

## Technische omschrijving:

**Project:** Landgoed Hoevesteijn te Hoef en Haag  
**Aantal appartementen:** 17 appartementen bnr. 01 – 17  
**Datum:** 10 november 2021

### Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 17 appartementen in diverse varianten in het project Landgoed Hoevesteijn in Hoef en Haag.

### **Ontwikkeling**

De appartementen zijn ontwikkeld door Hoef en Haag C.V.

### **Realisatie**

De appartementen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

### **Ontwerp**

Het ontwerp is van Zeinstra Veerbeek Architecten.

- 
1. Wegwijzer bij aankoop appartement
  2. Technische omschrijving
  3. Ruimte afwerkstaat appartementen
  4. Ruimte afwerkstaat algemeen
  5. Kleuren en materialenstaat
  6. Overige bepalingen

Bijlagen:

1. Koperscontracttekeningen



## 1) Wegwijzer bij aankoop van een appartement

In plangebied Het Lint te Hoef en Haag worden in het appartementencomplex Landgoed Hoevesteijn 17 appartementen gerealiseerd. U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuw appartement. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit appartement uw eigen droom(t)huis maakt. Een appartement aankopen 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 aankoop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen één van de betrokken makelaars of met de woonadviseur van Reinbouw, mevr. Judith Gerlagh, op telefoonnummer 0313-491 998.

### Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper Hoef en Haag C.V. 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 appartement wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw appartement. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en 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 maken deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Reinbouw B.V. bouwt het appartementengebouw Landgoed Hoevesteijn conform de bepalingen en voorwaarden van verzekeraar Woningborg N.V. 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 N.V.

### Ondertekening

Besluit u tot aankoop van het appartement over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst vindt digitaal plaats.

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

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom verspreid over een aantal vaste termijnen, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de koopsom en, indien de bouw reeds is gestart, reeds vervallen aanneemtermijnen en bijbehorende rente vinden plaats op het moment van levering van het appartement bij de notaris.

Met het mede ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper (Hoef en Haag C.V.) zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (Reinbouw B.V.) verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van uw appartement.

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

### Koopovereenkomst

*De koopsom is vrij op naam. Dat wil zeggen:*

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief rente over de grondkosten tot en met in de prijslijst genoemde datum;
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;

- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI) en glasvezel;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering/ appartementsrecht;
- 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:*

- Rente over de grondkosten vanaf de datum zoals vermeld in de koopovereenkomst tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- Bijdrage / inleg voor de VvE;
- Kosten voor de aanleg van telefoon naar het appartement;
- 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 het appartement is vrij op naam. Dat wil zeggen:*

- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief standaard sanitair en tegelwerk;
- Inclusief kosten van Woningborg;
- 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 telefoon en/of data vanaf de meterkast naar de aansluitpunten;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

**Overdracht van uw appartement**

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw appartement plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koopovereenkomst en de 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 koopovereenkomst 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 dat 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 aanneemtermijnen;
- 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 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 die in de koop-aanemingsovereenkomst opgenomen zijn.

### **Betalingen**

In de aanemingsovereenkomst 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, dan zal er conform de aanemovereenkomst rente in rekening worden gebracht.

### **Hypotheekrente**

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe bestaat deze uit 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 bij uw fiscale aangifte. Dit zijn:

- Uw hypotheekrente;
- Uitstelrente, periode tussen overeenkomen koop-/aanemingsovereenkomst 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 zogenaamde 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.

Aangezien iedere privé situatie anders is, is het aan te bevelen om bovenstaande zaken te bespreken met een deskundige fiscaal adviseur zodat u voor uw situatie het juiste advies krijgt.

### **Het appartementsrecht**

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen, het dak en de gezamenlijke installaties. Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken, de splitsingsakte. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als deze inschrijving heeft plaatsgevonden, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.



### **De splitsingsakte**

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder "afzonderlijk gedeelte", de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement.

### **Het splitsingsreglement**

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- Welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatierkening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de "servicekosten" moeten worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- Hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

### **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

De appartementen maken deel uit van een gebouwencomplex, die zoals hiervoor omschreven, zijn gesplitst in appartementsrechten. Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Deze band wordt juridisch vorm gegeven door bij de splitsing van het gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren op te richten. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein onder en naast het gebouwencomplex. De exploitatie van het gehele gebouw brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een appartement door middel van een verdeelsleutel omgeslagen.

In de wet zijn regels opgenomen waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten "vergadering van eigenaren". De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement.

Eenmaal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het appartementengebouw wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend:

- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
- Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren;
- Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het gebouw of met de aanstelling van een administrateur;
- De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen;

- Kosten voor het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals trappenhuizen, entrees, gangen en liften en het energiegebruik van de gemeenschappelijke installaties;
- Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de opleveringen van de appartementen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog die bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de Vereniging van Eigenaren geschiedt op initiatief van de VvE-beheerder. Wij zullen een deskundige aanwijzen die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijks bijdrage.

