

# REINBOUW



## **Technische omschrijving**

**15 woningen Zuiderveld-west, Waalsprong Nijmegen**



## Technische omschrijving:

**Project:** 15 woningen Zuiderveld-west, Waalsprong Nijmegen  
**Aantal woningen:** 15 woningen b.nr. 01 - 15  
**Datum:** 14-08-2018

### **Omschrijving project**

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 15 woningen in diverse varianten in het project Zuiderveld-west, Waalsprong Nijmegen

### **Opdrachtgever / ondernemer**

De opdrachtgever is BPD Ontwikkeling BV

### **Realisatie**

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

### **Architect**

LSWA architecten

- 
1. Wegwijzer bij aankoop woning
  2. Technische omschrijving
  3. Ruimte afwerkstaat
  4. Kleuren en materialenstaat
  5. Overige bepalingen

## Inhoudsopgave

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1) Wegwijzer bij aankoop van een woning .....                                  | 4  |
| 2) Technische omschrijving 15 woningen Zuiderveld-west Waalsprong Nijmegen ... | 10 |
| 3) Ruimte-afwerkstaat woningen .....                                           | 19 |
| 4) Kleuren- en materiaalstaat .....                                            | 20 |
| 5) Overige bepalingen .....                                                    | 22 |

## 1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in Zuiderveld-west Waalsprong 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 droomhuis maakt. Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met uw woonadviseur, Maike van den Berg, van REINBOUW B.V. op telefoonnummer 0313 - 49 19 49.

### Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper BPD ontwikkeling BV en de ondernemer Reinbouw B.V. geregeld.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de ondernemer.

In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen in de verkoopdocumentatie maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Reinbouw B.V. bouwt "15 woningen Zuiderveld-west in Nijmegen" conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is Reinbouw B.V. verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de technische omschrijving en in de aannemingsovereenkomst nadelig zijn voor de koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van Woningborg.

### Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt bij de makelaar plaats. Tijdens de tekenafpraak neemt u een geldig legitimatiebewijs (paspoort/Europese identiteitskaart) mee.

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

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de gronden en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering bij de notaris.

Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper (BPD ontwikkeling BV) zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (Reinbouw B.V.) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het originele exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U als koper ontvangt een kopie van de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst.

### Koopovereenkomst

*Koopsummen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:*

- Inclusief grondkosten.
- Inclusief rente over de grondkosten.
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs.
- Inclusief aansluitkosten voor water, gas, elektriciteit en riolering.
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI)
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering.

- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten.
- Inclusief gemeenteleges.
- Inclusief omgevingsvergunning.
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen.
- Inclusief kosten van Woningborg.
- Inclusief btw (momenteel 21%).

*Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:*

- Rente over de grondkosten vanaf de valuta datum tot de dag van grondtransport bij de notaris.
- Kosten voor de aanleg van bedrading voor CAI vanaf de meterkast naar de aansluitpunten.
- Kosten voor de aanleg van telefoon naar de woning.
- Entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI.
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten.
- Kosten van vervallen hypotheekofferte.
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

**Aannemingsovereenkomst**

*De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:*

- inclusief bouwkosten;
- inclusief standaard sanitair en tegelwerk;
- inclusief btw (momenteel 21%).

*Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:*

- rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- kosten van kopers meer- en minderwerk;
- Kosten voor de aanleg van bedrading voor CAI of glasvezel vanaf de meterkast naar de aansluitpunten;
- Kosten voor de aanleg van telefoon naar de woning;
- Entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI of glasvezel of andere data;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekoffertes;
- eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

**Overdracht van uw woning**

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw woning plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker.

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 staat het totale bedrag weergegeven die u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan 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 kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

*Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:*

- de akte van levering en vestiging;
- de hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaats gevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen 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 die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan.

### **Betalingen**

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de verdeling van bouwtermijnen vastgelegd. Voor elke vervallen bouwtermijn 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 BPD Ontwikkeling BV en Reinbouw B.V. Als koper blijft u verantwoordelijk voor de tijdige betaling van de vervallen bouwtermijnen. Betaalt u niet op tijd, dan zal er rente in rekening worden gebracht. (Deze bepaling is ook vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst.)

