de voordeur is een beldrukker en een huisnummerbordje opgenomen.

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 zijn 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 appartementen

De binnendeurenkozijnen van de appartementen 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 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 voorzien van een valdorpel en een geluidwerend ventilatierooster.

De deuren van de meterkasten worden voorzien van de volgens voorschriften benodigde ventilatieroosters.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en/of 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 het appartement en de privéberging in de parkeergarage hebben gelijksluitende cilindersloten.

De binnendeuren in de appartementen 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.

Brievenbus

In de hoofdentree van het appartementencomplex wordt in de entree pui een postkast geplaatst met voor elk appartement een brievenbus. De postkast is van binnenuit te openen en voorzien van een cilinderslot. De postkast wordt uitgevoerd in aluminium.

Buitenunit videofooninstallatie

In de hoofdentree van het appartementencomplex wordt in de entree pui de buitenunit van de videofoon en de sleutelschakelaar van de deurautoomaat opgenomen.

Keukeninrichting

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

- Bouwnr. 01, 04, 06, 07, 10 en 12 ter waarde van € 6.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 05, 11, 13 en 30 ter waarde van € 7.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 08, 09, 15, 18 t/m 21, 23 t/m 25, 27 en 28 ter waarde van € 8.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 02, 03, 14, 16, 22, 26 en 29 ter waarde van € 10.000,- (incl. btw)
- Bouwnr. 17 ter waarde van € 12.500,- (incl. btw)
- Bouwnr. 31 en 32 ter waarde van € 15.000,- (incl. btw)
- Bouwnr. 33 en 34 ter waarde van € 17.500,- (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 elk appartement 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 het appartement 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 het appartement wordt verkleind.

Trappen, hekwerken, leuning en balustrades

De trappen in het trappenhuis van het appartementencomplex bestaan uit prefab betontrappen met trapboom. De treden van de betontrappen zijn uitgevoerd met een antisliplaag. Aan de muurzijde van de trappen wordt een houten muurleuning op metalen leuninghouders aangebracht. Op de vrije zijde van de trappen en rond de trap- en vide gaten wordt een metalen spijlenhekwerk met houten leuning aangebracht. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De hekwerken op de setbacks, dakterrassen, balkons/loggia's en de frans balkons zijn uitgevoerd in gepoedercoate metalen hekwerken met lamellen vulling. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Op het dak van de 7^e verdieping is een dakluik aangebracht. Het dakluik in de dakvloer is voorzien van een schaarladder om toegang tot het dak te geven.

Binneninrichting en aftimmerwerken

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 en de technische ruimte(n), hier blijft het leiding werk in het zicht. De ventilatiekanalen op de 7^e verdieping (bouwnr. 33 en 34) worden uitgevoerd als zichtwerk en worden niet nader afgewerkt.

Daar waar op tekening aangegeven zijn de plafonds van de appartementen met bouwnr. 33 en 34 voorzien van een verlaagd plafond. Deze plafonds zijn voorzien van gipsplaten en worden afgewerkt met fijn spuitpleisterwerk.

De achter- en zijwanden in de meterkasten worden uitgevoerd met een houten plaat.

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Vloer-, wand-, en plafondafwerkingen

Algemene ruimten

De vloeren in de hoofdentree, het trappenhuis in de parkeergarage, en in de werkkast op de begane grond worden voorzien van vloertegelwerk, zie "tegelwerken, kunststeen en natuursteen". Achter de deur van de hoofdentree van het appartementencomplex wordt een schoonloopmat aangebracht. De vloeren in de overige trappenhuisen en in de gemeenschappelijke gangen worden voorzien van marmoleum, incl. plinten hoog 10 cm.

De wanden in de entreehal worden 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. Het plafond in de algemene gang van de 7^e verdieping is uitgevoerd in CLT-zichtwerk en wordt niet nader afgewerkt. De betonplafonds in de parkeergarage en de kelder van cluster 13 zijn t.p.v. de bovengestapelde appartementen en woningen voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten in de kleur naturel. De overige plafonds in de parkeergarage en de kelder bestaan uit onafgewerkt beton.