### **Meer- en minderwerk**

U ontvangt van Reinbouw de 'standaard optielijst'. Hierop staan de diverse optiemogelijkheden die u worden aangeboden. De gewenste opties kunt u onder andere tijdens een individueel gesprek met de woonadviseur van Reinbouw B.V. kenbaar maken. Alle prijzen van de standaard optielijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking vóór een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum, de zogenaamde "sluitdatum". Besluit u ná de bedoelde sluitdatum 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 meerwerk. Bij minderwerk wordt 100% bij oplevering aangehouden. 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 standaard optielijst kunt u tal van opties kiezen om uw appartement 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 standaard optielijst, 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 deze technische omschrijving kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

In onderstaande opsomming 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, de Gemeentelijke Verordening(en) of voorschriften van de NUTS bedrijven;
- De wijziging van het uiterlijk van uw appartement niet door de architect wordt goedgekeurd;
- Een ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, zoals het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingstermijn keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot verstoring van het bouwproces.

### **Veiligheid tijdens de bouw**

Reinbouw 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 kijkmomenten, zodat u tijdens het bouwproces uw woning kunt bezichtigen.

### **Vooropname**

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

Het is belangrijk dat u rekening houdt met één belangrijk aspect: een appartement 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 temperaturen. Bij stucwerk bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van de woning. Dit heeft geen constructieve gevolgen en is geen aanleiding voor het vasthouden van de bankgarantie.

### **Oplevering**

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van 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 aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer het appartement uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen.

Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw appartement opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe droom(t)huis.

Voor de oplevering van de individuele appartementen worden eerst het gebouw, de algemene ruimten en de tuin opgeleverd aan de VvE.

### **Betaling en depot**

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

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. U ontvangt hiervoor een schriftelijk verzoek. Daarin wordt u gevraagd om de bedoelde onvolkomenheden per brief aan Reinbouw B.V. kenbaar te maken. Reinbouw B.V. zal de (verborgen) gebreken vervolgens beoordelen en waar nodig herstellen. Wij verzoeken u vriendelijk om met één belangrijk aspect rekening te houden: een appartement 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 temperaturen. Bij stucwerk bestaat de kans dat er kleine haarscheurtjes ontstaan door het drogen van het appartement. Dit alles heeft geen ernstige gevolgen.

### **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 het complete appartement. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken.

De oplevering van een appartement is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om u zich bij laat staan door bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Kijk voor meer informatie op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

### **Onderhoudsgegevens**

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

- De te volgen werkwijze direct na de oplevering;

- Aanwijzing voor ingebruikname van het appartement;
- Instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- Advies voor onderhoud van buitenschilderwerk;
- Revisietekeningen van de technische installaties.

### **Verzekeren van het appartement**

Tijdens de bouw is het appartement 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 appartement.

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

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt u als koper van uw nieuwe appartement 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 aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

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

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

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

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

#### Wat valt niet onder de Woningborg- Garantie- en waarborgregeling?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk en de keuken), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw 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 deze 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 technische omschrijving 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. De praktijk kan dan ook afwijken van hetgeen op tekening staat.

Alle informatie in de technische omschrijving over Landgoed Hoevesteijn is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven. De perspectieftekeningen en artist impressions geven u een indruk van de beleving van de architectuur. Hieraan kunt u geen rechten ontlenen. Geringe kleur- en maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatietekening geldt alleen voor de erfgrenzen van het appartementen complex.

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 het appartement.

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

### **Kavel en situatie**

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

### **HOOMCTRL**

Voor de communicatie met u tijdens het bouwproces en voor het verwerken van uw koperswensen maken wij gebruik van het online communicatie platform 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, 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 Landgoed Hoevesteijn

### Peil

Het peil van het appartementencomplex bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte vloer in de hoofdentree van het appartementencomplex (op de begane grond). Het peilniveau bevindt zich circa 10 cm boven het straatpeil. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de Hoef en Haag CV. De tuin rondom het complex loopt van de gevel af naar het openbaar gebied.

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

### Grondwerken

De bouw van de appartementen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. In de appartementen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. De tuin wordt ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond.

Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik. Onder de parkeervakken en rijbanen wordt tevens een puinfundering van 25 cm aangebracht. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van het appartement bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de vereniging van eigenaren te worden uitgevoerd.

### Buitenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuil- en hemelwater worden via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen worden ontstoppingsstukken en inspectieputten geplaatst.

### Huisvuilophaalvoorziening

Ten behoeve van het project wordt er in het openbaar gebied op een aantal plaatsen ondergrondse vuilcontainers geplaatst. De exacte plaats van de verzamelpunten wordt door de gemeente Vijfheerenlanden bepaald. Hier kunnen de bewoners van de appartementen gebruik van maken.

### Bestrating

De bestrating ter plaatse van de hoofdentree, parkeerplaatsen, paden etc. wordt conform de terrein inrichtingstekening aan gebracht.

Het terras van de appartementen op de begane grond wordt bestraat met antracietkleurige betontegels met een afmeting van 60x60cm exclusief een opsluitband. Ter plaatse van de overige geveldelen, tussen de verschillende terrassen en daar waar kozijnen aansluiten op het maaiveld wordt een grindstrook aangebracht e.e.a. conform de terrein inrichtingstekening.

### Terreininventaris en beplanting

De appartementen op de begane grond hebben de beschikking over een eigen privé tuingedeelte. Tussen het privé tuingedeelte en het openbare groen wordt een liguster haag van circa 80 cm hoog aangebracht e.e.a. conform de terrein inrichtingstekening.

De overige openbare terreininventaris en beplanting zoals heester, vaste planten, bomen etc. wordt aangebracht conform het inrichtingsplan.

Het onderhoud van de verhardingen, beplantingen, verlichting en de terreininrichting is voor de Vereniging van Eigenaren.

De erfafscheidingen maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd.

