

## Technische omschrijving:

**Project:** Zuidhof / Waalhoven te Nijmegen, Fase 1  
**Aantal appartementen:** 25 koopappartementen Zuidhof  
**Datum:** 2 februari 2025

### 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 het appartement terrassen aanwezig zijn grenzen deze aan een talud welke afloopt en overgaat in het openbare gebied. De voortuinen van de appartementen 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 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 keuken**

LIV Woonbelevingscentrum Nijmegen

### **Projectshowroom sanitair en tegelwerk**

Middelkoop, Culemborg

### Technische omschrijving

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van 25 koopappartementen:

- 3 appartementen op de begane grond, bouwnr. 57 t/m 59
- 4 appartementen op de 1<sup>e</sup> verdieping, bouwnr. 60 t/m 63
- 4 appartementen op de 2<sup>e</sup> verdieping, bouwnr. 64 t/m 67
- 3 appartementen op de 3<sup>e</sup> verdieping, bouwnr. 68 t/m 70
- 3 appartementen op de 4<sup>e</sup> verdieping, bouwnr. 71 t/m 73
- 3 appartementen op de 5<sup>e</sup> verdieping, bouwnr. 74 t/m 76
- 3 appartementen op de 6<sup>e</sup> verdieping, bouwnr. 77 t/m 79
- 2 appartementen op de 7<sup>e</sup> verdieping, bouwnr. 80 en 81





## Verkooptekeningen

De verkooptekeningen als volgt uitgewerkt:

### **Blok 8a** (bouwnr. 57 t/m 81)

- Verdiepingsoverzichten, 25 appartementen;
- Gevels + doorsnede, 25 appartementen;
- Plattegronden 25 appartementen;
- Plattegrond parkeergarage.



**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 "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 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 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 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.

### **Betalen**

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 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 sprinkler-/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.

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 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 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 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 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 3 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 appartementengebouw 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 en 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 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 het 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](http://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 appartementengebouw, 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 appartementengebouw 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 appartementengebouw 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 appartementengebouw gaat gepaard met grondwerk voor de parkeergarage, bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond wordt waar mogelijk hergebruikt.

De terrassen 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 appartementengebouw 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 appartementengebouw wordt middels kunststof (ring)leidingen verzameld en via de parkeergarage van het gebouw middels afgevoerd naar zogenaamde "uitstroompotten" afgevoerd in de wadi in het openbaar gebied aan de Zuidoost kant van het gebouw, 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 grijs.

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.

Het terras van bouwnr. 59 ligt op het dak van de parkeergarage, bij de inrichting en gebruik van het terras dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van beschadigingen van de dakbedekking op het kelderdek en een maximaal toelaatbaar toegevoegd gewicht van 250kg/m<sup>2</sup> (inrichting en personen).

### Erfscheidingen, (haag)beplanting en gevelgroen

De terrassen van de appartementen op de begane grond zijn, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van hagen.



De erfgrenzen van de privéterrassen van de appartementen bouwnr. 57 en 58 van blok 8a 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 erfgrenzen van het privéterras van appartement bouwnr. 59 van blok 8a worden als volgt uitgevoerd;

- tussen privé en openbaar, haaks op de gevel, wordt een plantenbak aangebracht voorzien van een strakke haag, hoogte ca. 80 – 100 cm.
- tussen privé en openbaar, parallel aan de gevel, wordt geen erfafscheiding aangebracht.

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 liggen tussen 120-200cm.

Op diverse dakterrassen en balkons zijn, waar op tekening aangegeven, bloembakken met beplanting aangebracht.

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 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 het appartementengebouw, 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.

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 appartementen staan op de parkeergarage. In de parkeergarage is voor 23 appartementen in blok 8a; bouwnrs 57 t/m 79 één eigen parkeerplaats opgenomen, voor 2 appartementen; bouwnrs 80 en 81 zijn twee eigen parkeerplaatsen opgenomen, op de tekening van de parkeergarage is aangegeven welke parkeerplaats bij welk appartement hoort. 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 trappenhuizen 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 en krijgen geen losse containers van de gemeente Nijmegen. Voor restafval worden in de openbare ruimte ondergrondse containers opgenomen.

