

Technische omschrijving:

Project: Zuidhof / Waalhoven te Nijmegen, Fase 1
Aantal woningen: 23 ééngesinswoningen Zuidhof
Datum: 2 februari 2026

Omschrijving project

Zuidhof bestaat in totaal uit 75 koopappartementen, 33 huurappartementen, 38 eengezinswoningen, 6 maisonnettes en een horeca ruimte. De appartementen, eengezinswoningen en maisonnettes zijn verdeeld over acht blokken, te weten blok 7a, 7b, 8a, 8b, 9, 10a, 10b en 10c. Onder de blokken 7a, 7b, 8a, 8b, 10b en 10c is een parkeergarage opgenomen waarin naast parkeerplaatsen onder anderen ook fietsenstallingen, techniekruimten en een gemeenschappelijke containerruimte zijn gesitueerd.

Fase 1 Zuidhof bestaat uit blok 8a, 8b en 10c.

- Blok 8a, bestaande uit 25 appartementen (bouwnr. 57 t/m 81) en de horeca ruimte, allen op de parkeergarage;
- Blok 8b, bestaande uit 8 eengezinswoningen (bouwnr. 82 t/m 89), allen op de parkeergarage;
- Blok 10c, bestaande uit 15 eengezinswoningen (bouwnr. 105 t/m 119), allen op de parkeergarage;

Zuidhof wordt gebouwd op een verhoging. Indien er aan de achterzijde van de woning terrassen aanwezig zijn grenzen deze aan een talud dat afloopt en overgaat in het openbare gebied. De voortuinen van de woningen grenzen aan de gemeenschappelijke binnentuin. Deze gemeenschappelijke binnentuin valt buiten deze technische omschrijving. De nadere specificatie van de inrichting van deze binnentuin kunt u vinden op de inrichtingstekening van de binnentuin.

Ontwikkelaar/verkoper

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

Realisatie

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

KCAP, Rotterdam

Landschapsarchitect

Baljon, Amsterdam

Makelaars

Hans Janssen Makelaars, Nijmegen
 Ernst Kleijn Makelaardij, Wageningen

Projectshowroom keuken

LIV Woonbelevingscentrum Nijmegen

Projectshowroom sanitair en tegelwerk

Middelkoop, Culemborg

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van 23 ééngezinswoningen:

- 8x drielaagse stadswoning op parkeergarage, bouwnr. 82 t/m 89 (blok 8b)
- 15x drielaagse stadswoning op parkeergarage, bouwnr. 105 t/m 119 (blok 10c)



Verkooptekeningen

De verkooptekeningen zijn per blok als volgt uitgewerkt:

Blok 8b (bouwnr. 82 t/m 89)

- Verdiepingsoverzichten, 8 eengezinswoningen;
- Gevels + doorsnede, 8 eengezinswoningen;
- Plattegronden 8 eengezinswoningen;
- Plattegrond parkeergarage.

Blok 10c (bouwnr. 105 t/m 119)

- Verdiepingsoverzichten, 15 eengezinswoningen;
- Gevels + doorsnede, 15 eengezinswoningen;
- Plattegronden 15 eengezinswoningen;
- Plattegrond parkeergarage.



Inhoud verkoopbrochure

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



1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

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

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

Koop- en aannemingsovereenkomst

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

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

Ondertekening

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

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

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

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

Nadat koper, verkoper en aannemer de koop- en aannemingsovereenkomst 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

Koopsommen 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 gemeentelleges;
- Inclusief omgevingsvergunning;

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

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

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

Aannemingsovereenkomst

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

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

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

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

Overdracht van uw woning

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

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

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

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

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

Tijdens de overdracht worden onderstaande akten getransporteerd:

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

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

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

Betalingen

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

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

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

Hypotheekrente

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

Fiscale zaken

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

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

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde eigenwoning forfait.

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

Subsidie PV-panelen

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

Appartementsrecht

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

Opbouw van het complex

Het complex bestaat uit in totaal 152 wooneenheden, onderverdeeld in:

- 38 eengezinswoningen, (8 in blok 8b, 9 in blok 9, 6 in blok 10a en 15 in blok 10c);
- 75 koopappartementen, (45 in blok 7a, 5 in blok 7b en 25 in blok 8a);
- 6 maisonnettes (6 in blok 7b);
- 33 middenhuurappartementen, (33 in blok 10b).