### **Bergingen**

De "buitenbergingen" van de appartementen zijn gesitueerd op de begane grond. De bergingen zijn van binnenuit en van buitenaf via een gang bereikbaar. De bergingen zijn voorzien van een betonnen vloer met afdekvloer voorzien van een slijtlaag. De binnenwanden zijn van schoonwerk kalkzandsteen. Het plafond en de buitenwanden over een hoogte van 595 mm vanaf het plafond is voorzien van een geïsoleerde houtwol cement plaat in naturel kleur.

De kozijnen van de bergingen zijn van staal. De deuren van de bergingen zijn stompe binnendeuren met HPL bekleding. In de bergingen komt een wandcontactdoos (opbouw) en een lichtpunt met schakelaar (opbouw). De wandcontactdoos en de lichtschakelaar worden gecombineerd uitgevoerd en nabij de deur aangebracht. De elektra wordt apart aangesloten op het elektriciteitsnet van het bijbehorende appartement.

### **Funderingen**

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

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Onder de appartementen bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een kruipluik in de hoofdentree, gangen van de bergingen en de appartementen op de begane grond.

De kruipluiken van de hoofdentree en gangen van de bergingen zijn afsluitbaar. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

### **Vloeren en daken**

De complete begane grondvloer van het appartementen complex wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, Rc-waarde 3,7 (m<sup>2</sup>.K/W).

De verdiepingsvloeren en de dakhellingen zijn een combinatie van geprefabriceerde betonnen plaatvloeren met een in het werk aangebrachte opstorting van beton. 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 7 cm dikke cementdekvloer.

Op de begane grond wordt achter de toegangsdeur van het appartement een vloerluik aangebracht om de inspectieruimte te kunnen betreden. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat.

In de dakhelling, Rc-waarde 6,3 (m<sup>2</sup>.K/W) wordt een dakluik met losse ladder aangebracht voor inspectie en onderhoud van het dak. Het platte dak wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking waarover een grindlaag wordt aangebracht. De benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van de technische installaties worden opgenomen in het dak. Op het dak worden PV-panelen aangebracht. Voor het veilig kunnen werken op het dak worden looppaden en een aanlijnvoorziening aangebracht.

### **Balkons**

De balkons worden uitgevoerd in een naturel prefab betonplaten. Deze betonplaten worden voorzien van verdiepte goten welke worden aangesloten op hemelwaterafvoeren. De bovenzijde van de balkons worden met een antisliplaag uitgevoerd.

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

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in wildverband, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voegen (doorgestreeken voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt.

De buitengevel van het appartementencomplex heeft een isolatiewaarde die voldoet aan een Rc-waarde van 5,4 (m<sup>2</sup>.K/W). Op diverse plaatsen worden in het metselwerk prefab betonnen spekbanden opgenomen, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Op de beëindigingen van het gevelmetselwerk worden conform de tekeningen prefab betonnen afdekkers aangebracht, kleur conform kleur- en materiaalstaat. 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. In de trapgevels en de borstwering van de balkons op de 3<sup>e</sup> verdieping worden noodoverstorten opgenomen.

Het binnenspouwblad van het appartement en de woningscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteen, waar nodig voorzien van dilataties. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt. Uitzondering zijn de woningscheidende wanden tussen appartement 14 en 15, 14 en 17, 15 en 16 op de 3<sup>e</sup> verdieping, daar zijn de woningscheidende wanden opgebouwd uit dubbele Metal Stud wanden. Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en –puien worden kantplanken aangebracht.

Alle binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in lichte gasbetonelementen.

### **Houten draagconstructies en timmerwerken**

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

De hellende dakconstructie van uw woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen Rc-waarde 6,3 (m<sup>2</sup>.K/W). De onderzijde van de dakelementen bestaan uit een wit gegrond plaatmateriaal. De naden tussen de dakelementen worden afgewerkt met aftimmerlatten. De dakplaten en aftimmerlatten zijn bij oplevering van de woning onafgewerkt, spijker- en nietgaatjes worden niet dichtgezet.

De woningen op de 3<sup>e</sup> verdieping worden conform verkooptekening voorzien van dakkapellen. De dakkapellen krijgen een EPDM dakbedekking. De zijwangen en voorzijde van de dakkapellen worden afgewerkt met aluminium.

De staalconstructie, onder andere, onder het dak op de 3<sup>e</sup> verdieping wordt bekleed met brandwerend plaatmateriaal dat niet verder wordt afgewerkt, schroef-, spijker- en nietgaatjes worden niet dichtgezet. Het is in verband met de brandwerende functie van het plaatmateriaal niet toegestaan in dit plaatmateriaal te schroeven, spijkieren, nieten, etc.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden afgewerkt met plaatmateriaal, behoudens in de technische ruimte en meterkast. De achterwand en zijwanden tot 2,44 meter hoog in de meterkast wordt uitgevoerd met een houten plaat.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

### **Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen, liggers en spanten, onder andere op de 3<sup>e</sup> verdieping, zijn gemenied. Indien de staalconstructie in aanraking komen met de buitenlucht is deze thermisch verzinkt. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt. Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien toegepast.

De omranding van het kruipluik is van thermisch verzinkt staal.

De (Franse) balkons worden voorzien van een balustrade bestaand uit gemoffelde stripbalusters waartussen helder doorvalveilige beglazing, daarboven een ronde buisleuning, e.e.a. conform tekening.