### **Funderingen**

De appartementen van blok 8a (bouwnr. 57 t/m 81) 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 en daken**

De begane grondvloer van de appartementen op de parkeergarage bestaat uit een breedplaatvloer met daaronder een geïsoleerde houtwolcementplaat (isolatiewaarde van gemiddeld 4,7 m<sup>2</sup>K/W). Deze vloer is afgewerkt met een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op ca. 2 cm isolatie.

De verdiepingsvloeren van het appartementengebouw 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 verdiepingsvloeren zijn aan de bovenzijde voorzien van een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op ca. 2 cm isolatie.

De dakhellingen van de appartementen zijn uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer en zijn aan de bovenzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van gemiddeld 6,3 m<sup>2</sup>K/W). Ook hier blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht.

### **Balkons**

De appartementen op de verdiepingen hebben allemaal een dakterras, balkon of een loggia. Deze zijn op tekening aangegeven. De terrassen, balkons en loggia's bestaan uit een betonvloer met een afwerking van tegels op tegel dragers of uit een prefab betonplaat. Deze prefab betonplaten zijn voorzien van verdiepte goten welke zijn aangesloten op hemelwaterafvoeren. De bovenzijde van de prefab balkonplaten is met een antisliplaag uitgevoerd. De onderzijde van de balkonplaten is niet nader afgewerkt.

Bij de inrichting en gebruik van het dakterras, balkon of loggia dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van beschadigingen van de dakbedekking en een maximaal toelaatbaar toegevoegd gewicht van 250kg/m<sup>2</sup> (inrichting en personen).

### **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 het appartementengebouw heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

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 -puen zijn gemetselde klampstenen aangebracht.

De binnenspouwbladen van het appartementengebouw bestaat uit kalkzandsteen en zijn waar nodig voorzien van dilataties. De dragende binnenwanden bestaan uit beton. Alle niet dragende binnenwanden in de appartementen zijn 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 appartementengebouw worden uitgevoerd in woningscheidende Metal-Stud wanden.

Alle wanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkasten, 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 van de appartementen en in de gemeenschappelijke ruimten zijn diverse verwijs- en huisnummerborden geplaatst.

#### **Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren**

Het platte dak van het appartementengebouw, de dakterrassen, balkons en loggia's, zijn, met uitzondering van de prefab beton balkons en loggia's, aan de bovenzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van gemiddeld 6,3 m<sup>2</sup>K/W) en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. Het platte dak wordt voorzien van grind. De dakterrassen, balkons en loggia's zijn, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van betonnen terrastegels, afm. 50x50 cm in de kleur grijs. De dakrand van de dakterrassen, balkons en loggia's zijn afgewerkt met aluminium dakkappen. De dakrand van het platte dak is ook afgewerkt met een aluminium daktrim / dakkap / zetwerk.

Op diverse dakterrassen en balkons zijn, waar op tekening aangegeven, bloembakken met beplanting aangebracht.

Hemelwater van het hoofddak, de dakterrassen, balkons en loggia's wordt via kunststof afvoeren door de schachten in de appartementen of via vierkante aluminium hemelwaterafvoeren in het metselwerk gevelvlak afgevoerd naar de parkeergarage of (ring)leiding buiten het appartementengebouw. De kleur van de vierkante aluminium hemelwaterafvoeren in het metselwerk gevelvlak is conform de 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 appartementengebouw de benodigde dakventilatoren, dakdoorvoeren en kanalen geplaatst ten behoeve van de ventilatie en de be- en ontluchting van de riolering en doorvoering van bekabeling PV-panelen.

#### **Kozijnen, ramen en deuren**

##### Buitenkozijnen



De hoofdtoegang tot het appartementengebouw en de voetgangerstoegang van de parkeergarage wordt uitgevoerd in aluminium pui en voorzien van een deurautomaat en een elektrische sluitplaat, deze is te bedienen met een sleutelschakelaar. De hoofdtoegang tot het appartementengebouw wordt gekoppeld aan de videofooninstallatie in de appartementen. 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 kunststof buitenkozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde.