Daarnaast beschikt het project over diverse voorzieningen zoals:

- De (stalling)parkeergarage met privéparkeerplaatsen en zwervparkeerplaatsen en gemeenschappelijke fietsenstallingen;
- De technische ruimten, een lagedruk watermist installatie-/bufferruimte en twee containerruimten;

- Een horeca ruimte;
- 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 liften en trappenhuizen;
- De gemeenschappelijke binnentuin;
- Alle andere gedeelde voorzieningen.

De ondersplitsingen zijn per gebouwdeel georganiseerd:

- Gebouwdeel 1 – Blok 7a en 7b;
- Gebouwdeel 2 – Blok 8a;
- Gebouwdeel 3 – Blok 10b (middenhuur);
- Gebouwdeel 4 – Blok 8b, 9 10a en 10c;

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

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

Individuele wensen

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

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

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

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

Veiligheid tijdens de bouw

Reinbouw B.V. draagt als hoofdaannemer het risico van schades op de bouwplaats als gevolg van diefstal, vandalisme, brand, storm en dergelijke. Ook zijn wij verantwoordelijk voor de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers op de bouwplaats. Het is daarom niet toegestaan zelf het bouwterrein

te betreden. Wij organiseren tijdens de bouw een aantal kijkmomenten, zodat u tijdens het bouwproces uw woning kunt bezichtigen.

Vooropname

Circa 3 weken voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

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

Oplevering

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

Betaling en depot

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

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

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

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

Bij de oplevering/sleuteloverdracht

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken. De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl.

Onderhoudsgegevens

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

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

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

Energielabel

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

Verzekeren van de woning

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

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Wijzigingen in/tijdens de bouw

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

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

HoomCTRL

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

2) Technische omschrijving

Peil

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

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

Grondwerken

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

De privéterrassen aan de buitenzijde van de woningen van blok 8b met bouwnr. 82 t/m 89 worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond. De tuinen zijn met bestrating, hagen en gevelgroen afgewerkt/ingericht. 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 de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

Buitenrioleringen

Vuilwater van de woningen in blok 8a en blok 10c wordt middels kunststof leidingen verzameld en via de parkeergarage afgevoerd. Al het vuilwater wordt 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 de woningen in blok 8a wordt middels kunststof (ring)leidingen verzameld en aan de hofzijde aangesloten op het hemelwater verzamelriool dat aan de buitenzijde van het blok middels zogenaamde "uitstroompotten" afvoert naar de wadi in het openbare gebied. Het hemelwater van de woningen in blok 10c wordt middels kunststof (ring)leidingen verzameld en aan de hofzijde aangesloten op het hemelwater verzamelriool dat aan de buitenzijde van blok 8b middels zogenaamde "uitstroompotten" afvoert naar de wadi in het openbare gebied. De uitstroompotten worden op nader te bepalen plekken opgenomen in de helling van de verhoging in het openbare gebied.

Bestrating / terreinverhardingen

De privétuinen aan de hofzijde van de woningen van blok 8b met bouwnr. 82 t/m 89 en de woningen van blok 10c met bouwnr. 105 t/m 119 liggen op het dak van de parkeergarage.

De privétuinen aan de hofzijde van blok 8b worden deels afgewerkt met tegels 50x50 cm kleur grijs op tegel dragers, ter plaatse van de overgang tussen privé- en openbaar gebied wordt een entreetegel, afm. 1,0x1,0m, in de kleur grijs aangebracht.

De privétuinen aan de hofzijde van blok 10c worden geheel afgewerkt met tegels 50x50 cm kleur grijs op tegel dragers, ter plaatse van de overgang tussen privé- en openbaar gebied wordt een entreetegel, afm. 1,0x1,0m, in de kleur grijs aangebracht.

Bij de inrichting en gebruik van de privétuinen op het dak van de parkeergarage dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van beschadigingen van de dakbedekking op het kelderdek en een maximaal toelaatbaar toegevoegd gewicht van 250kg/m² (inrichting en personen).