Appartementen

De betonvloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen in de appartementen zijn afgewerkt met een zwevende cementdekvloer, de vloer in de meterkasten is niet voorzien van een 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.

De in de appartementen aan te brengen vloerafwerkingen mogen geen negatieve invloed hebben op de lucht- en contactgeluidisolatie. Eventuele plinten mogen de vloerafwerking niet raken om contactgeluid te voorkomen.

De volgende regels dienen onder meer in acht te worden genomen:

- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen e.d.) en andere harde vloerafwerkingen (PVC, linoleum e.d.) dienen middels geëigende kitten, lijmen o.i.d. op de dekvloer te worden aangebracht.
- Bij parketvloeren en laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Los liggend parket of laminaat gelegd op een folie of dampscherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 mm.
- Bij de aansluiting op wanden, kozijnen, leidingen e.d. dient de vloerafwerkingslaag daarvan vrijgehouden te worden.

Twee verend opgelegde constructies op elkaar kunnen elkaar beïnvloeden. In veel gevallen zal de contactgeluidisolatie van zo'n combinatie zelfs slechter worden dan van de oorspronkelijke verend opgelegde dekvloer alleen. Let daarom op de onderstaande punten:

- Pas op de verend opgelegde dekvloer geen 'zwevend' parket of 'zwevend' laminaat toe. Bevestig zo'n vloerafwerking direct zonder verende tussenlaag op de dekvloer.
- Een zachte vloerafwerking (bijv. tapijt) op een verend opgelegde dekvloer verslechtert de geluidisolatie nooit.
- Breng niet nóg een verend opgelegde dekvloer aan op een bestaande verend opgelegde dekvloer.

Bij eventuele klachten dient de koper middels een geluidmeting aan te tonen dat de akoestische prestatie met betrekking tot het contactgeluidniveau, na het leggen van de vloerafwerking, voldoet aan $L_nT;A \leq 54$ dB, in de grootste ontvangruimte gemeten.

Let op: de aangebrachte dekvloeren zijn niet geschikt voor een direct gehechte gietvloer of gelijk soortige vloerafwerkingen. Deze vloerafwerkingen worden vanwege de kans op scheurvorming ten strengste afgeraden.

Laat u bij het kiezen van een vloerafwerking goed voorlichten door uw vloerleverancier. Zie hiervoor ook het hoofdstuk "verwarmingssysteem".

De wanden in het appartement zijn behangklaar, met uitzondering van de zichtwerk CLT-wanden, de betegelde wanden en de meterkasten. 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. Ook de verlaagde plafonds op de 7^e verdieping zijn afgewerkt met wit spuitpleisterwerk. 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, het trappenhuis in de parkeergarage en de werkkast op de begane grond wordt voorzien van vloertegels antraciet, afmeting 60 x 60 cm, inclusief plinttegels 60 x 10 cm, met voegwerk standaard grijs.
- De werkkast op de begane grond wordt voorzien van wandtegelpplateau van ca. 1 x 1,5 m², wandtegels wit 30 x 60 cm liggend aangebracht met zilvergrijs voegwerk.

Appartementen

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 uitgevoegd in letselveilig glas. Beglazing in de brandwerende binnendeurkozijnen zijn voorzien van brandwerende beglazing.

Beglazing appartementen

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

Schilderwerk

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

Waterinstallatie

Algemene ruimten

In de hydrofooruimte in de parkeergarage wordt zowel de frontbeveiliging van het waterleidingbedrijf als de hydrofoorinstallatie geplaatst. Deze installatie zorgt ervoor dat er voor alle appartementen voldoende waterdruk beschikbaar is. In de werkkast op de begane grond onder de trap wordt een uitstortgootsteen aangebracht, voorzien van een warm- en koudwatertapkraan. Warmwater wordt geleverd door middel van een close-in boiler in de werkkast. De koudwater toevoer wordt aangesloten op de algemene watermeter. De uitstortgootsteen is voorzien van een witkunststof bekersiston en vloerbuis in het zicht.

