

Technische omschrijving:

Project: Zuidhof / Waalhoven te Nijmegen, Fase 2
Aantal appartement: 50 koopappartementen en 6 maisonnettes Zuidhof
Datum: 1 mei 2026

Omschrijving project

Zuidhof bestaat in totaal uit 75 koopappartement, 33 huurappartement, 38 eengezinswoningen, 6 maisonnettes en een horeca ruimte. De appartement, 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 2 Zuidhof bestaat uit blok 7a, 7b, 9 en 10a.

- Blok 7a, bestaande uit 45 appartement (bouwnr. 1 t/m 7, 14 t/m 28, 32 t/m 38 en 41 t/m 56), allen op de parkeergarage;
- Blok 7b, bestaande uit 6 maisonnettes (bouwnr. 8 t/m 13) en 5 appartement (bouwnr. 29 t/m 31 en bouwnr. 39 en 40), allen op de parkeergarage;
- Blok 9, bestaande uit 9 eengezinswoningen (bouwnr. 90 t/m 98), allen op "volle grond";
- Blok 10a, bestaande uit 6 eengezinswoningen (bouwnr. 99 t/m 104), allen op "volle grond".

Zuidhof wordt gebouwd op een verhoging. Indien er aan de achterzijde van het appartement / de maisonnette terrassen aanwezig zijn grenzen deze aan een talud welke afloopt en overgaat in het openbare gebied. De voortuinen van de appartementen / maisonnettes 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 / maisonnettes zijn ontwikkeld door Waalhoven V.O.F.

Realisatie

De appartementen / maisonnettes 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 45 koopappartement in blok 7a, 6 maisonnettes en 5 koopappartement in blok 7b:

Blok 7a

- 7 appartement op de begane grond, bouwnr. 01 t/m 07
- 8 appartement op de 1^e verdieping, bouwnr. 14 t/m 21
- 7 appartement op de 2^e verdieping, bouwnr. 22 t/m 28
- 7 appartement op de 3^e verdieping, bouwnr. 32 t/m 38
- 3 appartement op de 4^e verdieping, bouwnr. 41 t/m 43
- 3 appartement op de 5^e verdieping, bouwnr. 44 t/m 46
- 3 appartement op de 6^e verdieping, bouwnr. 47 t/m 49
- 3 appartement op de 7^e verdieping, bouwnr. 50 t/m 52
- 2 appartement op de 8^e verdieping, bouwnr. 53 en 54
- 2 appartement op de 9^e verdieping, bouwnr. 55 en 56

Blok 7b

- 6 maisonnettes op de begane grond, bouwnr. 08 t/m 13
- 3 appartement op de 2^e verdieping, bouwnr. 29 t/m 31
- 2 appartement op de 3^e verdieping, bouwnr. 39 en 40



Verkooptekeningen

De verkooptekeningen zijn per blok als volgt uitgewerkt:

Blok 7a (bouwnr. 1 t/m 7, 14 t/m 28, 32 t/m 38 en 41 t/m 56)

- Verdiepingsoverzichten, 45 appartement;
- Gevels + doorsnede, 45 appartement;
- Plattegronden 45 appartement;
- Plattegrond parkeergarage.

Blok 7b (bouwnr. 8 t/m 13; maisonnettes, bouwnr. 29 t/m 31 en bouwnr. 39 en 40; appartement)

Verdiepingsoverzichten, 6 maisonnettes en 5 appartement;

- Gevels + doorsnede, 6 maisonnettes en 5 appartement;
- Plattegronden 6 maisonnettes en 5 appartement;
- Plattegrond parkeergarage.



Inhoud verkoopbrochure

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



1) Wegwijzer bij aankoop van een appartement / maisonnette

U staat op het punt eigenaar te worden van een gloednieuw appartement / maisonnette 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 / maisonnette 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 / maisonnette wordt gebouwd. Deze overeenkomst sluit u met de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw appartement / maisonnette. 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 / maisonnette 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 / maisonnette.

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 / maisonnette is vrij op naam, dat betekent:

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

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

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

Overdracht van uw appartement / maisonnette

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

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

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

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

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

Tijdens de overdracht worden onderstaande akten getransporteerd:

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

Als de overdracht heeft plaatsgevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de aanneemtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval,

dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals deze in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld zijn.