De draai- en/of kiep- en/of schuifrichting 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.

In verband met de eisen vanuit de BENG zijn een aantal kozijnen van een aantal appartementen, 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).

#### 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 vrijloopdranger. Naast de voordeur is een beldrukker en een huisnummerbordje opgenomen.

#### Binnendeurkozijnen in algemene ruimten

De binnendeurkozijnen 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.

#### Binnendeurkozijnen in de appartementen

De binnendeurkozijnen 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 opdek deuren. De deur tussen de hal en de woonkamer is uitgevoerd met een glasopeningen voorzien van glas.

De deuren van de techniekruimten (opstelplaats o.a. WtW-unit en/of wasmachine) zijn voorzien van geluidwerende deuren.

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 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](http://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 of de videofooninstallatie in de appartementen. 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 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 rozetten, Hoppe Stockholm, kleur F1. Ook dit hang- en sluitwerk is te wijzigen via de Svedex Inspiratietool.

#### Brievenbus

Voor de overdekte hoofdentree van het appartementengebouw wordt tussen de metselwerkpenanten een postkast geplaatst met voor elk appartement een brievenbus. De postkast is van buitenaf te openen en voorzien van een cilinderslot. De postkast wordt uitgevoerd in aluminium in projectkleur; donkerbruin.

#### Buitenunit videofooninstallatie

In de postkasten unit voor de overdekte hoofdentree van het appartementengebouw wordt de buitenunit van de videofoon en de sleutelschakelaar van de deurautomaat opgenomen.

#### **Keukeninrichting**

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

- Bouwnr. 57, 58, 60 t/m 66, 68 t/m 72, 74, 75, 77, 78, 80 en 81 ter waarde van € 10.000,- (incl. btw)
- Bouwnr. 59, 67, 73, 76 en 79 ter waarde van € 7.250,- (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. 57, 58, 60 t/m 66, 68 t/m 72, 74, 75, 77, 78, 80 en 81 retourbedrag € 7.900,- (incl. btw)
- Bouwnr. 59, 67, 73, 76 en 79 retourbedrag € 5.728,- (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 keuken t.o.v. de positie zoals aangegeven op de verkooptekening is beperkt mogelijk. U kunt uw wensen bespreken met de woonadviseur van Reinbouw B.V. Bij een eventuele verplaatsing zullen de afzuigpunten van het ventilatiesysteem niet worden verplaatst. De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen tijdens de afbouw van de woning wordt verkleind.

### **Trappen, hekwerken, leuningen en balustrades**

De trappen in het trappenhuis van het appartementengebouw bestaan uit prefab betontrappen met trapboom. De treden van de betontrappen zijn uitgevoerd met een antisliplaag. Aan de muurzijde van de trappen (aan 1 zijde) wordt een stalen buisleuning aangebracht. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De hekwerken op de dakterrassen, balkons en loggia's en de franse balkons op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zijn uitgevoerd als gepoedercoate metalen spijlenhekwerken. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De balustrades op de dakterrassen, balkons en loggia's en de franse balkons op de 1<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> t/m 7<sup>e</sup> verdieping zijn uitgevoerd als hardglazen balustrades met metalen balusters en railing. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

In het dak van de 7<sup>e</sup> verdieping wordt een geïsoleerd 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 of gasbeton, behoudens in de meterkast en de technische ruimte(n), hier blijft het leiding werk in het zicht.

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 de werkkast in de parkeergarage worden voorzien van vloertegelwerk, zie "tegelwerken en kunststeen". Achter de deur van de hoofdentree van het appartementengebouw wordt een schoonloopmat aangebracht. De overige vloeren in het trappenhuis (alleen de aangestorte bordessen) en in de gemeenschappelijke gangen worden voorzien van tapijt, incl. vloerplinten. De prefab betonnen trappen worden niet verder afgewerkt.