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

Erfscheidingsen, (haag)beplanting en gevelgroen

De erfgrenzen van de privétuinen aan de hofzijde van de woningen van blok 8b worden als volgt uitgevoerd;

- tussen privé en privé onderling wordt op de tegelbestrating een plantenbak van ca. 200x60x80 cm aangebracht voorzien van groenscherm, hoogte ca. 160 cm incl. de plantenbak.
- tussen privé en openbaar wordt in de volle grond een strakke haag aangeplant, hoogte ca. 80-100 cm.

De erfgrenzen van de privétuinen aan de buitenzijde van de woningen van blok 8b worden als volgt uitgevoerd;

- tussen privé en privé onderling wordt in de volle grond een wilde haag aangeplant, hoogte ca. 80 – 100 cm.
- tussen privé en openbaar wordt geen erfafscheiding aangebracht.

De privétuinen aan de hofzijde van blok 8b worden deels afgewerkt met sedum.

De erfgrenzen van de privétuinen aan de hofzijde van de woningen van blok 10c worden als volgt uitgevoerd;

- tussen privé en privé onderling en ter plaatse van de zijgevel van bouwnr. 105 tussen privé en openbaar wordt op de tegelbestrating een plantenbak ter diepte van de privétuin aangebracht voorzien van groenscherm, hoogte ca. 160 cm incl. de plantenbak.
- tussen privé en openbaar wordt deels een plantenbak aangebracht voorzien van een strakke haag, hoogte ca. 120 cm incl. de plantenbak.
- tussen privé en openbaar wordt ,m.u.v. bouwnr. 119, deels een zitelement aangebracht, opgebouwd uit 2 vierkante plantenbakken waartussen een zitbankje.

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

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

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

Wat houdt dit nu praktisch in:

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

Het 'opschortingsrecht' zoals omschreven op pagina 10 onder "Betaling en depot" is niet van toepassing op het ontbreken van (haag)beplanting indien de oplevering buiten het plantseizoen valt.

Parkeergarage / kelder

De woningen van blok 8b, bestaande uit 8 eengezinswoningen (bouwnr. 82 t/m 89) en de woningen van blok 10c, bestaande uit 15 eengezinswoningen (bouwnr. 105 t/m 119), staan allen op de parkeergarage.

De bouwnummers 82 t/m 89 en 105 t/m 119 kunnen gebruik maken van de zogenoemde "zwerfparkeerplaatsen" in de parkeergarage. Ook zijn er in de parkeergarage meerdere fietsenstallingen opgenomen.

Te voet is de parkeergarage vanuit de gemeenschappelijke binnentuin aan de kopzijde van blok 8b, via de trappenhuisen van de appartementen gebouwen en via de loopdeur naast hoofdentree van de parkeergarage te bereiken.

Voor fietsers is de parkeergarage vanuit de gemeenschappelijke binnentuin aan de kopzijde van blok 8b en via de loopdeur naast hoofdentree van de parkeergarage te bereikbaar.

Voor auto's is de parkeergarage, ter plaatse de hoofdentree van de parkeergarage (blok 10b), toegankelijk via een zogenoemde "speedgate". Deze speedgate bestaat uit twee dubbele naar buiten openende metalen deurvleugels. De toegang tot de parkeergarage wordt geregeld via een nog nader te bepalen parkeer-en toegangsmanagementsysteem.

In een bijgevoegde document "Kopersnotitie uitgifte parkeerrechten De Waalhoven Zuidhof ", is nader toegelicht hoe het parkeren in Zuidhof is geregeld.

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

Huisvuilophaalvoorziening

In de parkeergarage onder blok 10b en op de begane grond van blok 8a 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 woningen dienen van deze containerruimte gebruik te maken. Voor restafval worden in de openbare ruimte ondergrondse containers opgenomen.

Funderingen

De woningen van blok 8b (bouwnr. 82 t/m 89) en de woningen van blok 10c (bouwnr. 105 t/m 119), staan allen op de parkeergarage. 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

De begane grondvloeren bestaan uit een breedplaatvloer met daaronder een geïsoleerde houtwolcementplaat (isolatiewaarde van gemiddeld 4,7 m²K/W). De begane grondvloer van deze woningen is afgewerkt met een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op ca. 2 cm isolatie.

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

De dakvloeren van de woningen zijn uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer en zijn aan de bovenzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van gemiddeld 6,3 m²K/W). Ook hier blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht.