### **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 recht op aftrek van bepaalde kosten door:

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- De aftrekbaarheid van de financieringskosten zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie.

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde huurwaardeforfait.

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.

### **Meer- en minderwerk**

Nadat u de aannemingsovereenkomst met Reinbouw B.V. heeft ondertekend, ontvangt u van de woonadviseur van Reinbouw de 'standaard optiekeuzelijst'. Hierop staan de diverse optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de keuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking voordat de bouw start (of tot een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum). Besluit u ná de start van de bouw (of na de bedoelde datum) om 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.

Betaling van het meer- en minderwerk vindt plaats in overeenstemming met de Woningborg-regeling: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer- en minderwerk. (De afspraken hierover staan ook in uw aannemingsovereenkomst). Betalingen van meer- en minderwerk gebeuren rechtstreeks aan de aannemer, Reinbouw B.V.

### **Individuele wensen**

In de optiekeuzelijst kunt u tal van opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het mogelijk om nog specifiekere wijzigingen te laten aanbrengen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optiekeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij uw woonadviseur. Daarbij zal gekeken worden of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan, alsmede aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. In dat kader bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt in zulke gevallen elke wijziging afzonderlijk.

De wijzigingen worden getoetst aan de geldende eisen en regelgeving. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

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 Woningborg, het Bouwbesluit of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging van het uiterlijk van uw woning niet door de architect wordt goedgekeurd;
- Het ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingstermijn keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces.
- De wijzigingen waarvoor een bouwvergunning noodzakelijk is.

### **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 dat u als toekomstige bewoners zelf het bouwterrein komt bezoeken. Om u toch de mogelijkheid te bieden om tijdens het bouwproces uw woning te bezichtigen worden er kijkdagen georganiseerd.

### **Betaling en depot**

Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan Reinbouw B.V. hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Reinbouw draagt vóór de oplevering zorg voor het deponeren van een bankgarantie bij de notaris, in overeenstemming met 5% van de aanneemsom. 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 alle onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering waren geconstateerd.

Voor Woningborg-woningen geldt een onderhoudsperiode van drie maanden. Drie maanden na de oplevering vindt nog een eindcontrole door u zelf plaats. Daarbij wordt gekeken naar eventuele onvolkomenheden die bij de oplevering (nog) niet zichtbaar waren. Meld deze zaken direct schriftelijk na ontdekking. De bouwaannemer zal de terechte onderhoudspunten verhelpen.

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Bij beschadigingen kan er discussie ontstaan, aangezien die door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Na de drie maanden is de ondernemer alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

### **Servicemelding**

Heeft u binnen de oplevering- onderhoudstermijn of garantieperiode punten waarvan u vindt dat die door Reinbouw opgelost dienen te worden, doet u dan een servicemelding via onze website. U kunt

dit doen via de volgende link. <http://www.reinbouw.nl/contact/servicemelding/>. We kunnen dan uw punten registreren, beoordelen, en, indien terecht, zo snel mogelijk tot een oplossing komen.

### **Oplevering**

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. Reinbouw geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Samen met dit 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 woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe droomhuis.

### **Vooropname**

Voorafgaand aan de oplevering zullen wij u uitnodigen voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum en gecommuniceerd

### **Bij de oplevering/sleuteloverdracht**

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de complete woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om te overwegen of u zich bij laat staan door bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen. Kijk voor meer informatie op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl). Hier kunt u ook terecht als u lid wilt worden.

### **Onderhoudsgegevens**

Bij de oplevering van de woning ontvangt u onderhoudsgegevens. Daarin staan onder meer:

- de te volgen werkwijze direct na de oplevering;
- aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van buitenschilderwerk;
- revisietekeningen van de technische installaties.

### **Kavel en situatie**

Na oplevering zal het Kadaster de definitieve inmeting van de kavel verzorgen. Afwijkingen (meer of minder) in afmetingen zijn niet verrekenbaar en geven geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### **Verzekeren van de woning**

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

### **Woningborg Garantie- en waarborgregeling**

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige

gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

#### Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

#### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

#### 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-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

#### Voorrang Woningborg-bepalingen

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

#### **Wijzigingen in/tijdens de bouw**

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten.