Betalingen

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

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

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

Hypotheekrente

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

Fiscale zaken

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

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente;
- Uitstelrente, periode tussen overeenkomen koop-/aannemingsovereenkomst 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 / maisonnette 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 / maisonnette), 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 middenhuur appartementen, (33 in blok 10b).

Daarnaast beschikt het project over diverse voorzieningen zoals:

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

Hoofd- en ondersplitsing

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

De hoofdsplitsing omvat:

- Het algemene deel van het complex;
- De liften en trappenhuisen;
- 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 / maisonnettes 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 / maisonnettes, 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 / maisonnette 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 / maisonnettes. 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 "sluitingsdatum". Besluit u ná de bedoelde sluitingsdatum 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 / maisonnette (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 / maisonnette 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 / maisonnette leidend.

Individuele wensen

In de optielijst kunt u opties kiezen om uw appartement / maisonnette 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 sluitingsdatum 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 / maisonnette niet door de architect wordt goedgekeurd en/of aanpassing van de verleende bouwvergunning vraagt;
- De wijziging ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingsdatum 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 / maisonnette die gevolgen hebben voor de BENG-prestatie van het appartement / maisonnette;
- Er worden geen wijzigingen aangebracht die consequenties hebben op de fundering/constructie van het appartement / maisonnette;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in installaties voor wijzigingen die na oplevering consequenties hebben voor de BENG-prestatie van het appartement / maisonnette;
- Er worden geen voorbereidingen getroffen in de fundering/constructie van het appartement / maisonnette voor na oplevering te realiseren aanbouw/aanpassingen aan het appartement / maisonnette.

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 kijkmoment, zodat u tijdens het bouwproces uw appartement / maisonnette 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 / maisonnette 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 appartementen- / maisonnettesgebouw 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 temperatuurswisselingen. Bij stucwerk bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van het appartement / maisonnette. 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 / maisonnette 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 / maisonnette opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw nieuwe appartement / maisonnette.

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 / maisonnette 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 / maisonnette zal plaatsvinden. Vóór oplevering van het appartement / maisonnette 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 / maisonnette is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Kijk voor meer informatie op www.eigenhuis.nl.

Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van het appartement / maisonnette ontvangt u het Reinbouw consumentendossier met daarin:

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

Na oplevering is de VVE verantwoordelijk voor het onderhoud van het appartementen- / maisonnettesgebouw, 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 / maisonnette ontvangt u van Reinbouw B.V. een kopie van het Energielabel. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw appartement / maisonnette is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de isolatie, kozijnen en verwarming. Een nieuwbouwwoning / appartement / maisonnette heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Het voorlopige energielabel bij de aankoop van uw appartement / maisonnette 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 / maisonnette

Tijdens de bouw zijn is het appartementen- / maisonnettesgebouw 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 / maisonnette. De opstalverzekering loopt via de VVE.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

Vorrang Woningborg-bepalingen

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

Wijzigingen in/tijdens de bouw

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

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 appartementen- / maisonnettesgebouw 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 / maisonnette 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 appartementen- / maisonnettesgebouw gaat gepaard met grondwerk voor de parkeergarage, bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond wordt waar mogelijk hergebruikt.

De terrassen van de appartement / maisonnette 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 / maisonnette 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 appartement / maisonnette / maisonnetteengebouw 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 appartementen- / maisonnettesgebouw wordt middels kunststof (ring)leidingen verzameld en via de parkeergarage van het gebouw en /of rechtstreeks, afgevoerd naar zogenaamde "afwaterende groenstroken" en/of "uitstroompotten" in de wadi in het openbaargebied 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 / maisonnettes op de begane grond zijn deels, daar waar op tekening aangegeven, voorzien van terrassen. Deze terrassen bestaan uit betontegels, afm. 50x50cm in de kleur grijs. Ter plaatse van de overgang tussen privé- en openbaar gebied wordt aan de hofzijde van blok 7b (bouwnr. 8 t/m 13) een entreetegel, afm. 1,0x1,0m, in de kleur grijs aangebracht

De privétuinen/-terrassen aan de hofzijde van de woningen van blok 7a (bouwnr 5, 6 en 7) en blok 7b (bouwnr. 8 t/m 13) liggen op het dak van de parkeergarage. Hier liggen de tegels op tegeldragers.