Boven de hoofdentree wordt op het natuursteen kader de naam van het complex aangegeven in RVS letters; "Landgoed Hoevesteijn".

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

#### Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van uw appartement zijn uitgevoerd in hardhout kleur conform kleur-/materiaalstaat. De kozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan

de buitenzijde. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de tekeningen. Ook de draai-/kieprichting (naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de tekeningen. Aan de binnen- en buitenzijde van de ramen worden plakroedes aangebracht conform de tekeningen.

#### Binnendeurkozijnen in algemene ruimten

De binnendeurkozijnen in de algemene ruimten zijn van hardhout en worden dekkend afgeschilderd in een kleur conform de kleur en materialenstaat. De algemene deuren zijn van hout en worden voorzien van een HPL bekleding in een kleur conform de kleur en materialenstaat.

De toegangsdeuren tot de appartementen zijn van hout en worden voorzien van een HPL bekleding in een kleur conform de kleur en materialenstaat. De toegangsdeuren worden voorzien van een voordeurgarnituur, deurspion en een vrijloopdranger.

#### Binnendeurkozijnen bergingen

De binnendeurkozijnen van de buitenbergingen zijn van staal in een stompe uitvoering, fabrieksmatig afgelakt in een kleur conform de kleur en materialenstaat. De deuren zijn van hout en worden voorzien van een HPL bekleding in een kleur conform de kleur en materialenstaat.

#### Binnendeurkozijnen in appartement

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met stompe sponning zonder bovenlichten. Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig wit afgelakte stompe deuren. De deur tussen de hal en de woonkamer is een deur met glasopening.

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: [www.svedex.nl/inspiratiemagazine](http://www.svedex.nl/inspiratiemagazine).

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

#### Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen zijn voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2).

De algemene deuren worden voorzien van aluminium deurgarnituur.

De binnendeuren van het toilet en de badkamer krijgen een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutelbediening. De overige deuren krijgen loopsloten. Het deurbeslag bestaat uit RVS krukken en rozetten. De deur van de meterkast krijgt alleen een sleutelrozet.

Beide toegangsdeuren tot de entree van het gebouw worden voorzien van een deurautomaat. De deurautomaat van de voordeur naar de entree wordt aangestuurd door een infra rood sensor. De deurautomaat van de tussendeur naar de hal wordt aangestuurd door een kaartlezer of sleutelschakelaar.

#### Brievenbus

In de hoofdentree wordt een postkast geplaatst met voor elk appartement een brievenbus. Deze wordt uitgevoerd in RVS. Verder wordt hier de buitenpost voor de videofooninstallatie aangebracht.

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

De hellende daken bestaan uit prefab houten daken. Tussen de dragende dakelementen wordt minerale wol aangebracht. Over de hellende dakelementen worden dakpannen aangebracht. Het platte dak wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking waarover een grindlaag. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium. De dakgoten achter het gevelmetselwerk op de 3<sup>e</sup> verdieping worden bekleed met EPDM.

### **Keukeninrichting**

Door Hoef en Haag C.V. is in de koopsom van uw appartementsrecht een bedrag van € 8.500,-- incl. BTW opgenomen voor een keuken.

U kunt dit bedrag besteden indien u voor minimaal het zelfde bedrag een keuken aanschaft bij Middelkoop keukens aan de Beesdseweg 2 te Culemborg. Door Middelkoop is een keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt, zie hiervoor de keukenbrochure. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op 0-tekening van de keuken is aangegeven. De bouwkundige maatvoering op de 0-tekening van de keuken is indicatief, de bouwkundige maatvoering op de verkooptekeningen is leidend.

De keuken wordt voorzien van twee of drie afzuigventilatieventielen ten behoeve van het ventilatiesysteem. De afzuigkap van de keuken kan niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Voor de afvoer van kooklucht dient u een recirculatie afzuigkap met eigen filter toe te passen. N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij Middelkoop Culemborg. Wanneer in de door u samengestelde keuken meer aansluitpunten nodig zijn dan in de basiskeuken, dan ontvangt u hiervoor een offerte welke via uw meer en minderwerklijst wordt verrekend door Reinbouw. Verplaatsingen van de basisaansluitingen op dezelfde keukenwand danwel in het keukeneiland, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval u de keuken aanschaft bij Middelkoop geen extra kosten met zich meebrengen.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij Middelkoop te kopen worden alleen de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening van de keuken aangegeven is. Er wordt dan geen keuken geplaatst. Via het meer- en minderwerk krijgt u voor het vervallen van de keukeninrichting € 7.025,-- incl. BTW retour.

Mocht u ervoor kiezen een keuken aan te schaffen bij een andere showroom dan Middelkoop, dan kunt u een offerte opvragen voor het aanpassen van de basisinstallatie. U dient hiervoor uiterlijk 2 weken vóór de sluitingsdatum een duidelijk leidingschema en correct gemaatvoerde installatietekeningen van de keuken aan onze woonadviseur te verstrekken. Informeer tijdig naar de voorwaarden en eisen waaraan deze documenten moeten voldoen. Reinbouw B.V. kan u een voorbeeld verstrekken.

Voor het wijzigen van de aansluitpunten, indien u een keuken bij een derden koopt, wordt naast de kosten voor het verplaatsen van de aansluitpunten ook een coördinatievergoeding van € 500,- incl. BTW in rekening gebracht.

Het plaatsen van de keuken vindt in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats en valt buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen in de afbouw van de woning wordt gereduceerd.