Alle informatie in de verkoopstukken over de "15 woningen Zuiderveld-west Waalsprong Nijmegen" is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions in de verkoopbrochure geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de woning. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van de woning.

Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid, de architect of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is, en er is een verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

## **2) Technische omschrijving 15 woningen Zuiderveld-west Waalsprong Nijmegen**

### **Peil**

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

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden 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, ter voorkoming van het risico dat de voordeur niet meer open kan, overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep. De voordeur is namelijk circa 93 cm breed en draait de entree in.

### **Grondwerken**

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafsluiting van zand. De tuinen worden ontdaan van bouwresten en 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 de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

### **Buitenrioleringen**

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten. Ook de leidingen voor de hemelwaterafvoer zijn van kunststof. Het hemelwater wordt afgevoerd volgens de voorschriften van de gemeente.

### **Bestrating**

Aan de voorzijde van de woning wordt een tegelpad naar de voordeur van 600mm breed aangebracht, zoveel mogelijk gecombineerd met parkeerstroken van erfgrens naar de berging. Deze bestrating wordt uitgevoerd met betontegels van 400x600mm. Er wordt geen bestrating aangeboden aan de achterkant van de woning. De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel wordt aangelegd door de Gemeente Nijmegen en valt buiten deze technische omschrijving.

### **Terreininventaris en beplanting**

De erfscheiding wordt, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel.

Zoals aangegeven op de juridische situatie worden aan de voorzijde van de woning op de eigen grond tegen de erfgrens openbaar-privé beukenhagen geplaatst. Het groen wordt in het eerste plantseizoen november-april) na oplevering van de woning aangeplant. De hagen zullen bij aanplant aan de voorzijde van de woning circa 100 cm hoog zijn en wanneer de erfgrens openbaar-privé aan de achter-/zij tuin grenst, circa 180 cm hoog zijn.

Deze beukenhagen maken deel uit van het inrichtingsplan en er geldt een instandhoudingsplicht voor.

Voor de groene erfafscheidingen is in de koop- en aannemingsovereenkomst, dan wel in de akte van levering een bijzondere bepaling opgenomen.

Wat houdt dit nu praktisch in:

1. In het eerste plantseizoen na de oplevering van uw woning, dus tussen half november en half april, worden, in een door het hoveniersbedrijf aangegeven plek de groene erfafscheidingen aangeplant.
2. Bij de tuininrichting dient rekening te worden gehouden met de aanwezige of nog te planten hagen.
3. Na het aanplanten van de groene erfafscheidingen is de koper verantwoordelijk voor de instandhouding, het beheer en onderhoud.

### **Gemetselde buitenberging**

De woning is voorzien van een gemetselde buitenberging naast de woning. De wanden zijn uitgevoerd in halfsteens metselwerk, kleur conform materiaalstaat. De gemetselde buitenberging is voorzien van ongeïsoleerde houten dubbele deuren. Aan de achterzijde van de garage wordt een houten deur aangebracht volgens verkooptekening. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van houtvezelplaat. Het dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en een zinken kraal. De vloer is een prefab betonvloer. De gemetselde buitenberging is niet voorzien van een kruipruimte.

### **Funderingen**

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. ". De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingsbalken welke rusten op betonpalen. Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree. . Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden. Dit heeft verder geen nadelige gevolgen op de constructie van de woning.

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen palen met betonnen fundatiebalken. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden.

### **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie. De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

De verdiepingsvloeren worden gemaakt van prefab betonnen systeemvloer. Bij het toe te passen vloertype (breedplaatvloeren) blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. Deze vloeren worden voorzien van een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

In de afwerkvloeren worden leidingen opgenomen.

### **Metselwerk, gevels en wanden**

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in halfsteensverband in zogenoemd waalformaat (circa 200 x 50 mm), kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform het kleurenschema. De voegen (doorgestreken voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt.

De buitengevel van de woning heeft een isolatiewaarde die voldoet aan de energieprestatienorm van 0,4 die is vastgelegd in het Bouwbesluit. In het buitengevelmetselwerk worden 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 worden, volgens opgave van de fabrikant / constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Het binnenspouwblad van de woning en de woningscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteen, waar nodig voorzien van dilataties. Deze wanden werken we behangklaar af. Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en –puien brengen we kantplanken aan.