Appartementen

De appartementen 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. 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 douche mengkraan;
- De bad mengkraan (bouwnr. 32, 33 en 34)

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De appartementen zijn voorzien van een CW5 aansluiting. De appartementen welke in de basis zijn uitgevoerd met twee badkamers zijn voorzien van een CW6 aansluiting (bnr. 14, 22, 26, 29, 31 t/m 34). 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. Bij klasse CW6 wordt er ca. 12 liter warm water van 60 graden per minuut geleverd en ca. 20 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.

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.

Er worden bij de appartementen geen buitenkranen aangebracht.

Warmtenet

Uw appartement 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 appartement 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.vattenfall.nl/stadsverwarming)

Verwarmingssysteem

Het appartement 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 voor de vloerverwarming zijn waar mogelijk in de berging en/of technische ruimte geplaatst (zonder omkasting).

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

Temperaturen:

• entree / hal	18°C
• toilet	18°C
• woonkamer / keuken	22°C
• slaapkamers	22°C
• badkamer	22°C
• bergingen/kasten	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 leverancier van uw vloerafwerking is verantwoordelijk voor de juiste toepassing, verwerking en toetsing van de condities (vochtigheid, hechting, krimp/uitzetting en temperaturen) bij het leggen van de vloeren. Wij adviseren u om uw woninginrichter op de hoogte te brengen dat de zwevende dekvloeren van zandcement zijn. 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, privébergingen, algemene ruimten, gangen en trappenhuisen in het appartementencomplex zijn niet voorzien van verwarming.

Ventilatie installatie

Algemene ruimten

De parkeergarage, privébergingen, trappenhuisen, gemeenschappelijke verkeersruimten en de containerruimte worden mechanisch geventileerd. De liftschacht wordt natuurlijk geventileerd.

Op het dak van het appartementencomplex zijn diverse dakventilatoren, dakdoorvoeren en kanalen geplaatst ten behoeve van de ventilatie en de be- en ontluchting van de riolering.

De elektrische voeding t.b.v. de ventilatie installatie van de algemene ruimten wordt betrokken vanaf de algemene meterkast.

Appartementen

In het appartement 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. Ook de ventilatiekanalen op de 7^e verdieping (bouwnr. 33 en 34) worden uitgevoerd als zichtwerk en worden niet nader afgewerkt.

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 meterkasten worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte roosters in de meterkastdeur.

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 appartement.

Elektrische installatie

Algemene ruimten

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkooptekeningen. Er is een algemene meterkast geplaatst in de techniekruimte in de parkeergarage.

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 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.

Appartementen

De elektrische installatie 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

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 meterkasten van de appartementen 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 125 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 de badkamer wordt op ca. 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. 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 ter plaatse van het terras en de balkons/inpandige loggia's van de appartementen voorzien van een armatuur.

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 appartementen 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 appartement, 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 appartement 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.

Intercom-/videofooninstallatie

De appartementen krijgen een intercom-/videofooninstallatie. Deze bestaat uit een belknop en een spreek-/luisterunit met camera bij de hoofdentree van het appartementencomplex, een beldrukknop bij de voordeur van het appartement én een spreek-/luisterunit met beeldscherm in het appartement met een bedienknop voor het ontgrendelen van de hoofdentree. Op de verkooptekening is te zien waar de spreek-/luisterunit in het appartement geplaatst wordt. Naast de entree van het appartement wordt een beldrukker op ca. 105 cm+ vloer aangebracht.

PV-panelen

Het appartementencomplex is niet voorzien van PV-panelen (zonnepanelen).

Liftinstallatie

Voor de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen is er een lift opgenomen voor personenvervoer, met een stopplaats in de parkeergarage, de begane grond en op elke verdieping. 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. De leidingen en sproeikoppen zijn aangebracht tegen het plafond van de parkeergarage en zijn niet nader afgewerkt.