De wanden in de entreehal worden, op één wand na, voorzien van glasvliesbehang en afgewerkt met sauswerk in de kleur wit. Op één wand wordt glasvliesbehang aangebracht en afgewerkt met sauswerk in een combinatie van de projectkleur (donkerbruin) en witte tekst. De wanden van de algemene ruimten, gangen en het trappenhuis in het appartementengebouw zijn voorzien van glasvlies behang en afgewerkt met sauswerk in de kleur wit. 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 (zie schilderwerk) , bestaan uit onafgewerkt beton of onafgewerkt kalkzandsteen vellingblokken.

De wanden van het trappenhuis in de parkeergarage worden afgewerkt met een isolatieplaat voorzien van een cementgebonden toplaag. Deze wanden worden gesaust in de projectkleur (donkerbruin).

Het plafond in de entreehal wordt voorzien een akoestische plafond in de kleur wit. De plafonds in de algemene ruimten, gangen en het trappenhuis in het appartementengebouw worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk.

De betonplafonds in de parkeergarage zijn t.p.v. de bovengelegen appartementen en woningen voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten in de kleur naturel. De overige plafonds in de parkeergarage 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 van circa 7 cm dik op 2 cm isolatie, 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 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.

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 kittens, 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 damp scherm 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.

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 m<sup>2</sup>k/W. Laat u hierbij goed adviseren door uw vloerspecialist.

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 betegelde wanden en de meterkasten. 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 zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk.

## **Tegelwerken en kunststeen**

### Algemene ruimten

- De hoofdentree, het trappenhuis in de parkeergarage en de werkkast in de parkeergarage worden voorzien van vloertegelwerk; vloertegels, afmeting 60 x 60 cm, inclusief plinttegels ca. 9,5 cm hoog. Kleur donkerbruin met antraciet voegwerk.
- De werkkast in de parkeergarage wordt voorzien van wandtegelpateau van ca. 1 x 1,5 m<sup>2</sup>, wandtegels wit 25 x 50 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 30 x 30 cm. Kleur antraciet.
- De vloer in de douchehoek is onder afschot aangebracht, de vloertegels zijn grijs ingevoegd.
- Wandtegels in de badkamer en het toilet, afmeting 25 x 50 cm, liggend aangebracht. Keuze uit glans wit of mat wit.
- 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. 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 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 hoogrendementsglas). 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.

Aftimmerlatten worden fabrieksmatig gegrond en niet verder afgewerkt.

25% van de kolommen in de parkeergarage worden op ca. 1,5m1 boven de vloer voorzien van een 0,5m1 hoge band in de projectkleur van het betreffende blok.

## **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.

In de werkkast in de parkeergarage 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 bekiersifon 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 warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De appartementen met 1 badkamer zijn voorzien van een CW5 aansluiting de appartementen met 2 badkamers zijn voorzien van een CW6 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.

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

De verdelers in de overige ruimten worden voorzien van een 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 en/of technische ruimten	niet actief verwarmd
• algemene ruimten appartementengebouw	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 m<sup>2</sup>k/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, inclusief fietsenstallingen, technische ruimten en de algemene ruimten zijn niet voorzien van verwarming.

## **Ventilatie installatie**

### Algemene ruimten

De parkeergarage, het trappenhuis, gemeenschappelijke verkeersruimten en de containerruimten worden mechanisch geventileerd. De liftschaft wordt natuurlijk geventileerd

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

De elektrische voedingen t.b.v. de ventilatie installatie van de parkeergarage, het trappenhuis, gemeenschappelijke verkeersruimten en de containerruimten worden 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. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine.

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, m.u.v. de berging/techniekruimte, daar blijven de kanalen in het zicht 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, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. De daadwerkelijke posities van de afzuigpunten kunnen dus afwijken van de verkooptekeningen.

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 kunststof 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 CO<sub>2</sub>-sensor van het systeem geplaatst. CO<sub>2</sub> sensors meten het CO<sub>2</sub> gehalte in de lucht, als dat te hoog is wordt automatisch de ventilatie unit in een



hogere ventilatiestand geplaatst net zo lang tot het CO<sub>2</sub> gehalte weer op peil is. Middels de CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem handmatig worden bediend. In de badkamer is een draadloze 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.), mogelijk 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 elektrische voeding van de algemene elektrische installatie wordt betrokken vanaf de algemene meterkast.