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

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

Erfscheidingsen, (haag)beplanting en gevelgroen

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

De erfgrenzen aan de hofzijde van de privétuinen/-terrassen van de maisonnettes blok 7b (bouwnr. 8 t/m 13) worden als volgt uitgevoerd;

- tussen privé en privé onderling wordt op de tegelbestrating een plantenbak van ca. 80x60x80 cm aangebracht waarin het gevelgroen wordt aangebracht.
- tussen privé en openbaar wordt, m.u.v. het verlengde van de zijgevel van de hoekmaisonnette (bouwnr. 13), in de volle grond, evenwijdig een de hofgevel, een strakke haag aangeplant, hoogte ca. 80-100 cm.
- tussen privé en openbaar wordt in het verlengde van de zijgevel bij de hoekmaisonnette (bouwnr. 13) op de tegelbestrating één of twee plantenbakken, met een totale afmeting van ca. 400x60x80 cm aangebracht voorzien van een strakke haag, hoogte 120 cm. incl. de plantenbak(ken).

De erfgrenzen aan de hofzijde van het privéterras tussen het appartementenblok 7a (bouwnr. 5) en de maisonnettes blok 7b (bouwnr. 8) worden als volgt uitgevoerd;

- tussen privé en privé onderling wordt op de tegelbestrating, vanaf de gevel, een plantenbak van ca. 180x60x80 cm aangebracht voorzien van groenscherm, hoogte ca. 160 cm incl. de plantenbak.
- In het verlengde van bovenstaande plantenbak wordt op de tegelbestrating een plantenbak van ca. 180x60x80 cm aangebracht voorzien van een strakke haag, hoogte 120 cm. incl. de plantenbak.

De erfgrenzen aan de buitenzijde van de privéterrassen van de maisonnettes blok 7b (bouwnr. 8 t/m 13) 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, m.u.v. het verlengde van de zijgevel van de hoekmaisonnette (bouwnr. 13), geen erfafscheiding aangebracht.
- tussen privé en openbaar wordt, in het verlengde van de zijgevel bij de hoekmaisonnette (bouwnr. 13), in de volle grond, een wilde haag aangeplant, hoogte ca. 80 – 100 cm.

De erfgrenzen aan de hofzijde van de privéterrassen van de appartementenblok 7a (bouwnr. 5 t/m 7) worden als volgt uitgevoerd;

- tussen privé en privé onderling wordt op de tegelbestrating een afscheidingsscherm van ca. 150 cm breed en 180 cm hoog aangebracht, bestaande uit een aluminium frame met één of meerdere vlakvullingen.
- tussen privé en openbaar wordt in de volle grond, evenwijdig een de hofgevel, een strakke haag aangeplant, hoogte ca. 80-100 cm.

De erfgrenzen aan de buitenzijde van de privéterrassen van de appartementenblok 7a (bouwnr. 1 en 2) 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, m.u.v. het verlengde van de zijgevel van het hoekappartement (bouwnr. 2), geen erfafscheiding aangebracht.
- tussen privé en openbaar wordt, in het verlengde van de zijgevel bij het hoekappartement (bouwnr. 2), in de volle grond, een wilde haag aangeplant, hoogte ca. 80 – 100 cm.

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 van ca. 80x60x80 cm, met gevelgroen aangebracht.

De (haag)beplanting, gevelgroen en de andere terreininrichting die bij het appartement / maisonnette 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 / maisonnette 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 appartementen- / maisonnettesgebouw, 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 / maisonnettes staan op de parkeergarage. In de parkeergarage is voor bouwnr. 1, 2, 6, 8 t/m 15, 19, 25, 26, 28 t/m 31 en 38 t/m 54 één eigen parkeerplaats opgenomen in de parkeergarage. Voor bouwnr. 55 en 56 zijn twee eigen parkeerplaatsen opgenomen in de parkeergarage. De bouwnummers 3 t/m 5, 7, 16 t/m 18, 20 t/m 24, 27 en 32 t/m 37 kunnen gebruik maken van één van de zogenoemde "zwerfparkeerplaatsen" in de parkeergarage. Op de tekening van de parkeergarage is aangegeven welke parkeerplaats bij welk appartement / maisonnette hoort en wat de zogenoemde "zwerfparkeerplaatsen" zijn. Ook zijn er in de parkeergarage meerdere fietsenstallingen opgenomen.