Naast en/of boven sommige kozijnen wordt geveltimmerwerk aangebracht. Het geveltimmerwerk bestaat uit een houten constructie, met daartussen isolatiemateriaal. Op het houten regelwerk worden houten verduurzaamde vuren latten genageld.

Alle binnenwanden op de begane grond en de verdieping in de woningen welke geen constructieve functie hebben worden uitgevoerd in 70 mm / 100 mm dikke lichte scheidingswand/gasbetonelementen. De binnenwanden op zolder worden in Metal stud uitgevoerd.

### **Houten draagconstructies en timmerwerken**

De woningen zijn voorzien van diverse houten constructies en elementen. Zo bevatten onder meer de daken en dakranden veel timmerwerk.

De hellende dakconstructie van uw woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen (RC waarde 6 m<sup>2</sup>K/W). De onderzijde van de dakelementen, knieschotten en dakkapellen bestaan uit een constructief bruin plaatmateriaal. De dakplaten zijn bij oplevering van de woning onafgewerkt, spijker- en nietgaatjes worden niet dichtgezet. De ruimte achter het knieschot is bereikbaar door middel van een afschroefbaar luik.

De betimmering van het gootoverstek van de hellende daken voeren we uit met multipaint

De dakelementen worden voorzien van dakkapellen. De dakkapel krijgt bitumineuze dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een zinken kraal. De zijwangen worden afgewerkt met zink. De voorzijde wordt met multipaint beplating afgewerkt. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een zinken kraal.

De meterkast bestaat uit een standaard binnenkozijn met een dichte deur met ventilatierooster. Boven de deur zit een dicht bovenpaneel.).

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden afgewerkt met plaatmateriaal, behoudens in de technische ruimte en meterkast. De achterwand in de meterkast wordt uitgevoerd met een houten plaat.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

### **Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt.

Ook de omranding van kruipluiken is van thermisch verzinkt staal.

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad passen we, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien en geveldragers toe.

Daar waar de constructeur dit nodig acht zullen stalen liggers en/of betonnen balken opgenomen worden in en onder de betonvloeren. Deze liggers zullen, waar ze onder de vloer uitkomen, afgewerkt worden.

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

De buitenkozijnen en ramen van uw woning zijn uitgevoerd in hardhout, kleur conform kleur-/materiaalstaat. De voordeuren van type A en B zijn vlakke deuren met een glasvlak, de voordeuren

van type E+F zijn dichte deuren met een zijlicht. De voordeuren van type E+F zijn afgewerkt met vuren latten zoals de uitvoering van de dubbele deuren van de buitenberging. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de verkooptekeningen. Ook de draai- /kieprichting (naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de geveltekeningen. Boven de kozijnen nemen we conform de voorschriften aluminium ventilatieroosters op. (De ventilatieroosters zijn verdekt uitgevoerd bovenop het kozijn) . In de ramen komen er Wienersprosse inclusief plakroedes aan binnen- en buitenzijde, uitvoering volgens tekeningen.

Onder de kozijnen worden hardstenen waterslagen toegepast welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering.

### **Binnendeurkozijnen**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspanning met een smalle bovendorpel met bovenlichten. Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdek deuren.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, Hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer 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.

Het kozijn met deur voor de meterkast heeft een bovenpaneel met ventilatievoorziening volgens de voorschriften van de nutsbedrijven

### **Hang- en sluitwerk**

De buitenkozijnen voorzien we van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). De buitendeuren van de woning en gemetselde berging krijgen gelijksluitende cilindersloten die met één sleutel te bedienen zijn.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen vrij- en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkast) bestaat uit aluminium krukken en schilden .

### **Keukeninrichting**

In de koopsom van uw woning is door BPD Ontwikkeling BV een keukenbedrag van € 10.000,- voor de vrijstaande woningen en € 7.500,- voor de 2-onder-1 kap woningen, beschikbaar gesteld voor een keukeninrichting. Door Voortman keukens uit Elst of Apeldoorn is in opdracht van BPD Ontwikkeling BV voor dat bedrag een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de woning zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de 0-tekening van de keuken is aangegeven. De keuken krijgt twee afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen. N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten op de zelfde wand als de standaard keuken voor de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval van een keuken via Voortman keukens uit Elst/ Apeldoorn geen extra kosten in rekening worden gebracht.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij de projectshowroom te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening aangegeven is. In dit geval krijgt u van BPD Ontwikkeling BV een bedrag retour van € 8.300,- voor de vrijstaande woningen en € 6.200,- voor de 2-onder-1 kap woningen voor het vervallen van de keukeninrichting.

Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de WONINGBORG-garantie!

### **Trappen en hekken**

De woningen worden voorzien van vuren houten trappen. De trappen worden beiden uitgevoerd als open trappen. (zonder stootborden). Daarnaast voorzien we de trappen van de benodigde hekwerken en leuningen.

Afhankelijk van de definitieve uitwerking van technische installaties wordt gekozen voor het toepassen van een lepe hoek in de trap. Op de verkooptekening staat of dit voor uw woning geldt.

### **Binneninrichting en aftimmerwerken**

Op de begane grond brengen we, conform de plaats op tekening, een vloerluik aan. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie. Waar nodig zullen leidingkokers worden afgetimmerd.

Alle kleine aftimmeringen die niet op tekening staan, worden ter plaatse uitgevoerd op een manier die het betreffende werk vereist.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

### **Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren**

De hellende daken bestaan uit prefab doosdaken. Tussen de sporen wordt minerale wol aangebracht. De hellende dakelementen zijn voorzien van keramische pannen. De hemelwaterafvoeren en goten zijn van zink. (verholten zinken goten en houten goot met zinken bakgoot.)

### **Vloerafwerkingen en stucwerken**

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van een 6cm dikke cementdekvloer. Een uitzondering vormt de meterkast en de ruimte achter de knieschotten.

De wanden in de woning, zijn behangklaar met uitzondering van de betegelde wanden, de meterkast, de zolder- en technische ruimte. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:

- Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan;
- Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden zoals bijvoorbeeld behang.

Betonplafonds die in het zicht komen (excl. meterkast) worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van wit spuitpleisterwerk.

### **Tegelwerken en kunststeen**

De wanden in de toiletten en badkamers zijn standaard uitgevoerd met wandtegels in de kleur wit glanzend en een vloertegel in de kleur antraciet. De afmeting van de wandtegels is 25x33 cm. De wandtegels worden standaard liggend aangebracht. De afmeting van de vloertegels is 30x30. De tegels worden niet strokend aangebracht. Voegkleur is standaard zilvergrijs voor de wandtegels en grijs voor de vloertegels. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom. Meer- of mindere kosten zullen met de koper worden verrekend. De periodes waarbinnen deze keuzes gemaakt moeten zijn worden nog nader vastgesteld.

#### **Wandtegels**

Wij brengen wandtegels liggend aan:

- in de toiletten tot 150 cm. boven de vloer;
- in de badkamer plafond hoog

#### **Vloertegels**

De vloer in de douchehoek voeren we onder afschot naar de goot uit. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers brengen we een kunststenen binnendorpel in de kleur antraciet aan.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van natuursteen en circa 20 cm breed. Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer brengen we geen vensterbank maar tegelwerk aan. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

## **Glas- en schilderwerken**

### **Beglazing**

De glasopeningen van de buitenkozijnen voorzien we van isolerende HR++ beglazing.

In de houten deur van de gemetselde bergingen wordt gelaagde matte beglazing aangebracht. De eventuele bovenlichten boven de binnendeuren worden uitgevoerd in enkelglas.

### **Schilderwerk**

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) werken we af met een schildersysteem conform het kleurschema. Alle aanwezige betimmeringen in de woning worden gegrond.

De afwerking van de trap is als volgt; hekwerken, trapbomen en spil worden standaard wit afgeschilderd. De traptreden blijven onafgewerkt, standaard gegrond. De trapleuningen worden blank afgelakt.

### **Waterinstallatie**

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof/koper. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en / of vloeren.

Op de zolder komen de leidingen en het riool in het zicht. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een verchromde wasmachinekraan aangebracht. De afvoer van de wasmachine wordt uitgevoerd met een zogenaamd y-stuk ten behoeve van een eventuele aansluiting voor de afvoer van een condensdroger.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan.

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein van het toilet;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine;

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven op de 0-tekening van de keuken.