Metselwerk, gevels en wanden

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

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

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

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

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

Het binnenspouwblad, de dragende woningscheidende wanden en overige dragende binnenwanden bestaan uit kalkzandsteen met uitzondering van de wanden op de begane grond en de stabiliteitwanden op de verdiepingen, deze zijn van beton. Waar nodig worden de wanden voorzien van dilataties. Al deze wanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkast en de betegelde wanden.

De niet dragende woningscheidende wanden zijn gemaakt van een woningscheidende Metal Stud wanden.

Alle overige niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in gasbetonelementen. Waar nodig is de aansluiting van de binnenwand tegen het plafond voorzien van een zichtbaar kunststof U-profiel. Ook deze binnenwanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkast, berging/technische ruimte 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 zijn huisnummers geplaatst.

Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren

De platte daken van de woningen zijn aan de bovenzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van gemiddeld 6,3 m²K/W) en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking en voorzien van grind. De dakrand van de platte daken is afgewerkt met een aluminium daktrim / dakkap / zetwerk.

De bovenzijde van het betondek van de parkeergarage, waar de tuin en/of terras van de woningen op ligt, wordt plaatselijk voorzien van koudebrugisolatie (isolatiewaarde van minimaal 2,5 m²K/W) en geheel afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. Op de dakbedekking van het kelderdek worden, onder de tegelbestrating, drainageplaten aangebracht.

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn uitgevoerd in vierkante aluminium kokers, welke vlak in de gemetselde gevels zijn geplaatst, de kleur is conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Op de platte daken zijn diverse dakdoorvoeren, en/of combi schoorstenen aangebracht ten behoeve van de ventilatie, de be- en ontluchting van de riolering en doorvoering van bekabeling PV-panelen.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De hoofdtoegang tot de appartementengebouwen en de voetgangerstoegang van de parkeergarage wordt uitgevoerd in een aluminium pui en voorzien van een deurautomaat en een elektrische sluitplaat, deze is te bedienen met een sleutelschakelaar.

De buitentoegang tot de fietsenstalling aan de kopzijde van blok 8b, die via binnentuin te bereiken is, wordt uitgevoerd als een geschilderd houten kozijn met een dichte houten deur.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen van blok 8b zijn uitgevoerd in kunststof, in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De kunststof buitenkozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde.

De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkooptekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

De voordeuren van de woningen zijn uitgevoerd als sandwichpaneel met houten beplating en zijn voorzien van isolatie in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De voordeuren zijn voorzien van een weldorpel en een briefsleuf met klep en tochtborstel.

De te openen dichte panelen in de gevels op de 1^e verdieping van blok 8b zijn uitgevoerd als sandwichpaneel met kunststof beplating en zijn voorzien van isolatie in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Ter plaatse van deze dichte panelen wordt aan de binnenzijde een hardglazen balustrade aangebracht.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen van blok 10c zijn uitgevoerd in duurzaam hardhout, afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De houten buitenkozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde.

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

De voordeuren van de woningen zijn uitgevoerd als sandwichpaneel met houten beplating en zijn voorzien van isolatie. De voordeuren zijn voorzien van een weldorpel en een briefsleuf met klep en tochtborstel.

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

In verband met de eisen vanuit de BENG zijn een aantal kozijnen in een aantal woningen, daar waar op de geveltekeningen 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).

Boven de buitenkozijnen worden waar noodzakelijk ventilatie roosters aangebracht, afhankelijk van de locatie in een standaard-, susrooster- of suskast uitvoering.

Binnendeurenkozijnen in de woningen

De binnendeurenkozijnen van de woningen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen. Met uitzondering van de kozijnen op de begane grond van blok 8b en de kozijnen van de techniekruimten zijn de kozijnen uitgevoerd met bovenlicht voorzien van glas (de binnenwand loopt niet door over het kozijn). De kozijnen op de begane grond van blok 8b en de techniekruimten zijn uitgevoerd zonder bovenlicht (de binnenwand loopt door over het kozijn). De kozijnen zijn voorzien van opdek deuren.

De deuren van de slaapkamers en techniekruimten (opstelplaats o.a. MV-unit en wasmachine) zijn voorzien van geluidwerende deuren.