Te voet is de parkeergarage vanuit de gemeenschappelijke binnentuin aan de kopzijde van blok 8b, via de trappenhuisen van de appartementen- / maisonnettesgebouwen en via de loopdeur naast hoofdentree van de parkeergarage onder blok 10b 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 van de hoofdentree van de parkeergarage (onder 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 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 / maisonnettes 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 / maisonnette op de parkeergarage bestaat uit een breedplaatvloer met daaronder een geïsoleerde houtwolcementplaat (isolatiewaarde van gemiddeld 4,7 m²K/W). Deze vloer is afgewerkt met een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op ca. 2 cm isolatie.

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

Balkons / galerij

De appartement op de verdiepingen hebben allemaal een dakterras, balkon of een loggia. Deze zijn op tekening aangegeven. Ten behoeve van de toegang tot de appartementen op de 2^e en 3^e verdieping van blok 7b zijn aan de hofzijde galeries aangebracht. De terrassen, balkons, loggia's en galeries bestaan uit een betonvloer met een afwerking van tegels op tegeldraggers 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 zijn, afhankelijk van de positie, niet nader afgewerkt of voorzien van een geluidsabsorberend materiaal.

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/m² (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 appartementen- / maisonnettesgebouw heeft een gemiddelde isolatiewaarde van minimaal 4,7 m²K/W.

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

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

De binnenspouwbladen van de appartementen / maisonnettes bestaan uit kalkzandsteen en/of beton en/of houtskeletbouw (HSB) en zijn waar nodig voorzien van dilataties. De dragende binnenwanden bestaan uit kalkzandsteen en/of beton. Alle niet dragende binnenwanden in de appartementen / maisonnettes zijn uitgevoerd in gasbetonelementen, waar nodig is de aansluiting van de binnenwand tegen het plafond voorzien van een zichtbaar kunststof U-profiel of Metal-Stud wanden.

De niet dragende woningscheidende wanden in het appartementen / maisonnettes worden uitgevoerd in woningscheidende Metal-Stud wanden en/of woningscheidende houtskeletbouw (HSB) 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 / maisonnettes en in de gemeenschappelijke ruimten worden diverse verwijs- en huisnummerborden geplaatst.

Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren

Het platte dak van het appartementen- / maisonnettesgebouw, 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 m²K/W) en afgewerkt met bitumineuze, of gelijkwaardige, 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, of gelijkwaardige, dakkappen. De dakrand van het platte dak is ook afgewerkt met een aluminium, of gelijkwaardige, daktrim / dakkap / zetwerk.

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

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 / maisonnettes of via vierkante aluminium hemelwaterafvoeren in het metselwerk gevelvlak afgevoerd naar de parkeergarage of (ring)leiding buiten het appartementen- / maisonnettesgebouw. 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 appartementen- / maisonnettesgebouw de benodigde dakventilatoren, dakdoorvoeren en kanalen geplaatst ten behoeve van de ventilatie en de be- en ontluuchting 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 het appartement. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement / maisonnette 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.

Daar waar op de plattegronden en gevels staat aangegeven worden zogenaamde comfortboxen aangebracht. Een comfortbox is een geluidsisolerend ventilatierooster in een kozijn met aan de binnenzijde een draairaam waarin een dicht paneel is opgenomen. Het geluidsisolerende ventilatierooster zorgt dat er lucht gespuid kan worden zonder boven wettelijke geluidshinder van buiten.

Geluidwerende hardglazen vouwwanden

Daar waar op de plattegronden en gevels staat aangegeven worden geluidwerende hardglazen vouwwanden aangebracht. Op de begane grond worden bij bouwnr. 1 en 2 de vouwwanden verdiepingshoog aangebracht. Indien er een hardglazen balustrade aanwezig is worden de vouwwanden op de hardglazen balustrade aangebracht. Indien er een hekwerk aanwezig is worden de verdiepingshoge vouwwanden aan de binnenzijde van het hekwerk aangebracht. Op de tekeningen is indicatief de vakverdeling en de vouw-/schuifrichting van de geluidwerende hardglazen vouwwanden aangegeven, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De geluidwerende hardglazen vouwwanden zorgen ervoor dat er, in gesloten toestand, op het (dak)terras, balkon en loggia geen boven wettelijke geluidshinder van buiten aanwezig is.