### 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 (2 gekoppelde groepen)
- 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 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 ter plaatse van het terras, dakterras of balkon van de appartementen wordt voorzien van een armatuur.

De appartementen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukknop nabij de voordeur gekoppeld aan de intercom-/videofooninstallatie van het appartement.

Daar waar op de geveltekeningen is aangegeven zijn een aantal kozijnen van een aantal appartementen 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. Ook in een aantal gangen zijn 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 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.

### **Intercom-/videofooninstallatie**

De appartementen krijgen een intercom-/videofooninstallatie. Deze bestaat uit een belknop en een spreek-/luisterunit met camera bij de hoofdentree van het appartementengebouw, 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 platte dak van het appartementengebouw 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 PV-panelen worden aangesloten op de algemene meterkast t.b.v. de algemene installaties van het appartementengebouw en/of parkeergarage. De PV-panelen

worden voorzien van zogenaamde optimizers. Het bijplaatsen van panelen is gezien de beperkte ruimte en de reeds aanwezige installatie op het dak niet mogelijk.

### **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 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 zwervedparkeerplaatsen worden 16 laadpunten aangebracht verdeeld over alle zwervedparkeerplaatsen. 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 kan van binnenuit gewassen worden.

### **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 appartement het volgende opgenomen.

#### Toilet

De closetcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura 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 Architectura fontein met overloop, breed 36 cm, kleur wit;
- Grohe Concetto toiletkraan XS-size;
- Bekersifon, chroom met muurbuis.

### Badkamer

Indien aanwezig conform de verkooptekening bestaat de closetcombinatie uit:

- Villeroy & Boch Architectura 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 wastafelcombinatie bestaat uit:

- V&B Architectura wastafel met overloop, breed 60 cm en/of 100 cm conform verkooptekening, kleur wit;
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan M-size;
- Bekersifon, chroom met muurbuis;
- Swallow wandspiegel 80 x 60 cm.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Grohtherm 100 thermostatische douchemengkraan;
- Grohe New Tempesta 100 Doucheset met 2 stralen
- Glazen douchewand t.p.v. de douchehoek, 200 cm hoog, 30-90 cm breed, conform verkooptekening en/of
- Glazen douchedeur t.p.v. de douchehoek, 200 cm hoog, 90-93 cm breed, conform verkooptekening;
- Easy drain Multi douchegoot met roestvrijstalen rooster, breed 70 cm.

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

### 3) Ruimte-afwerkstaat appartementen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal/gang	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 140 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	Niet afgewerkt	Spuitwerk

### 4) Kleur- en materiaalstaat

#### Appartementen (exterieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk portalen begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Crème wit gesinterd
Gevelmetselwerk accenten begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband met speklagen	Crème wit gesinterd
Gevelmetselwerk portalen en horizontale banden vanaf de 2 <sup>e</sup> verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Crème wit gesinterd
Gevelmetselwerk accenten 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping	Baksteen, waalformaat Tegelverband	Crème wit
Gevelmetselwerk vlakinvulling naast de ramen vanaf de 4 <sup>e</sup> verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Bruin
Voegwerk portalen begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Doorstrijkmortel	Witgrijs
Voegwerk accenten begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Doorstrijkmortel	Cementgrijs
Voegwerk portalen en horizontale banden vanaf de 2 <sup>e</sup> verdieping	Doorstrijkmortel	Wit
Voegwerk accenten 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping	Doorstrijkmortel	Wit
Voegwerk vlakinvulling naast de ramen vanaf de 4 <sup>e</sup> verdieping	Doorstrijkmortel	Cementgrijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Grijs
Pui hoofdentree appartementengebouw	Aluminium	Donkerbruin
Pui containerberging	Aluminium	Donkerbruin
Zijwand t.p.v. overdekte entree	Stukwerk	Donkerbruin
Wandafwerking loggia's	Stukwerk	Crème wit
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Donkerbruin
Lateien boven kozijnen	Staal	Grijs
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Donkerbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium / doek	Donkerbruin / grijs
Spijlen hekwerken 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping	Metaal	Donkerbruin
Glazen balustrades overige verdiepingen	Glas / metaal	Transparant / donkerbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium/doek	Zwartbruin
Plantenbakken op dakterrassen	n.t.b.	Bruin
Platte daken	Bitumen	
Dakrand platte daken	Aluminium	Steengrijs