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

De kozijnen ter plaatse van het toilet en badkamer zijn voorzien van een kunststenen onderdorpel in de kleur antraciet. 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 opdek 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 buitenkozijnen zijn voorzien van aluminium hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het Bbl (inbraakwerendheidsklasse 2). Alle buitendeuren van de woning hebben gelijksluitende cilindersloten.

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

Keukeninrichting

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

- Bouwnr. 82 t/m 89 en 105 t/m 119 ter waarde van € 4.250,- (incl. btw)

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

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij LIV. 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 of in het keukeneiland (indien aanwezig), vóór de sluitingsdatum van het meerwerk, zal in geval u de keuken aanschaft bij LIV geen extra kosten met zich meebrengen. Verplaatsingen van aansluitpunten van de keukenwand naar het keukeneiland (indien aanwezig) vice versa brengen wel extra kosten met zich mee.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij LIV te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de verkooptekening is aangegeven. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Naast de kosten voor de verplaatsingen en/of de extra aansluitpunten worden voor de verwerking van deze installatietekening een bedrag van € 500,- (incl. BTW) coördinatiekosten doorberekend. Alle aansluitingen dienen van duidelijke maatvoering te zijn voorzien t.o.v. de wanden en de vloeren. Onvolledige tekeningen worden niet in behandeling genomen. Via de verrekening van het meer- en minderwerk krijgt u voor het laten vervallen van de keukeninrichting de stelpost behorende bij de woning die u heeft gekocht retour minus 21%, zie onderstaande overzicht.

Retourbedragen indien u geen keuken bij LIV koopt maar bij een derden:

- Bouwnr. 82 t/m 89 en 105 t/m 119 retourbedrag € 3.358,- (incl. btw)

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 keukens 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 keukens worden na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen tijdens de afbouw van de woning wordt verkleind.

Trappen, hekwerken, leuning en balustrades

De woningen worden voorzien van vuren houten trappen. De trappen in de woningen zijn gevoerd als 'dichte trappen' (met stootborden). De ruimte onder de dichte trap op de begane grond is ingedeeld als trapkast. In de trapkast zijn de verdeler van de vloerverwarming en het expansievat van de stadsverwarming opgenomen. De trappen zijn voorzien van de benodigde hekwerken en leuning. Daar waar nodig zijn de traphekken i.v.m. de overklauterbaarheid uitgevoerd in dichte panelen. De treden zijn uitgevoerd zonder slijtstrippen. Afhankelijk van de definitieve uitwerking van de technische installaties is er gekozen voor het toepassen van een lepe hoek(en) in de trap.

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

Ter plaatse van de dakrand aan de hofzijde van bouwnummer 82 en 118 wordt, ter borging van het plaatsen van een niet permanente ladder, een ladderborgingspunt aangebracht.

Ter plaatse van de te openen dichte panelen, in de gevels op de 1^e verdieping van blok 8b, worden aan de binnenzijden voorzien van een hardglazen balustrade.

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 of gasbeton, behoudens in de meterkast, trapkast en de technische ruimte(n), hier blijft het leiding werk in het zicht.

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

Er zijn geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Vloer-, wand-, en plafondafwerkingen

Algemene ruimten

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

De wanden van de entree, algemene ruimten, gangen en trappenhuisen in de appartementsgebouwen zijn voorzien van glasvlies behang en afgewerkt met sauskalk in de kleur wit, in de entreehal is 1 wand voorzien van een afwijkende projectkleur. De wanden en kolommen in de parkeergarage, m.u.v. de wanden van het trappenhuis in de parkeergarage en de geschilderde banden om de kolommen, bestaan uit onafgewerkt beton of onafgewerkt kalkzandsteen vellingblokken.

Het plafond in de entreehal wordt voorzien van akoestische plafondplaten in de kleur wit. De plafonds in de algemene ruimten, gangen en trappenhuisen in de appartementsgebouwen zijn voorzien van akoestisch spuitwerk. De betonplafonds in de parkeergarage t.p.v. de bovengesloten appartementen en/of woningen voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten in de kleur naturel. De overige plafonds in de parkeergarage bestaan uit onafgewerkt beton.

Woningen

De beton vloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen in de woningen zijn afgewerkt met een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op ca. 2 cm isolatie, de vloer in de meterkast is niet voorzien van een dekvloer. De zwevende dekvloer is vrijgehouden van de omringende constructie en leidingen middels een zacht verend materiaal.

