

## Technische omschrijving:

**Project:** "De Vrijbuiters", onderdeel van plan De Erven 4E te Hoef & Haag  
**Aantal woningen:** 30 koopwoningen  
**Datum:** 30 april 2024

### Omschrijving project

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van 8 van de 30 woningen, hoek- en tussenwoningen (woningtype H) in het project De Vrijbuiters.

### **Ontwikkelaar/verkoper**

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

### **Realisatie**

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

### **Architect**

MIX Architectuur B.V., Ede

### **Makelaars**

Via Makelaardij, Vianen  
De Keizer Makelaars, Utrecht  
Ernst Kleijn Makelaardij, Wageningen

### **Projectshowroom**

Middelkoop, Culemborg (keukens, sanitair en tegelwerk)

---

### **Inhoud verkoopbrochure:**

1. Wegwijzer bij aankoop woning
2. Bouwen in CLT
3. Technische omschrijving
4. Ruimte afwerkstaat
5. Kleuren en materialenstaat
6. Overige bepalingen
7. Tot slot

## 1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in het project "De Vrijbuiters" in deelgebied De Erven fase 4E te Hoef & Haag. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen zodat u van dit huis uw eigen thuis maakt. Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met één van de betrokken makelaars of met uw woonadviseur van Reinbouw B.V.

### Koop- en aannemingsovereenkomsten

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de koper, de ontwikkelaar Hoef en Haag C.V. en de aannemer Reinbouw B.V. geregeld. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De koopovereenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw 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 met de aannemer. In de koop- en aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook de technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

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

### Ondertekening

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

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

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

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

Nadat koper, verkoper en aannemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben ondertekend, wordt het ondertekende originele exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U ontvangt als koper een kopie van deze ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst in uw digitale dossier.

### Koopovereenkomst

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI) en glasvezel;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Inclusief gemeenteleges;
- Inclusief omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;

- Inclusief stelpost voor de keuken;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

*Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:*

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

**Aannemingsovereenkomst**

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

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

*Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:*

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

**Overdracht van uw woning**

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

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

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

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

- Grondkosten.
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals 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;
- 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 deze in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld zijn.

## Betalingen

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

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

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

## Hypotheekrente

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

## Fiscale zaken

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

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

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde eigenwoning forfait.

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

## Meer- en minderwerk

Samen met de ontwikkelaar Hoef en Haag C.V. en de architect hebben wij een aantal volumevergroten opties voor u uitgewerkt. Deze opties staan vermeld in de bij de verkoopdocumentatie ontvangen optielijst. Volumevergroten opties zijn ingrijpende, grote wijzigingen aan de woning die gevolgen hebben voor de constructie, bouwbesluitberekeningen en bouwvoorbereiding. Denk bijvoorbeeld aan een uitbouw van de begane grond, het plaatsen van een dakkapel etc.. Deze opties voor uw woning dienen, i.v.m. de voorbereidingstijd, vroegtijdig gekozen te worden. Daarnaast dienen deze opties i.v.m. de te verlenen Woningbouwgaranties te worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U kiest deze volumevergroten opties dan ook in de eerste gesprekken met de woonadviseur van Reinbouw waarna deze opties middels een allonge worden gekoppeld aan uw aannemingsovereenkomst. De betaling van de volumevergroten opties loopt gelijk met de termijnverdeling voor uw woning.

Tevens ontvangt u bij de verkoopdocumentatie de 'standaard optiekeuzelijst'. Hierop staan de afbouwopties en de diverse overige optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de keuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking voordat de bouw start op een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum.

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

### **Individuele wensen**

In de optiekeuzelijst kunt u een aantal opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het in sommige gevallen 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 de woonadviseur van Reinbouw B.V.. Daarbij wordt gekeken of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan. Ook beoordelen wij of deze aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. Binnen deze kaders bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt iedere persoonlijke wens/wijziging afzonderlijk met als doel om hier, binnen de beperkingen die er zijn, zoveel als mogelijk aan tegemoet te komen. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

De sluitingsdata staan vermeld in het bij deze omschrijving gevoegde procedure uitleg.

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

### **Veiligheid tijdens de bouw**

Reinbouw B.V. draagt als hoofdaannemer het risico van schades op de bouwplaats als gevolg van diefstal, vandalisme, brand, storm en dergelijke. Ook zijn wij verantwoordelijk voor de veiligheid van onze medewerkers en bezoekers op de bouwplaats. Het is daarom niet toegestaan zelf het bouwterrein te betreden. Wij organiseren tijdens de bouw een aantal kijkmomenten, zodat u tijdens het bouwproces uw woning kunt bezichtigen.

### **Vooropname**

Circa 4 weken voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

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

### **Oplevering**

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van de oplevering. Reinbouw B.V. geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de koop-/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 nieuwe woning.

### **Betaling en depot**

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

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

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

### **Onderhoudsgegevens**

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

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

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

### **Energielabel**

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

### **Subsidie PV-panelen**

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

### **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!**

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

### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

### Voorrang Woningborg-bepalingen

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

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

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

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase, of de voorbereiding daarvan, wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eis van de overheid en/of nutsbedrijven. Ook

de mate van verkrijgbaarheid van de in deze omschrijving genoemde materialen kunnen leiden tot wijzigingen. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of 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 verschil tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de werkelijke uitvoering van de woning.