De voordeuren van de appartementen / maisonnettes en de deuren van het noodtrappenhuis in blok 7b zijn uitgevoerd als sandwichpaneel met houten beplating en zijn voorzien van isolatie. De voordeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, een weldorpel en, m.u.v. de deuren van het noodtrappenhuis, van een voordeurgarnituur, een deurspion en een briefsleuf met klep en tochtborstel. Naast de voordeur is een belddrukker en een huisnummerbordje opgenomen.

In verband met de eisen vanuit de BENG zijn een aantal kozijnen van een aantal appartement / maisonnettes, 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 belddrukker 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 / maisonnettes

De binnendeurkozijnen van de appartementen / maisonnettes 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, indien er meerdere deuren zijn, 1 stuks, is uitgevoerd met een glasopening voorzien van glas.

De deuren van de techniekruimten (opstelplaats o.a. WtW-unit en/of wasmachine) zijn, indien rechtstreeks grenzen aan een slaapkamer of woonkamer, 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

Hang- en sluitwerk

De hoofdtoegangsdeur van het appartementengebouw wordt voorzien van een deurautomaat en een elektrische sluitplaat. Deze deurautomaat en elektrische sluitplaat worden aangestuurd door de sleutelschakelaar of de videofooninstallatie in het appartement / de maisonnette. 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 / de maisonnette hebben gelijksluitende cilindersloten.

De binnendeuren in het appartement / de maisonnette zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkasten zijn voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkasten) 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 worden tussen de metselwerkpenanten twee postkasten geplaatst met voor elk appartement / maisonnette een brievenbus. De postkast is van buitenaf te openen en voorzien van een cilinderslot. De postkast wordt uitgevoerd in aluminium in projectkleur; zilvergrijs.

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. 1, 2, 14, 15, 28, 38 en 41 t/m 56 ter waarde van € 10.000,- (incl. btw)

- Bouwnr. 8 t/m 13, 29 t/m 31, 39 en 40 ter waarde van € 7.250,- (incl. btw)
- Bouwnr. 3 t/m 7, 16 t/m 27 en 32 t/m 37 ter waarde van 4.250,- (incl. btw)

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

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

Indien u ervoor 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. 1, 2, 14, 15, 28, 38 en 41 t/m 56 retourbedrag € 7.900,- (incl. btw)
- Bouwnr. 3 t/m 13, 16 t/m 27, 29 t/m 37, 39 en 40 retourbedrag € 5.728,- (incl. btw)
- Bouwnr. 3 t/m 7, 16 t/m 27 en 32 t/m 37 ter waarde van 3.358,- (incl. btw)
-

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

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

Het verplaatsen van de 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, leuning en balustrades

De trappen in het trappenhuis van het appartementengebouw en de noodtrap in het maisonnettesgebouw 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 ter plaatse van de entree van het appartementengebouw, op de dakterrassen, balkons, galerijen en loggia's en de franse balkons zoals op de geveltekeningen aangegeven zijn uitgevoerd als gepoedercoate metalen spijlenhekwerken. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De glazen balustrades op de dakterrassen, balkons en loggia's en de franse balkons zoals op de geveltekeningen aangegeven zijn uitgevoerd als hardglazen balustrades met metalen balusters en railing. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

De, halverwege de begane grond, 1^e en 2^e verdieping, verdiepingshoge hekwerken in het noodtrappenhuis in blok 7b, zijn uitgevoerd als gepoedercoate metalen spijlenhekwerken. Kleuren conform de kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

In het dak van blok 7a wordt een geïsoleerd dakluik aangebracht. Het dakluik in de dakhuis is voorzien van een schaarladder om toegang tot het dak te geven.

In het dak van blok 7b wordt een geïsoleerd dakluik inclusief ladderhaak aangebracht. Er wordt een losse aanhaakladder geplaatst op de 3^e verdieping om toegang tot het dak te geven.

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

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

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 / maisonnettes worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Vloer-, wand-, en plafondafwerkingen

Algemene ruimten

De vloeren in de hoofdentree, het trappenhuis in de parkeergarage, het noodtrappenhuis in blok 7b 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 bordessen op vloerniveau) 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 (groenbruin) en witte tekst. De wanden van de algemene ruimten, gangen, het trappenhuis in het appartementengebouw en de wanden van het noodtrappenhuis in blok 7b 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 (groenbruin).