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

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

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

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

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

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

Tegelwerken en kunststeen

Algemene ruimten

- De hoofdentree en het trappenhuis in de parkeergarage zijn voorzien van vloertegels, afmeting 60 x 60 cm, inclusief plinttegels ca. 9,5 cm hoog. Kleur blok 8a donkerbruin met antraciet voegwerk, kleur blok 10b beige met standaard grijs voegwerk.

Woningen

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

- De vloertegels in de badkamer en het toilet, afmeting 30 x 30 cm, kleur antraciet.
- De vloertegels in de douchehoek is onder afschot aangebracht, de vloertegels zijn grijs ingevoegd.
- Wandtegels in de badkamer en het toilet, afmeting 20 x 25 cm, liggend aangebracht, kleur wit.
- De wanden in de toiletten zijn betegeld tot ca. 140 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. 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 bij Middelkoop Culemborg (Projectshowroom voor sanitair en tegels). Meer-of minder kosten worden met u verrekend.

Glas- en schilderwerken

Beglazing algemene ruimten

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

Beglazing woningen

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

Schilderwerk

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

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

Aftimmerlatten worden fabrieksmatig gegrond en niet verder afgewerkt.

Waterinstallatie

Algemene ruimten

In de technische ruimten van de parkeergarage worden voor de bovengelegen woningen de frontbeveiliging van het waterleidingbedrijf geplaatst. In de techniekruimten wordt tevens een hydrofoorinstallatie geplaatst. Deze installatie zorgt ervoor dat er voor de bovengelegen woningen voldoende waterdruk beschikbaar is.

Woningen

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

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De woningen zijn voorzien van een CW4 aansluiting. CW verwijst naar de Comfortklasse Warmwater van uw aansluiting. Hoe hoger de CW-klasse, hoe meer warmwater er geleverd wordt per minuut. Via bijgaande link is te zien wat warmwatercapaciteit van de verschillende CW-labels is.

[Bekijk de mogelijkheden van stadsverwarming | Vattenfall.](#)

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- Het inbouw waterreservoir van het toilet;
- De fontein van het toilet;
- De vaatwasser van de keukenopstelling;
- Het tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- De buitenkraan, vorstvrije uitvoering (gevel hofzijde)

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

Warmtenet

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

Verwarmingssysteem

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

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

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

Temperaturen:

• entree / hal / overloop	18°C
• toilet	18°C
• woonkamer / keuken	22°C
• slaapkamers	22°C
• badkamer	22°C
• berging en/of technische ruimten	niet actief verwarmd
• algemene ruimten appartementengebouwen	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. Zie hiervoor ook het hoofdstuk 'Vloer-, wand-, en plafondafwerkingen'.

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, inclusief fietsenstallingen, technische ruimten en de algemene ruimten zijn niet voorzien van verwarming.

Ventilatie installatie

Algemene ruimten

De parkeergarage en de algemene ruimten wordt mechanisch geventileerd. De elektrische voedingen t.b.v. deze ventilatie installaties worden betrokken vanaf de algemene meterkast.

Woningen

De woningen zijn voorzien van een mechanisch CO₂ gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht op natuurlijke wijze (via ventilatieroosters boven de kozijnen) wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een CO₂-sensor van het systeem geplaatst. CO₂ sensors meten het CO₂ gehalte in de lucht, als dat te hoog is wordt automatisch de ventilatie unit in een hogere ventilatiestand geplaatst net zo lang tot het CO₂ gehalte weer op peil is. Middels de hoofdbediening in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem handmatig worden bediend. In de badkamer is een draadloze bediening toegepast.

De ventilatie-unit is geplaatst in de berging conform de verkooptekening. Het uitblaaskanaal is aangesloten op een dakdoorvoer. De luchtverversing van de woonkamer, keuken en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en zelfregelende roosters in/boven de buitenkozijnen (waar noodzakelijk). De lengtes en positie van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken, afhankelijk van de locatie worden de zelfregelende roosters in een standaard-, susrooster- of suskast uitvoering toegepast.

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen.

Op de daken zijn dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering.

De ventilatiekanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof en zijn zoveel mogelijk weggewerkt in de vloeren en leidingkokers, behoudens in de technische ruimte, hier blijven de kanalen in het zicht.