## Algemene ruimten (interieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Hoofdentree</b>		
Vloer hoofdentree	Schoonloopmat + Vloertegels (incl. plinttegel)	Donkerbruin + Donkerbruin met antraciet voeg
Wanden hoofdentree standaard	Glasvlies behang + sauswerk	Wit
Wand hoofdentree speciaal	Glasvlies behang + sauswerk	Donkerbruin / Tekst wit
Plafond begane grond	Akoestische plafond	Wit
Pui naar corridor appartementen	Hout /glas	Donkerbruin / transparant
Liftdeuren	Metaal	Donkerbruin
<b>Corridors en trappenhuizen</b>		
Vloeren corridors en trappenhuizen	Tapijt	Donkerbruin
Plinten corridors	Hout	Donkerbruin
Wanden corridors en trappenhuizen standaard	Glasvlies behang + sauswerk	Wit
Wanden lifthal, tegenover de lift	Glasvlies behang + sauswerk	Donkerbruin / Wit
Plafond corridors en trappenhuizen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijnen trappenhuizen en algemene ruimten	Hout	Donkerbruin
Deuren in de corridors	Hout/HPL	Donkerbruin
Voordeuren appartementen	Hout/HPL	Houtprint licht eiken
Trappen	Beton	Onafgewerkt
<b>Parkeergarage</b>		
Vloer parkeergarage, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Beton	Monolithisch afgewerkt
Vloer trappenhuis parkeergarage	Vloertegels (incl. plinttegel)	Donkerbruin met antraciet voeg
Buitenwanden, dragende wanden en kolommen parkeergarage, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Beton	Onafgewerkt
25% van de kolommen, band rondom kolommen; band 50 cm hoog op 150 cm boven de vloer	Schilderwerk	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 8a donderbruin)
Belijningen op de vloer	Wegenvverf	Wit
Scheidingswanden tussen de diverse algemene ruimten (parkeergarage, bergingen, fietsenstalling etc.)	Kalkzandsteen vellingblokken	Onafgewerkt
Wanden trappenhuis parkeergarage (binnenzijde)	Glasvlies behang + sauswerk	Wit
Wanden trappenhuis parkeergarage (buitenzijde)	Isolatieplaat met cementgebonden toplaag met sauswerk	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 8a donderbruin)
Plafond parkeergarage, fietsenstalling en overige algemene ruimten onder de woningen	Houtwolcementplaten	Naturel
Overige plafonds parkeergarage, fietsenstalling en overige algemene ruimten zonder bovenliggende woningen	Beton	Onafgewerkt
Plafond trappenhuis	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijnen parkeergarage, trappenhuis, bergingen, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Hout	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 8a donderbruin)
Toegangsdeuren trappenhuis	Hout/HPL	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 8a

		donderbruin)
Overige deuren parkeergarage en overige algemene ruimten	Hout/HPL	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 8a donderbruin)
Trappen	Beton	Onafgewerkt

## 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/werkkamer/slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal/entree/gang/overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast/technische ruimte/kasten	Onbenoemde ruimte
Bergingen	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, werkkamer) 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 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 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/m<sup>2</sup>).
- BENG 2; Deze geeft aan hoeveel energie uw appartement nodig heeft (in kWh/m<sup>2</sup>) 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 bij aankoop van het appartement 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 appartement ontvangt u het definitieve energielabel.

Op basis van de door u gekozen opties 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 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 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 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.