Het plafond in de entreehal wordt voorzien akoestische spuitwerk in de kleur wit. De plafonds in de algemene ruimten, gangen, het trappenhuis in het appartementengebouw en het noodtrappenhuis in blok 7b worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk.

De betonplafonds in de parkeergarage zijn t.p.v. de bovengelegen appartementen / maisonnettes voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten in de kleur naturel. De overige plafonds in de parkeergarage bestaan uit onafgewerkt beton.

Appartement / maisonnette

De betonvloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen in de appartementen / maisonnettes zijn afgewerkt met een zwevende cementdekvloer van circa 7 cm dik op ca. 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 / maisonnettes 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 katten, lijmen o.i.d. op de dekvloer te worden aangebracht.
- Bij parketvloeren en laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Losliggend parket of laminaat gelegd op een folie of dampscherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 mm.
- Bij de aansluiting op wanden, kozijnen, leidingen e.d. dient de vloerafwerkingslaag daarvan vrijgehouden te worden.

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

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

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

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 $0,08 \text{ m}^2\text{k/W}$. Laat u hierbij goed adviseren door uw vloerspecialist.

Let op: de aangebrachte dekvloeren zijn niet geschikt voor een direct gehechte gietvloer of gelijksoortige 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 / de maisonnette zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden en de meterkasten. De wanden in de berging/techniekruimte(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 steenachtige wanden voldoen aan het afwerkingsniveau "Groep 3" volgens TBA-Tabelkaart 2
Metal stud wanden voldoen aan afwerkingsniveau "Klasse C" volgens TBA.

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, het noodtrappenhuis in blok 7b en de werkkast in de parkeergarage worden voorzien van vloertegelwerk; vloertegels, afmeting 60 x 60 cm, inclusief plinttegels ca. 9,5 cm hoog. Kleur beige met grijs voegwerk.
- De werkkast in de parkeergarage wordt voorzien van wandtegelpateau van ca. 1 x 1,5 m², wandtegels wit 25 x 50 cm liggend aangebracht met zilvergrijs voegwerk.

Appartement / maisonnette

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

Beglazing appartement / maisonnette

De glasopeningen van de buitenkozijnen van de appartementen / maisonnettes 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, koven, leidingschachten, etc. worden fabrieksmatig gegrond en niet verder afgewerkt.

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

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. Voor blok 7a en 7b; groenbruin

Waterinstallatie

Algemene ruimten

In de technische ruimten van de parkeergarage worden voor de bovengelegen appartementen / maisonnettes de frontbeveiliging van het waterleidingbedrijf geplaatst. In de techniekruimten wordt tevens een hydrofoorinstallatie geplaatst. Deze installatie zorgt ervoor dat er voor de bovengelegen appartementen / maisonnettes 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.

Appartement / maisonnette

De appartementen / maisonnettes 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(s);
- De douche mengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De appartementen / maisonnettes met 1 badkamer zijn voorzien van een CW5 aansluiting de appartementen / maisonnettes 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 / maisonnette 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 / maisonnette te verwarmen. De warmtelevering wordt door één partij uitgevoerd. Als afnemer van het warmtenet kunt u dus niet overstappen naar een andere warmteleverancier. Door de toepassing van een warmtenet is er geen gasleiding aanwezig in de wijk. De levering van warmte en/of warm tapwater door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van Vattenfall: [Stadsverwarming in Nederland | Vattenfall](https://www.stadsverwarming.nl)

Verwarmingssysteem

Het appartement / de maisonnette 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 appartementen- / maisonnettesgebouw	niet verwarmd

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

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier;

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

gelijksoortige vloerafwerkingen.

De leverancier van uw vloerafwerking is verantwoordelijk voor de juiste toepassing, verwerking en toetsing van de condities (vochtigheid, hechting, krimp/uitzetting en temperaturen) bij het leggen van de vloeren. Wij adviseren u om uw woninginrichter op de hoogte te brengen dat de zwevende dekvloeren van zandcement zijn.

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

De parkeergarage, 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 liftschacht wordt natuurlijk geventileerd

Op het dak van het appartementen- / maisonnettesgebouw 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 ruimten worden betrokken vanaf de algemene meterkast.