### **Trappen en leuning**

De trappen naar de verdiepingen worden uitgevoerd in niet verder afgewerkt prefab beton met trapboom en worden voorzien van antislip ribbels.

De leuning is van gemoffeld rond staal.

### **Binneninrichting en aftimmerwerken**

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

Er worden in de appartementen geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

### **Vloer-, wand-, en plafondbewerking**

De vloeren in de appartementen worden afgewerkt met een cement dekvloer van circa 7 cm.

De wanden in het appartement zijn behangklaar met uitzondering van de betegelde wanden, de meterkast en berging/technische ruimte. Behangklaar betekent dat de wanden geschikt zijn om te behangen met dik behang en dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen en dergelijke zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden zoals bijvoorbeeld behang. 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 wanden in het trappenhuis, de centrale hal en entreehal zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

De hoofdentree wordt voorzien van een schoonloopmat. De vloer op de begane grond van de centrale hal en het trappenhuis worden voorzien van vloertegels 600x600 mm inclusief een tegelplint. De verdiepingvloeren van de centrale hal en het trappenhuis worden afgewerkt met projecttapijt en een tegelplint.

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

Betonplafonds in de centrale hal en het trappenhuis worden voorzien van akoestisch spuitwerk.

Het plafond van de hoofdentree bestaat uit een gesausd verlaagd gipsplatenplafond met daar om heen een spuitpleisterwerk kader.

### **Tegelwerken, kunststeen en natuursteen**

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 30x60 cm. De wandtegels worden standaard liggend aangebracht. De afmeting van de vloertegels is 60x60 cm. De tegels worden niet strokend aangebracht. De voegkleur is standaard zilvergrijs voor de wandtegels en grijs voor de vloertegels. Waar nodig worden kitvoegen en/of aluminium hoekprofielen aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom Middelkoop te Culemborg. Meer- of mindere kosten worden met u verrekend. De sluitdatum waarvoor u uw keuze gemaakt moeten hebben, wordt nog nader vastgesteld.

#### Wandtegels

Wij brengen wandtegels liggend aan:

- In de toiletten tot plafond hoogte;
- In de badkamer tot plafond hoogte.

#### 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 marmercomposiet in de kleur wit. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

Het entreeportaal van het complex wordt een de buitenzijde bekleed met natuursteen.

Het gebouw wordt voorzien van een natuursteen plint

### **Glas- en schilderwerken**

#### Beglazing

De glasopeningen van de houten buitenkozijnen, met uitzondering van de schuifpuien, van de appartementen zijn voorzien van isolerende HR+++ beglazing, zogenaamd tripleglas.

De glasopeningen van de algemene buitenkozijnen en de schuifpuien van de appartementen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing.

De beglazing is waar nodig brandwerend, doorvalveilig en letselveilig.

#### Schilderwerk

Houtwerk in het zicht (binnen en buiten) is afgewerkt met een dekkend schildersysteem in een kleur conform de kleur en materialenstaat.

Kozijnen en ramen worden fabrieksmatig voorgelakt en afgelakt. De kozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde.

#### Keimwerk.

Het buitengevel metselwerk wordt voorzien van Keimwerk in een kleur conform de kleur en materialenstaat

#### **Rioleringsinstallatie**

De riolering wordt volgens de voorschriften uitgevoerd in gescheiden stelsels voor hemelwater- en vuilwaterafvoer. In de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine zijn aansluitpunten op de PVC binnenriolering aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen van het riool weggewerkt in wanden en/of vloeren. In het dak wordt een dakdoorvoer aangebracht om het rioleringsstelsel van de appartementen te ontluchten.

De woningen worden aangesloten op het gemeenschappelijke rioleringsstelsel, zie hiervoor het hoofdstuk 'Buitenrioleringen'.

Het dak wordt voor de afvoer van hemelwater aangesloten op hemelwaterafvoeren.

De balkons en de inpandige goten worden aangesloten op aluminium hemelwaterafvoeren kleur conform de kleur en materialenstaat.

#### **Waterinstallatie**

De appartementen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof.

Een koud- en/of 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 warmtepomp;
- De spoelbak van het toilet;
- De fontein van het toilet;
- Eén tappunt ten behoeve van de wasmachine, tevens vulpunt bodembronnensysteem.

De warmwatervoorziening is niet afgestemd op het gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

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

#### Waterinstallatie algemene ruimte

In de algemene werkkast op de begane grond in het bergingenblok wordt een uitstortbak (kleur wit) aangebracht, voorzien van een warm- en koudwatertapkraan. Warmwater wordt geleverd door middel van een close-up boiler in de werkkast. De koudwater toevoer wordt aangesloten op de algemene watermeter. De uitstortbak is voorzien van een witkunststof bekensifon en vloerbuis in het zicht.

#### **Gasinstallatie**

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd.

#### **Verwarmingsinstallatie door middel van een water-water-warmtepomp**

Het appartement wordt standaard voorzien van een individuele (elektrische) warmtepomp-installatie om de ruimten door middel van vloerverwarming te verwarmen of te koelen. Deze installatie wordt in de daarvoor bestemde technische ruimte geïnstalleerd. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. In de winter wordt relatieve warmte opgepompt en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer wordt relatieve koude uit de bodem benut om de ruimten te koelen. De warmte-koude wordt via het leidingstelsel en het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in het appartement.