### **Verwarmingsinstallatie**

De begane grond word verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen, op de verdieping aangesloten op fabrieksmatig gelakte radiatoren (kleur wit). De leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen.

Het systeem wordt geregeld door de (digitale) kamerthermostaat in de woonkamer.

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

Temperaturen:

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| – entree / hal                 | 15°C |
| – woonkamer /keuken / eetkamer | 20°C |
| – slaapkamers                  | 20°C |
| – badkamer                     | 22°C |

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| - toilet                     | 15°C (geen radiator) |
| - technische ruimte          | niet verwarmd        |
| - onbenoemde ruimte (zolder) | niet verwarmd        |
| - berging                    | niet verwarmd        |

De fabrieksmatig in een lichte kleur gelakte plaatstalen verwarmingselementen worden qua afmeting afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De lengtes en positie van de verwarmingselementen zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken. De verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst onder de trap en afgetimmerd met een houten ombouw.

### **Stadsverwarming**

De woningen worden aangesloten op het stadswarmtenet van de gemeente Nijmegen. Dit systeem draagt ook zorg voor het warm tapwater. U krijgt via een netwerk van waterleidingen warm water uit de kraan en warmte om uw huis te verwarmen. Het warme water van de stadsverwarming ontstaat veelal door restwarmte vanuit elektriciteitscentrales. Er is maar één partij die de warmte in de regio levert. Als afnemer van stadsverwarming kunt u dus niet overstappen naar een andere warmteleverancier. Door de toepassing van stadsverwarming is er geen gasleiding aanwezig in de wijk. Uw woning krijgt een aansluiting waarmee Comfort Waarde (CW) 5 behaald wordt. Meer informatie hierover vindt u via de Nuon.

### **Ventilatie**

Uw woning krijgt een mechanisch CO<sub>2</sub>-en vochtgestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet en de badkamer.

In de woonkamer wordt de CO<sub>2</sub>-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sub>2</sub>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De ventilatie-unit wordt op zolder aangebracht. In de badkamer bevindt zich tevens een schakelaar ter bediening van de mechanische ventilatie.

De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en zelfregelende roosters in de buitenkozijnen (waar noodzakelijk).

In de gemetselde berging komt een natuurlijke ventilatie.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen.

Op de daken worden (gecombineerde) dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing van de afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen/roosters.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en is op de woningplattegronden aangegeven. Er wordt een groepenkast voor minimaal 4 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de plattegrondtekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een lichte kleur toegepast met uitzondering van de meterkast, gemetselde berging, zolder en de technische

ruimte hier worden opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een keukeninstallatietekening;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten op de verdieping en buitengevel worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.
- De keuken wordt uitgevoerd conform 0-tekening.

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

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

Reinbouw B.V. zal bij de eigenaar/beheerder van het water-, stadsverwarming en elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van uw woning water, stadsverwarming en elektriciteit beschikbaar is.

### **Televisie, Radio en telefoonaansluiting**

Ten behoeve van televisie, radio en telefoon worden vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer en 1 slaapkamer.

Bij oplevering zal er een Coax kabel tot in de meterkast zijn ingevoerd. KPN voert alleen in indien u een abonnement afsluit, deze aansluiting is standaard niet aanwezig en kunnen wij ook niet voor u aanvragen. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen. De woningen worden niet voorzien van een glasvezelaansluiting.

### **Meer mogelijkheden**

Deze loze leidingen kunnen aan de hand van de meer- en minderwerklijst worden verplaatst of voorzien van bedrading. Ook extra groepen in de meterkast zijn mogelijk, eventueel in combinatie met uitbreiding van de meterkast.

### **PV-panelen**

De woning wordt voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het schuine dak geplaatst. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning. De PV-panelen zijn aangesloten op de installaties van de woning

### **Sanitair vrijstaande woningen:**

#### **Toilet op de begane grond en de verdieping.**

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 42 cm. vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura Design bestaande uit een diepspoelcloset, wandhangend met zitting en deksel.
- Zitting met SoftClosing & QuickRelease,
- kleur: wit.