Appartement / maisonnette

In het appartement / de maisonnette 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 WtW-unit is voorzien van zomer/nachtventilatie met een automatische bypass langs de warmtewisselaar. Dit betekent dat als de binnen luchttemperatuur warmer is dan de buiten luchttemperatuur koeler is dan de ingestelde comforttemperatuur de koelere buitenlucht zonder warmteterugwinning in het appartement wordt geblazen.

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/techniekrimte, 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 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 CO2-sensor van het systeem geplaatst. CO2 sensors meten het CO2 gehalte in de lucht, als dat te hoog is wordt automatisch de ventilatie unit in een hogere ventilatiestand geplaatst net zo lang tot het CO2 gehalte weer op peil is. Middels de CO2-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 / maisonnette.

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.

Appartement / maisonnette

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 het appartement / de maisonnette en in de berging/techniekruimte wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- De wandcontactdozen voor televisie, internet en telefoon worden aangebracht op circa 30 cm horizontaal boven de afgewerkte vloer.

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

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van het terras, dakterras of balkon van het appartement / de maisonnette wordt voorzien van een armatuur op een enkelpolige schakelaar.

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

Daar waar op de geveltekeningen is aangegeven zijn een aantal kozijnen van een aantal appartementen / maisonnettes 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 / maisonnette, waardoor alle rookmelders afgaan 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.

Energielevering

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 / maisonnette 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 de maisonnette wordt een beldrukker op ca. 105 cm+ vloer aangebracht.

PV-panelen

Het platte dak van het appartementen- / maisonnettesgebouw 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 appartementen- / maisonnettesgebouw 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 zijn er twee liften opgenomen voor personenvervoer, met een stopplaats in de parkeergarage, de begane grond en op elke verdieping. De liften zijn 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 deels 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 gedeeltelijke ringleiding worden gebruikt. De laadpunten kunnen op deze ringleiding aangesloten worden, afhankelijk van de beschikbare capaciteit van Liander kan er via dit laadpunt geladen worden. Ten behoeve van de zwervparkeerplaatsen worden 16 laadpunten aangebracht verdeeld over alle zwervparkeerplaatsen. Voor de privéparkeerplaatsen kan via de kopersopties een privélaadpunt worden gerealiseerd.

Overige installaties

De parkeergarage is voorzien van een lagedruk watermist sprinklerinstallatie. Een watermist sprinklerinstallatie is een automatisch brandblussysteem dat wordt gebruikt om branden in gebouwen snel te detecteren en te bestrijden. Het systeem bestaat uit een netwerk van leidingen met sproeikoppen (sprinklers) die watermist verspreiden zodra er brand wordt gedetecteerd. De leidingen en sproeikoppen zijn aangebracht nabij het plafond van de parkeergarage en zijn niet nader afgewerkt.

Naast de watermist sprinklerinstallatie is de parkeergarage ook voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Deze gecombineerde installatie detecteert brand vroegtijdig en waarschuwt de mensen, zodat ze veilig kunnen evacueren en hulpdiensten snel kunnen worden ingeschakeld. De plaats van brandmeldcentrale, de hoofdbediening van de installatie, wordt nog nader bepaald in overleg met de brandweer.

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

Er is geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing kan van binnenuit of vanaf het maaiveld / balkon / dakterras / galerij 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 / maisonnette 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
- Betegelde douchehoek en/of
- 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 appartement / maisonnette

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal/gang	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamers	Vloertegels	Wandtegels tot plafond hoog	Spuitwerk
Technische ruimten, bergingen en kasten	Cementdekvloer	Niet afgewerkt	Spuitwerk