De temperatuurregeling van een warmtepomp installatie wijkt af van de temperatuurregeling van een CV-installatie. Een warmtepomp-installatie in combinatie met vloerverwarming is een zogenaamd traag lage temperatuur verwarmingssysteem. Dit houdt in dat het geruime tijd duurt voordat een temperatuur verhoging of –verlaging wordt ervaren. Het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden.

In de woonkamer, slaapkamers en de badkamer wordt een thermostaat geplaatst die samen met de buitenvoeler de warmtepomp aanstuurt (warmte- of koude modus) en de watertemperatuur van de vloerverwarming bepaalt. De woonkamer, slaapkamers en badkamer kunnen hierdoor onafhankelijk van elkaar de warmtepomp aansturen en de betreffende ruimte, afhankelijk van de warmte- of koude modus van de warmtepomp, van warmte of koude voorzien

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) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat de contactgeluidsisolatie met 10 dB wordt verbeterd en het contactgeluid met 10 dB afneemt.

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 en –koeling;
- 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.

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

In tegenstelling tot een CV-installatie geeft een warmtepomp-installatie niet onbeperkt warm tapwater. De warmte pomp installatie is standaard voorzien van een 178 liter warm water boiler. Onderstaand is indicatief weergegeven hoe lang deze boiler warm tapwater geeft.

Tijdsduur voordat de 178 ltr. boiler volledig leeg is getapt (indicatief)

- Tapdebiet 8 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 34 min
- Tapdebiet 10 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 26 min
- Tapdebiet 12 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 22 min
- Tapdebiet 15 ltr./min	ca. 40 graden Celsius	tijdsduur ca. 17 min

Het toepassen van een stortdouche wordt afgeraden.

Om spaarzaam om te gaan met het warme water uit de boiler wordt elke appartement voorzien van een zogenaamde douchgoot WTW. Een douche-goot-wtw haalt warmte uit wegstromend douchewater en gebruikt die warmte om de koud leidingwater voor te verwarmen. Daardoor is er minder energie nodig om het water verder op te warmen naar de douchetemperatuur. Het is daarom niet mogelijk in de sanitair showroom een andere douchegoot te kiezen.

De warmtepomp is voorzien van een zogenaamde comfort stand (kan handmatig worden ingesteld) om kortstondig de temperatuur in het boilervat te verhogen en daarmee meer tapwatercapaciteit te genereren (ongeveer 15-20% meer douchetijd).

De laadtijd bij een geheel leeg getapte 178 liter boiler is afhankelijk van het vermogen van de bodembron en bedraagt gemiddeld tussen 65 en 95 minuten.

De badkamer wordt uitgerust met een elektrische handdoekradiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren en handdoeken te drogen.

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

Temperaturen:

– entree / hal	18°C
– woonkamer /keuken / eetkamer	22°C
– slaapkamer(s)	22°C
– badkamer	22°C
– toilet	18°C
– berging/technische ruimte	15°C

De algemene ruimten buiten het appartement worden niet verwarmt.

### Ventilatie

In de woning wordt een gebalanceerde mechanische ventilatie-unit met warmte terugwinning en bypass geïnstalleerd. Deze gebalanceerde ventilatie houdt in dat verse buitenlucht door middel van warmtewisselaar wordt voorverwarmd door afgezogen lucht uit de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats van de wasmachine en die wordt daarna ingeblazen in de woonkamer/keuken en slaapkamers. De bypass zorgt er voor dat gedurende de zomer, koele buitenlucht kan worden toegevoegd die de warme binnenlucht zoveel mogelijk vervangt.

Door middel van een regelbare ventilatie-unit, wordt de lucht mechanisch afgezogen in keuken, badkamer, toilet en wasmachineruimte. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof/metaal en zijn grotendeels weggewerkt in de vloeren en leidingkokers. De luchttoevoer vindt plaats door ventilatieroosters in het plafond. De juiste positioneringen van de inblaas- en afzuigroosters in de wand of het plafond zullen nader uit berekeningen door de installateur bepaald worden. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden worden de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst. De afzuigpunten worden voorzien van witte ventielen. Op de afzuigopening van het WTW-systeem, in de keuken nabij de kookplaats, kan geen afzuigkap worden aangesloten maar er kan wel een recirculatiekap toegepast worden.

Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven. De bediening voor de regeling van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer en badkamer met een 3-standenschakelaar. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO2 sensor 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. De ventilator werkt op basis van een programma waarin de ventilatiehoeveelheid afgestemd is op het leefpatroon van de gebruikers. Dit programma is eenvoudig tijdelijk in een hogere of lagere stand te zetten door middel van de standenschakelaar in de woonkamer en badkamer.

De meterkast wordt geventileerd door middel van 2 roosters in de deur.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de gevel.

De centrale hal rondom het trappenhuis en de lift wordt mechanisch geventileerd.

Het trappenhuis wordt mechanisch afgezogen.

De bergingen worden mechanisch afgezogen

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 wordt op aanwijzing van de installateur bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden worden de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkooptekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast voor 10 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

- 3 groepen verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep wasmachine
- 1 groep wasdroger
- 1 groep elektrisch koken
- 1 groep vaatwasser
- 1 groep combi magnetron
- 1 groep PV-panelen
- 1 groep warmtepomp (3 fasen)

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3x25 Ampère aansluiting.

Door de meterkast lopen kabels en leidingen van de bovengelegen appartement(en).

De installatie bestaat uit lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem.