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura (36 x 26 cm)
- Grohe Concetto toiletkraan
- Viega chroom plugbetersifon met muurbuis
- Kleur: wit

### **Badkamer**

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Avento 60 x 47 cm.
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan L.
- Viega chroom plugbetersifon met muurbuis.
- Kleur: wit

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohtherm 1000 thermostatische douchemengkraan.
- Handdoucheset met New Tempesta glijstangcombinatie II.
- Douchegoot met roestvrijstalen rooster.

De badcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura kunststof bad 80x180 cm.
- Kleur: wit
- Grohtherm 1000 thermostatische badmengkraan.
- Handdoucheset: Grohe New Tempesta 100 Doucheset 2 stralen.

### **Sanitair 2 onder 1 kap woningen:**

#### **Toilet op de begane grond en de verdieping.**

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 42 cm. vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura Design bestaande uit een diepspoelcloset, wandhangend met zitting en deksel.
- Zitting met SoftClosing & QuickRelease,
- kleur: wit.

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura (36 x 26 cm)
- Grohe Costa L toiletkraan
- Viega chroom plugbetersifon met muurbuis
- Kleur: wit

### **Badkamer**

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura 60 x 47 cm.
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan L.
- Viega chroom plugbetersifon met muurbuis.
- Kleur: wit

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohtherm 1000 thermostatische douchemengkraan.
- Handdoucheset met New Tempesta glijstangcombinatie II.
- Douchegoot met roestvrijstalen rooster.

De badcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura kunststof bad 80x180 cm.
- Kleur: wit
- Grohtherm 1000 thermostatische badmengkraan.
- Handdoucheset: Grohe New Tempesta 100 Doucheset 2 stralen.

### 3) Ruimte-afwerkstaat woningen

| <b>Vertrek</b>      | <b>Vloer</b>   | <b>Wanden</b>                                            | <b>Plafond</b>                 |
|---------------------|----------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Entreehal           | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Spuitwerk                      |
| Woonkamer           | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Spuitwerk                      |
| Keuken              | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Spuitwerk                      |
| Slaapkamer 1        | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Spuitwerk                      |
| Slaapkamer 2        | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Spuitwerk                      |
| Slaapkamer 3        | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Spuitwerk                      |
| Overloop            | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Spuitwerk                      |
| Toilet              | Vloertegels    | Wandtegels tot ca. 150<br>cm hoog daarboven<br>spuitwerk | Spuitwerk                      |
| Badkamer            | Vloertegels    | Wandtegels<br>plafondhoog                                | Spuitwerk                      |
| Zolder              | Cementdekvloer | Onafgewerkt                                              | Dakplaten onafgewerkt          |
| Gemetselde Berging) | Cementdekvloer | Behangklaar                                              | Houten balklaag<br>onafgewerkt |
| Technische ruimte   | Cementdekvloer | Onafgewerkt                                              | Onafgewerkt                    |

#### 4) Kleuren- en materiaalstaat

| <b>Buitenzijde:</b>                       | <b>Materiaal:</b>       | <b>Nummer:</b>                                   | <b>Kleur:</b>        |
|-------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| Gevelstenen Type A                        | Baksteen                | Trafalgar. Fabr. Nelissen                        | Oranje-rood          |
| Voegwerk tpv steen Trafalgar Type A       | Prefab<br>voegmortel    | Fabr. Beamix 2772<br>5mm terugliggend<br>gevoegd | Grijs                |
| Stalen lateien tpv steen Trafalgar Type A | Staal                   |                                                  | Bruin                |
| Gevelstenen Type B                        | Baksteen<br>staand      | Cassis, Fabr. Nelissen                           | Zwart-bruin          |
| Voegwerk tpv steen Veneto Type A          | Prefab<br>voegmortel    | Fabr. Beamix 2773<br>5mm terugliggend<br>gevoegd | Midden-grijs         |
| Stalen lateien tpv steen Veneto Type B    | Staal                   |                                                  | Bruin                |
| Plinten Gevelsteen type A+B               | Baksteen<br>staand      | Cassis, Fabr. Nelissen                           | Zwart-bruin          |
| Gevelstenen Type E+F                      | Baksteen                | Cassis, Fabr. Nelissen                           | Zwart-bruin          |
| Voegwerk tpv steen Cassis Type E+F        | Prefab<br>voegmortel    | Fabr. Beamix 2773<br>5mm terugliggend<br>gevoegd | Midden-grijs         |
| Stalen lateien tpv steen Cassis Type E+F  | Staal                   |                                                  | Bruin                |
| Plinten Hardsteen type E+F, dik 30mm      | Hardsteen               |                                                  | Naturel              |
| Gevelbekleding                            | Vuren latten<br>22x50mm | Sansin Enviro Satin SDF                          | Ipwisch<br>Pine 3405 |
| Dakbedekking hellend dak                  | Keramisch               | Bretagne, Fabr. Monier                           | Vol donker<br>engobe |
| Gootbetimmeringen                         | Multipaint              |                                                  | Wit                  |
| Dakbedekking plat dak                     | Bituminieus             |                                                  | Antraciet            |
| Hwa afvoeren                              | Zink                    |                                                  | Naturel              |
| Platdakrandafwerking                      | Zink kraal+<br>Klang    |                                                  | Naturel              |
| Gootafwerking                             | Zink kraal+<br>Klang    |                                                  | Naturel              |