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 appartement 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 (m.u.v. bouwnr. 1, 7, 14, 17, 22*, 26*, 29, 30, 33 en 34);
- Easy drain douchegoot WtW met roestvrijstalen rooster, breed 70 cm.

* bij bouwnr. 22 en 26 is de tweede badkamer wel voorzien van een glazen douchewand

De badcombinatie (bnr. 32, 33 en 34) bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura ligbad (acryl), afm. 80 x 180 cm, kleur wit;
- Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan M thermostatische badmengkraan;
- Grohe Tempesta Cosmopolitan 100 doucheset met 3 stralen.

N.B. Het is in de appartementen niet mogelijk de badkamer en/of toilet casco te laten opleveren.

3) Ruimte-afwerkstaat

Appartementen (m.u.v. bnr. 33 en 34)

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamers	Vloertegels	Wandtegels tot plafond hoog	Spuitwerk
Technische ruimten, bergingen en kasten	Cementdekvloer	Behangklaar (gedeeltelijk i.v.m. kanalen en leidingwerk)	Spuitwerk

Appartementen bouwnr. 33 en 34

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree en hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	CLT zichtwerk
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Kopgevels CLT, overige wanden behangklaar	CLT zichtwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Kopgevels CLT, overige wanden behangklaar	CLT zichtwerk
Badkamers	Vloertegels	Wandtegels tot plafond hoog	CLT zichtwerk
Technische ruimten, bergingen en kasten	Cementdekvloer	Behangklaar (gedeeltelijk i.v.m. kanalen en leidingwerk)	CLT zichtwerk



4) Kleur- en materiaalstaat

Algemene ruimten (interieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofdentree		
Vloer hoofdentree	Schoonloopmat + Vloertegels (incl. plinttegel)	Antraciet
Wanden hoofdentree tot 3m.	Houten latten	Voor-vergrijsd
Wanden hoofdentree boven 3m.	Glasvlies behang + sauswerk	Wit
Plafond hoofdentree	Akoestische plafondplaten	Wit
Pui naar corridor appartementen (begane grond en 1e verdieping)	Aluminium	Grijs Beige
Liftdeuren	Metaal	RVS
Corridors en trappenhuizen		
Vloeren corridors en trappenhuizen	Marmoleum	Natural Stone
Wanden corridors en trappenhuizen	Glasvlies behang + sauswerk	Wit
Plafond corridors en trappenhuizen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Plafond corridor 7 ^e verdieping	Hout	CLT zichtwerk
Kozijnen appartementen, trappenhuizen en algemene ruimten	Hout	Wit
Voordeuren appartementen	Hout/HPL	Houtprint licht eiken
Deuren in de corridors	Hout/HPL	Grijs Beige
Deuren in de trappenhuizen	Hout/HPL	Wit
Trappen	Beton	Onafgewerkt
Parkeergarage		
Vloer parkeergarage, bergingen, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Beton	Monolithisch afgewerkt
Vloer trappenhuis parkeergarage	Vloertegels (incl. plinttegel)	Antraciet
Buitenwanden, dragende wanden en kolommen parkeergarage, bergingen, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Beton	Onafgewerkt
Scheidingswanden tussen de diverse algemene ruimten (parkeergarage, bergingen, fietsenstalling etc.)	Kalkzandsteen vellingblokken	Onafgewerkt
Wanden trappenhuis parkeergarage (binnen- en buitenzijde)	Glasvlies behang + sauswerk	Wit
Plafond parkeergarage, bergingen, fietsenstalling en overige algemene ruimten onder de woningen	Houtwolcementplaten	Naturel
Overige plafonds parkeergarage, bergingen, fietsenstalling en overige algemene ruimten onder de woningen	Beton	Onafgewerkt
Plafond trappenhuis	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijnen parkeergarage, trappenhuis, bergingen, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Hout	Wit
Toegangsdeuren trappenhuis en bergingsgangen	Hout/HPL	Grijs Beige
Overige deuren parkeergarage, bergingen en overige algemene ruimten	Hout/HPL	Wit
Trappen	Beton	Onafgewerkt