Het aantal en de positie van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat aangegeven op de koperscontracttekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw schakelmateriaal in een lichte kleur toegepast met uitzondering van de meterkast, berging/technische ruimte. Hier komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen, voor bijvoorbeeld 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 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten in de badkamer wordt op circa 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten op de buitengevel worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht;
- De keukeninstallatie wordt uitgevoerd conform de kopercontracttekening.

Bij het terras of balkon komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp. In de hoofdentree wordt een armatuur aangebracht welke is aangesloten op de algemene installatie en geschakeld middels een schemerschakelaar.

### Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw appartement, waardoor alle rookmelders af 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.

Verder wordt het gebouw voorzien van een aardingsinstallatie.

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

De verlichting van de entree, de hal, de gang rondom het trappenhuis, het trappenhuis en in de gang van de bergingen worden voorzien van armaturen met ledlampen en worden ingeschakeld door middel van een bewegingssensor, deze verlichting brand standaard op 30 %, bij beweging gaat de verlichting naar 100%-. Voor het schoonmaken van de algemene ruimten wordt op elke verdieping een wandcontactdoos aangebracht.

In de bergingen komt een wandcontactdoos (opbouw) en een lichtpunt met schakelaar (opbouw). De wandcontactdoos en de lichtschakelaar worden gecombineerd uitgevoerd en nabij de deur aangebracht. De elektra wordt apart aangesloten op het elektriciteitsnet van het bijbehorende appartement.

Het plaatsen van de verbruikmeter(s) zal de aannemer namens de kopers en Vereniging van Eigenaren aanvragen. De verbruiks- en vastrechtkosten van deze aansluiting zijn met ingang van de oplevering volledig voor rekening van de koper en de Vereniging van Eigenaren.

### **Televisie en telefoonaansluiting**

Ten behoeve van televisie wordt vanuit de meterkast een bekabelt CAI aansluitpunt aangebracht in de woonkamer en hoofslaapkamer.

In de overige slaapkamers wordt een loze leiding aangebracht.

Bij oplevering zal er een glasvezel kabel tot in de meterkast zijn ingevoerd. Het aansluiten van televisie, telefoon en internet vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluitkosten voor telefoon, televisie en internet zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

### **Intercom-/videfooninstallatie**

De appartementen krijgen een intercom-/videfooninstallatie. Deze bestaat uit een belknop en een spreek-/luisterunit met camera bij de hoofdentree én een spreek-/luisterunit met beeldscherm in de entree hal nabij de woonkamer van het appartement met een bedienknop voor het ontgrendelen van de hoofdentree. Naast de entree van het appartement wordt een bedrukker op ca. 125 cm+ vloer aangebracht.

### **PV-panelen**

Het appartementencomplex wordt voorzien van voldoende PV-panelen (zonnepanelen) om te voldoen aan de uitgangspunten van BENG2=0. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak geplaatst. De PV-panelen zijn eigendom van de VVE (maar het gebruiksrecht van de panelen worden per appartement verdeeld), de opgewekte elektriciteit wordt, door het aansluiten van een aantal PV-panelen op de elektrameter van de individuele appartementen, terug geleverd aan de individuele appartementen. Het aantal PV-panelen dat elektriciteit terug levert aan de elektrameter van uw appartement is afhankelijk van de BENG berekening van uw appartement en bedraagt 7, 8 of 9 PV-panelen.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Dit is afhankelijk van het weer, het aantal zonuren en het schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd kan worden.

In dit project worden PV-panelen met een minimaal vermogen van 390Wp (wattpiek) toegepast. De exacte opbrengst van uw panelen is af te lezen in het venster van de omvormer, die noodzakelijk is om de opbrengst van de PV-panelen om te zetten in de gebruikelijke 230V.

### **Liftinstallatie**

Voor de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen wordt er een lift gemonteerd voor personenvervoer, met een stopplaats op de begane grond en op elke verdieping. De liften zijn voorzien van een leuning, led-verlichting en een noodknop. De elektrische voeding wordt betrokken vanaf de centrale (algemene) meterkast.

### **Vorbereiding aansluiting elektrische auto**

Ter voorbereiding op het aanbrengen van een laadpaal voor een elektrische auto ter plaatse van uw parkeerplaats zal vanuit de meterkast van het appartement een elektra kabel worden aangelegd naar uw parkeerplaats. Deze elektra kabel is in de basis niet aangesloten op de groepenverdeelkast of ter plaatse van uw parkeerplaats. Het aansluiten op de groepenverdeelkast en/of het plaatsen van een laadpaal ter plaatse van uw parkeerplaats kan via het kopersmeer- en minderwerk worden gekozen en uitgevoerd.

### **Overige installaties**

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing dient van binnenuit gewassen te worden of van buitenaf vanaf het terras, het balkon en/of met bijvoorbeeld een (rol)steiger of een hoogwerker vanaf het maaiveld.

### **Sanitair**

#### **Toiletruimte**

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

- Villeroy & Boch Avento wandcloset Direct Flush met Combipack
- Geberit Sigma 01 wit bedieningspaneel.

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch O.Novo fontein 360 x 275 mm;
- Grohe Concetto toiletkraan XS-size;
- HansGrohe Flowstar S premium designsifon chroom.