| <b>Buitenzijde:</b>                                 | <b>Materiaal:</b>       | <b>Nummer:</b>          | <b>Kleur:</b>         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Terugliggende rollagen / vlijlagen                  | Baksteen                |                         | In kleur<br>hoofdbouw |
| Rollagen garages                                    | Baksteen                |                         | In kleur<br>hoofdbouw |
| Afdekbanden topgevels 350x40m                       | Hardsteen               |                         | Grof<br>geschuurd     |
| Schoorsteenplaten 1020x580x60mm                     | Hardsteen               |                         | Grof<br>geschuurd     |
| Sluitstenen 350x300x300mm                           | Hardsteen               |                         | Grof<br>geschuurd     |
| Raamdorpels met openstaande rand<br>40mm            | Hardsteen               |                         | Grof<br>geschuurd     |
| Lekdorpel                                           | Aluminium               |                         | Wit                   |
| Omlijstingen voordeuren 160x180mm                   | Hardsteen               |                         | Grof<br>geschuurd     |
| Omlijstingen kozijnen dik 35x140mm                  | Hardsteen               |                         | Grof<br>geschuurd     |
| Buitenkozijnen 67x114mm / tussenstijlen<br>90x114mm | Hout                    |                         | Wit                   |
| Raamhout                                            | Hout                    |                         | Wit                   |
| Voordeuren type A+B                                 | Hout                    |                         | Grijs                 |
| Voordeuren E+F                                      | Vuren latten<br>22x50mm | Sansin Enviro Stain SDF | Ipwisch Pine<br>3405  |
| Garagedeuren                                        | Vuren latten<br>22x50mm | Sansin Enviro Stain SDF | Ipwisch Pine<br>3405  |
| Achterdeuren                                        | Hout                    |                         | Wit                   |
| Terrasdeuren                                        | Hout                    |                         | Wit                   |
| Omkadering dakkapel                                 | Hout                    |                         | Wit                   |
| Zijwangen dakkapel                                  | Zink                    | Fabr. VM-zinc           | Quartz                |

## 5) Overige bepalingen

### BOUWBESLUIT

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

#### Gewoonlijk bekend als Benaming volgens Bouwbesluit

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Woonkamer / keuken / slaapkamer           | Verblijfsruimte   |
| Hal / entree / gang / overloop            | Verkeersruimte    |
| Toilet                                    | Toiletruimte      |
| Badkamer                                  | Badruimte         |
| Zolder                                    | Onbenoemde ruimte |
| Bergingen                                 | Onbenoemde ruimte |
| Meterkast / CV-ruimte / technische ruimte | Onbenoemde ruimte |
| Kasten                                    | Onbenoemde ruimte |

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

Aan het ontwerp van de woningen in 15 woningen Zuiderveld west Waalsprong Nijmegen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.
- Bepalingen van de nutsbedrijven.
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

### ENERGIE PRESTATIE NORM

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de isolatie en installatie halen de woningen in 15 woningen Zuiderveld west Waalsprong Nijmegen een EPC van 0,4 of lager.

### WATERHUISHOUDING

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

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

## TOT SLOT

De brochure en/of kopersinformatie is met de meeste 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. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

De artist's impressions geven een impressie van uw woning en omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg 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. 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 onze makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Reinbouw B.V.