De plaatsing van de afzuigpunten zullen uit nadere berekeningen door de installateur definitief bepaald worden, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. De daadwerkelijke posities van de afzuigpunten kunnen dus afwijken van de verkooptekeningen.

Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zijn de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst. De afzuigpunten zijn voorzien van witte kunststof ventielen.

Op de afzuigpunten van het ventilatiesysteem in de keuken kan geen afzuig- en/of wasemkap worden aangesloten.

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

Elektrische installatie

Algemene ruimten

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

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 elektrische voedingen van de algemene elektrische installaties wordt betrokken vanaf de algemene meterkasten.

Woningen

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

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

- 3 groepen t.b.v. verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep t.b.v. de wasmachine
- 1 groep t.b.v. de wasdroger
- 1 kookgroep t.b.v. de elektrische kookplaat (2 gekoppelde groepen)
- 1 groep t.b.v. oven of combinatiemagnetron
- 1 groep t.b.v. de vaatwasser
- 1 groep t.b.v. de PV-panelen

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

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

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

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een witte kleur toegepast. In de meterkast van de woningen en in de berging / techniekruimte 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 horizontaal boven de afgewerkte vloer.
- De schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm horizontaal boven de afgewerkte vloer.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 125 cm horizontaal 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 voor verlichting ter plaatse van de voordeur aan de hofzijde is voorzien van een armatuur op enkel polige schakelaar. Ook het aansluitpunt ter plaatse van het terras (indien aanwezig) aan de buitenzijde van de woning zijn voorzien van een armatuur.

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

Daar waar op de geveltekeningen is aangegeven zijn een aantal kozijnen van een aantal woningen voorzien van screens (eisen vanuit de BENG). De screens worden bediend met een afstandsbediening. Voor de na oplevering eventueel te plaatsen screens verwijzen we u graag naar het opgestelde zonweringsprotocol.

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

Energie levering

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

Televisie, internet en telefoonaansluiting

Ten behoeve van televisie, internet en telefoon worden vanuit de meterkast bedrade data aansluitingen aangebracht naar de woonkamer en slaapkamers. Bij oplevering wordt er een glasvezelkabel tot in de meterkast ingevoerd, afhankelijk van het aansluitgebied mogelijk ook Coaxkabel. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluitkosten voor telefoon en internet zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

PV-panelen

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

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

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

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

Liftinstallatie

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

Voorbereidende voorzieningen toekomstig laden elektrische auto's

Naar verwachting kan Liander ten tijde van de oplevering van Zuidhof niet de benodigde / gewenste capaciteit 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 algemene meterkasten. Op het moment dat Liander de benodigde / gewenste capaciteit wel kan leveren kan deze ringleiding volledig worden gebruikt. De laadpunten kunnen op deze ringleiding aangesloten worden, afhankelijk van de beschikbare capaciteit van Liander kan er via dit laadpunt geladen worden. Ten behoeve van de zwervparkeerplaatsen worden 16 laadpunten aangebracht verdeeld over alle zwervparkeerplaatsen. Voor de privéparkeerplaatsen kan via de kopersopties een privélaadpunt worden gerealiseerd.

Overige installaties

De parkeergarage is voorzien van een lagedruk watermist sprinklerinstallatie. Een watermist 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 watermist verspreiden zodra er brand wordt gedetecteerd. De leidingen en sproeikoppen zijn aangebracht nabij het plafond van de parkeergarage en zijn niet nader afgewerkt.

Naast de watermist 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 plaats van brandmeldcentrale, de hoofdbediening van de installatie, wordt nog nader bepaald in overleg met de brandweer.

De parkeergarage wordt geventileerd door diverse stuwdrukventilatoren en 2 schachtventilatoren. De luchttoevoer geschiedt via de speedgate in de ingang van de parkeergarage, de luchtafvoer geschiedt via de ventilatieschacht in blok 8a.

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 toilet en badkamer uitgewerkt, zie de sanitair brochure.

Standaard is in uw woning het volgende opgenomen.

Toilet

De closetcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O Novo DirectFlush diepspoelcloset met zitting met SoftClosing & QuickRelease, kleur wit;
- Wisa Argos bedieningspaneel, kleur wit.

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

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch O Novo fontein met overloop, breed 36 cm, kleur wit;
- Grohe Costa-L toiletkraan hoog, chroom;
- Bekersifon, chroom met muurbuis.