#### **Badkamer**

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Avento wastafel 1000 x 470 mm;
- Grohe Concetto wastafelmengkraan S-size, gladde body;
- HansGrohe Flowstar S premium designsifon chroom;
- Swallow spiegel rechthoekig 1000 x 600 mm.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Tempesta Cosmopolitan 210 douchesysteem met thermostaatkraan;
- Technea Joulia inline 5P douchegoot WTW 740 mm;
- Van Rijn glaswand (inloopdouche).

#### **Wandtegels**

Toilet en badkamer

- Mosa 30 x 60 cm wit glans liggend verwerkt;
- In toiletten tot plafondhoogte;
- In badkamers tot plafondhoogte;
- Voegwerk zilvergrijs.

Hal en trappenhuis begane grond en verdieping

- Mosa terra Maastricht 216 V plinttegel 60 x 9 cm antraciet;
- Voegwerk antraciet.

Werkkast, alleen achterwand tot 150 cm + vloer

- Mosa wit 15 x 15 cm;
- Voegwerk zilvergrijs.

#### **Vloertegels**

Toilet en badkamer

- Mosa Residential 1105 V 60x60 cm donker grijs;
- Voegwerk grijs.

Hal en trappenhuis begane grond, lift en werkkast

- Mosa terra Maastricht 216 V 60 x 60 cm antraciet;
- Voegwerk antraciet.

**N.B. Het is niet mogelijk de badkamer en/of toilet casco te laten opleveren, ook deelcasco's zijn niet mogelijk.**



### 3) Ruimte-afwerkstaat appartementen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer/ keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Berging/technische ruimte	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

### 4) Ruimte-afwerkstaat algemene ruimten

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hoofdentree	Schoonloopmat	Spuitwerk	Gipsplafond met spuitwerk kader
Centrale hal en trappenhuis begane grond	Vloertegels 600x600 mm	Spuitwerk met plinttegel	Spuitwerk akoestisch
Centrale hal en trappenhuis verdiepingen	Project tapijt	Spuitwerk met plinttegel	Spuitwerk akoestisch
Trappenhuis trappen	Prefab beton	Spuitwerk	Prefab beton
Buitenberging	Cementdekvloer met slijtlaag	Schoonwerk lijmwerk	Geïsoleerde houtwolcementplaat

### 5) Kleuren- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Exterieur</b>		
Gevelmetselwerk	Steen	Crème wit
Voegwerk	Doorstrijkvoeg	Crème wit
Gevelplint	Natuursteen	Donker grijs
Kader rondom hoofdentree	Natuursteen	Donker grijs
Letters op kader hoofdentree	RVS	Naturel RVS
Spekbanden en waterslagen	Prefab beton	Antraciet
Muurafdekkers	Prefab beton	Antraciet
Balkons	Prefab beton	Naturel beton
Lateien	Staal, verzinkt en gecoat	Donkergrijs
Gevelkozijnen, vast en draaiend	Hout	Donkergrijs
Balustrades	Staal en veiligheid glas	Donkergrijs en naturel glas
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Donkergrijs
Dakbedekking plat dak	Bitumen met grind	Zwart en naturel grind
Dakbedekking hellend dak	Dakpannen	Leikleur
Dakkapellen	Aluminium zetwerk	Donkergrijs
<b>Interieur algemeen</b>		
Vloer begane grond	Vloertegels	Antraciet
Vloer verdiepingen	Project tapijt	Antraciet
Vloer hoofdentree	Schoonloopmat	Grijs
Vloer buitenbergingen	Zandcement met slijtlaag	Grijs
Vloer lift	Vloertegels	Antraciet
Wanden	Spuitwerk	Wit
Wanden buitenbergingen	Kalkzandsteen	Naturel kalkzandsteen

Plafonds	Spuitwerk, partieel gipsplafond	Wit
Plafond buitenbergingen	Houtwolcement	Naturel
Voordeurkozijnen	Hout	Wit
Voordeuren appartementen	Hout met HPL	Ivory Oak
Algemene kozijnen	Hout	Wit
Algemene deuren	Hout met HPL	Wit
Liftdeuren en dagstukken	RVS	Naturel RVS
Brievenbussen	RVS	Naturel RVS
Trappen	Prefab beton	Naturel beton
Leuningen	Staal	Wit
<b>Interieur appartement</b>		
Binnendeur kozijn	Plaatstaal	Wit
Binnendeur	Honingraat	Wit
Vensterbank	Marmercomposiet	Wit
Plafonds	Spuitwerk	Wit
Dorpels	Kunststeen	Antraciet

## 6) Overige bepalingen

### Bouwbesluit

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in het appartement anders benoemd dan in deze contractbrochure 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:

Woonkamer / keuken / slaapkamer  
Hal / entree / gang / overloop  
Toilet  
Badkamer  
Bergingen/technische ruimte  
Meterkast  
Kasten

#### Benaming volgens Bouwbesluit:

Verblijfsruimte (tezamen verblijfsgebied)  
Verkeersruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Onbenoemde ruimte  
Onbenoemde ruimte  
Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van het appartement 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 gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de appartementen in het project Landgoed Hoevesteijn liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

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

### Tot slot

Deze technische omschrijving 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, constructieve en installatietechnische 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 appartement en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

De artist impressions geven een impressie van uw appartement 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 appartement, 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 contractbrochure nog vragen, aarzel niet en informeer bij de makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Reinbouw B.V.  
Industrielaan 8  
Postbus 24  
6950 AA Dieren  
0313 – 49 19 49  
info@reinbouw.nl  
www.reinbouw.nl