Appartementen cluster 11 (exterieur)

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 en 3 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Rood Bont gesinterd
Gevelmetselwerk banden 2 ^e en 3 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Blokverband, verticaal	Rood Bont
Gevelmetselwerk tussen de kozijnen 4 ^e t/m 6 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Oranje Bont gesinterd
Gevelmetselwerk banden 4 ^e en 6 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Blokverband, verticaal	Oranje Bont
Gevelbekleding 7 ^e verdieping, balkons/loggia's en accentvlakken	Hout (channelsiding)	Voor-vergrijsd
Gevelmetselwerk banden/dakrand 7 ^e verdieping	Steenstrips, waalformaat Blokverband, verticaal	Oranje Bont
Voegwerk begane grond t/m 3 ^e verdieping	Doorstrijkmortel	Antraciet
Voegwerk 4 ^e t/m 7 ^e verdieping	Doorstrijkmortel	Grijs
Pui hoofdentree appartementencomplex, incl. postkasten	Aluminium	Signaalbruin
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Zwartbruin
Lateien boven kozijnen begane grond en 1 ^e verdieping	Staal	Grijsbruin
Lateien boven kozijnen 2 ^e t/m 6 ^e verdieping	Staal	Signaalbruin
Waterslagen onder kozijnen begane grond t/m 2 ^e verdieping	Aluminium	Grijsbruin
Waterslagen onder kozijnen achter de plantenbakken (2 ^e en 3 ^e verdieping)	Aluminium	Signaalbruin
Waterslagen onder kozijnen 3 ^e t/m 6 ^e verdieping	Aluminium	Signaalbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium/doek	Zwartbruin
Hemelwaterafvoeren begane grond en 1 ^e verdieping	Aluminium	Grijsbruin
Hemelwaterafvoeren 2 ^e t/m 6 ^e verdieping	Aluminium	Signaalbruin
Hekwerk/balustraden	Metaal	Zwartbruin
Plantenbakken op dakterrassen en setbacks	Aluminium	Zwartbruin
Platte daken	Bitumen	
Muurafdekkers 1 ^e en 2 ^e verdieping	Aluminium	Grijsbruin
Muurafdekkers 3 ^e t/m 6 ^e verdieping	Aluminium	Signaalbruin
Dakrand platte dak 7 ^e verdieping	Aluminium	Signaalbruin
Plantenbakken op parkeergarage	Cortenstaal	Roestbruin

Entree kelder cluster 13 (exterieur)

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 (exterieur)

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 het appartement 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

Krijtstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van het appartement is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bbl zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Algemene bepalingen

Aan het ontwerp van de appartementen 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

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 appartement. Dit wordt bepaald op basis van 3 indicatoren

- BENG 1; Deze bepaald de energiebehoefte van uw appartement t.b.v. verwarming en koeling (in kWh/m²).
- BENG 2; Deze geeft aan hoeveel fossiele energie uw appartement 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 appartement gebruikt (minimaal 50% van de energiebehoefte moet duurzaam opgewekt worden).

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

Uw appartement voldoet voor wat betreft de energiebehoefte om te verwarmen en te ventileren aan de minimaal geldende eisen uit het Bbl en de BENG bij de aankoop van het appartement. Na de oplevering van uw appartement ontvangt u het energielabel.

Op basis van de door u gekozen opties vindt er, met betrekking tot de eisen vanuit het Bbl en de BENG, een herberekening plaats. Afhankelijk van de uitkomsten worden waar nodig aanpassingen doorgevoerd aan uw appartement.

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 het appartement 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 appartement 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 appartement, 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 erfgronden van de kavels en de posities van (haag)beplanting, erfscheidingen en andere inrichtingselementen met instandhoudingsverplichting 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 verkooptekening 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.