Badkamer

De closetcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O Novo DirectFlush diepspoelcloset met zitting met SoftClosing & QuickRelease, kleur wit;
- Wisa Argos bedieningspaneel, kleur wit.

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O Novo wastafel met overloop, breed 60 cm, kleur wit;
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan M-size;
- Bekersifon, chroom met muurbuis;
- Swallow wandspiegel 80 x 60 cm.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Grohtherm 800 thermostatische douchemengkraan;
- Grohe New Tempesta 100 Doucheset met 2 stralen;
- Glazen douchewand, afm. Ca. 60x200 cm, chroom beslag met muurprofiel t.p.v. de douchehoek;
- Easy drain Multi douchegoot met roestvrijstalen rooster, breed 70 cm.

3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 140 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Trapkast	Cementdekvloer	Behangklaar (gedeeltelijk i.v.m. kanalen en leidingwerk)	Spuitwerk Onderzijde trap (onafgewerkt)
Woonkamer/keuken/ werkkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond hoog	Spuitwerk
Berging/ Technische ruimten	Cementdekvloer	Niet afgewerkt	Spuitwerk

4) Kleur- en materiaalstaat

Woningen blok 8b (bouwnr. 82 t/m 89)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk horizontale banden en portalen alle bouwlagen	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Crème wit gesinterd
Gevelmetselwerk accenten begane grond en 1 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband met speklagen	Crème wit gesinterd
Gevelmetselwerk accenten 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Tegelverband	Crème wit
Gevelmetselwerk vlakinvulling naast de ramen 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Bruin
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Wit / witgrijs / cementgrijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en dichte panelen	Kunststof	Donkerbruin
Geveldeuren	Hout	Donkerbruin
Gevelkozijn en deur entree fietsenstalling	Hout	Grijs
Lateien boven kozijnen	Staal	Grijs
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Donkerbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium / doek	Donkerbruin / grijs
Platte daken	Bitumen	
Dakrand platte daken	Aluminium	Steengrijs
Plantenbakken op parkeergarage dek	N.t.b.	Bruin

Woningen blok 10c (bouwnr. 105 t/m 119)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk horizontale banden en portalen alle bouwlagen	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Pistache gesinterd
Gevelmetselwerk 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Pistache
Gevelmetselwerk begane grond en 1 ^e verdieping buitenzijde	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Grijs
Gevelmetselwerk vlakinvulling naast en onder de ramen buitenzijde en 1 ^e verdieping hofzijde	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Terra Cotta
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Wit / witgrijs / cementgrijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium (vierkant)	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hout	Bruinbeige
Geveldeuren en zijpaneel	Hout	Bruinbeige
Lateien boven kozijnen	Staal	Grijs
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Bruinbeige
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium / doek	Bruinbeige / grijs
Platte daken	Bitumen	
Dakrand platte daken	Aluminium	Steengrijs
Plantenbakken op parkeergarage dek	N.t.b.	Bruin
Dakrand platte daken	Aluminium	Grijsbruin

5) Overige bepalingen

Besluit bouwwerken leefomgeving

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

Bekend als benaming volgens Bbl

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

Algemene bepalingen

Aan het ontwerp van de woningen in Zuidhof 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 woning. Dit wordt bepaald op basis van 3 indicatoren.

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

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

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

Op basis van de door u gekozen opties of een combinatie van meerdere opties (indelingsvarianten, showroomkeuzes etc.), vindt er, met betrekking tot de eisen vanuit het Bbl en de BENG, mogelijk een herberekening plaats. Afhankelijk van de uitkomsten worden, waar nodig, aanpassingen doorgevoerd aan uw woning.

Waterhuishouding

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

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.

- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten, adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

Tot slot

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

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

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

Maatafwijkingen worden voorbehouden. De Plankaart verkooptekening Zuidhof van Lodewijk Baljon van de binnentuin is bedoeld om de erfgrenzen van de kavels en de posities van (haag)beplanting, erfscheidingen en andere inrichtingselementen met instandhoudingverplichting aan te geven. Op de plankaart 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 Plankaart verkooptekening Zuidhof van Lodewijk Baljon van de binnentuin 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, losse kasten, etc., etc. 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.