4) Kleur- en materiaalstaat

Appartement / maisonnette (exterieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk portalen en horizontale / verticale banden (rasters) alle bouwlagen	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Grijs gesinterd
Gevelmetselwerk vlakinfilling begane grond en 1 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Grijs gesinterd
Gevelmetselwerk vlakinfilling vanaf de 2 ^e verdieping	Baksteen, waalformaat Halfsteensverband	Pistache
Voegwerk portalen en horizontale / verticale banden (rasters) alle bouwlagen	Doorstrijkmortel	Donkergrijs
Voegwerk alle vlakinfillingen	Doorstrijkmortel	Witgrijs
Nestkasten	Beton / steenachtig	Grijs
Hemelwaterafvoeren in het buitengevelvlak	Aluminium	Grijs
Hemelwaterafvoeren binnen de gevel / loggia	PVC	Grijs
Pui hoofdentree appartementengebouw	Aluminium	Groenbruin
Postkasten bij hoofdentree appartementengebouw	Metaal	Zilvergrijs
Wandafwerking loggia's	Stukwerk	Grijs
Onderzijde prefab balkonplaten	Akoestisch materiaal	Grijs
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Groenbruin
Lateien boven kozijnen	Staal	Grijs
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Groenbruin
Voordeuren maisonnettes / appartementen en vluchtdeuren blok 7b	Hout	Groenbruin
Zonwering/screens (waar van toepassing)	Aluminium / doek	Groenbruin / grijs
Spijlen hekwerken	Metaal	Groenbruin
Glazen balustrades	Glas / metaal	Transparant / groenbruin
Geluidwerende hardglazen vouwwanden	Glas / metaal	Transparant / antraciet
Comfortbox incl. rooster en kozijn	Metaal / kunststof	Ombergrijs
Plantenbakken op dakterrassen	n.t.b.	Bruin
Platte daken	Bitumen of gelijkwaardig	
Dakrand platte daken	Aluminium of gelijkwaardig	Steengrijs

Algemene ruimten (interieur)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofdentree		
Vloer hoofdentree	Schoonloopmat + Vloertegels (incl. plinttegels)	Bruin/beige + Beige met grijze voeg
Vloer overige gangen	Tapijt	Bruin/beige
Wanden hoofdentree standaard	Glasvlies behang + sauskwerk	Wit
Wand hoofdentree speciaal	Glasvlies behang + sauskwerk	Groenbruin / Tekst wit
Plafond begane grond	Akoestische spuitwerk	Wit
Pui naar corridor appartementen	Hout /glas	Groenbruin / transparant
Liftdeuren	Metaal	Groenbruin
Zitelement met akoestische wand hoofdentree blok 7a	Hout	Naturel eiken
Corridors en trappenhuizen		
Vloeren corridors en trappenhuizen	Tapijt	Groenbruin
Plinten corridors	Hout	Groenbruin
Wanden corridors en trappenhuizen standaard	Glasvlies behang + sauskwerk	Wit
Wanden lifthal, tegenover de lift	Glasvlies behang + sauskwerk	Groenbruin / Wit
Plafond corridors en trappenhuizen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijsen trappenhuizen en algemene ruimten	Hout	Groenbruin
Deuren in de corridors	Hout/HPL	Groenbruin
Voordeuren appartementen	Hout/HPL	Houtprint licht eiken
Trappen	Beton	Onafgewerkt
Parkeergarage		
Vloer parkeergarage, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Beton	Monolithisch afgewerkt
Vloer trappenhuis parkeergarage	Vloertegels (incl. plinttegels)	Bruin/beige met grijze 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 7a groenbruin)
Belijningen op de vloer	Wegenverf	Wit
Scheidingswanden tussen de diverse algemene ruimten (parkeergarage, bergingen, fietsenstalling etc.)	Kalkzandsteen vellingblokken	Onafgewerkt
Wanden trappenhuis parkeergarage (binnenzijde)	Glasvlies behang + sauskwerk	Wit
Wanden trappenhuis parkeergarage (buitenzijde)	Isolatieplaat met cementgebonden toplaag met sauskwerk	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 7a groenbruin)
Plafond parkeergarage, fietsenstalling en overige algemene ruimten onder de woningen	Houtwolicementplaten	Naturel
Overige plafonds parkeergarage, fietsenstalling en overige algemene ruimten zonder bovenliggende woningen	Beton	Onafgewerkt
Plafond trappenhuis	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijsen parkeergarage, trappenhuis, bergingen, fietsenstalling en overige algemene ruimten	Hout	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 7a groenbruin)

Toegangsdeuren trappenhuis	Hout/HPL	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 7a groenbruin)
Overige deuren parkeergarage en overige algemene ruimten	Hout/HPL	Projectkleur van bovenliggen de blok (bij 7a groenbruin)
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 / de maisonnette 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 / de maisonnette 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 erop 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 / maisonnettes 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 / maisonnette. Dit wordt bepaald op basis van 3 indicatoren

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

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

Uw appartement / maisonnette voldoet bij aankoop van het appartement / de maisonnette 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 / maisonnette 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 / maisonnette.

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 / de maisonnette 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 / maisonnette 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 / maisonnette, 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.