### **HoomCTRL**

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



## 2) Bouwen in CLT

### Wat is CLT

Woningtype H is opgebouwd met zogenoemde CLT-elementen, een bouw materiaal dat steeds populairder wordt vanwege zijn duurzaamheid, constructie- en esthetische mogelijkheden. De afkorting CLT staat voor Cross Laminated Timber, constructieve massieve panelen, samengesteld uit meerdere lagen kruislings op elkaar gelijkde houten lamellen.

Doordat de panelen kruislings verlijmd zijn en daardoor in alle richtingen (constructief) sterk zijn, is het mogelijk om grote overspanningen te realiseren en daardoor bijzondere architectonische ontwerpen mogelijk te maken. Tevens heeft dit product positieve effecten op de vochtbalans en het leefklimaat in de woning, en geeft het energetisch een geheel ander gevoel aan haar bewoners dan de traditionele betonbouw.

In uw woning zijn de wanden en vloeren, die in een traditioneel systeem uit kalkzandsteen en beton bestaan, opgebouwd uit CLT-elementen. De houten wandelementen worden aan de buitenzijde voorzien isolatie en traditioneel gevelmetselwerk. De binnenzijde van de houten wandelementen wordt voorzien van gipsplaten en behangklaar afgewerkt. De onderzijde van de houten vloerelementen is zichtwerk CLT, het is niet nodig deze plafonds nader af te werken.

### Duurzaam Bouwen

In vergelijking met conventionele bouwmaterialen zoals beton of staal, heeft hout als voordeel dat het milieuvriendelijk is. Hout is een natuurlijk opslagmedium voor koolstof, en elke boom neemt dus een hoeveelheid CO<sub>2</sub> op uit de lucht en draagt zo actief bij aan het klimaat.

Als een boom aan het einde van de levensduur begint te ontbinden, geeft deze de CO<sub>2</sub> weer af aan de atmosfeer. Indien er volwassen bomen uit duurzaam beheerde Europese bossen worden geoogst voordat deze afgifte van CO<sub>2</sub> plaats vindt, en het hout wordt verwerkt in bijvoorbeeld CLT, geldt dat elk massief houten gebouw min of meer een extra "opslagplaats" voor CO<sub>2</sub> wordt. Ter vergelijking: de productie van beton en staal verbruikt enorme hoeveelheden energie. Daarbij zijn dit zware materialen om te verwerken, die dus zorgen voor veel transportbewegingen en zware machines die zorgen voor veel uitstoot.

Ondanks dat bouwen met CLT duurder is dan bouwen in een traditioneel bouwsysteem biedt CLT vele voordelen. Eén van deze voordelen is het lagere gewicht van CLT. Naast het lagere gewicht van CLT zijn er minder (zware) CO<sub>2</sub>-uitstotende transportbewegingen nodig, en kan er steeds vaker (stikstofvrij) elektrisch materieel worden ingezet bij de bouw met CLT.

Het innovatieve Cross Laminated Timber (kruislaag hout) is dus dé oplossing voor de verduurzaming van de bebouwde omgeving. Met CLT kun je overspanningen realiseren zoals met beton, maar dan met een gewichtsbesparing van circa 70-75%. Dit betekent een enorme potentiële reductie van funderingen en grondwerk.

Een ander belangrijk voordeel van CLT, is de mate waarin het zich leent voor prefabricage. CLT is namelijk ontzettend maatvast, en alle leidingen en sparingen voor elektra worden van te voren al uitgefreesd in de fabriek. Met de opkomst van BIM (building information modelling) software en het vooraf al digitaal 'bouwen' van woningen, de zogenoemde digital twin, is het dus perfect mogelijk om de gehele woning al voor te bereiden in een 3D-model. Hierna kan een computer gestuurde (CNC) zaag ontzettend nauwkeurig en foutloos de panelen prepareren voordat deze op transport naar de bouwplaats gaan.

Gezien de mogelijke overspanningen, draagkracht, brandveiligheid en hoge mate van prefab mogelijkheden is CLT een uitstekend substituut voor beton en staal, maar vooral vele malen duurzamer en volledig circulair.

### 3) Technische omschrijving

#### Peil

Het peil van de woningen bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte cementdekvloer op de begane grond. Het peilniveau ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de Hoef en Haag C.V.

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 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 woningen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond wordt waar mogelijk hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten een bodemafsluiting van zand. De kruipruimten in de bergingen zijn niet toegankelijk. De tuinen worden ca. 30 cm lager dan het peil van de woning afgewerkt. De tuinen zijn ontdaan van bouwresten.

Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht. 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. Vuil- en hemelwater zijn via kunststof leidingen ondergronds aangesloten op een uitlegger van de gemeentelijke riolering. Op de benodigde plaatsen is de riolering voorzien van ontstoppingsstukken en inspectieputten. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling van het vuilwaterriool zijn in de aannemingsom inbegrepen.

#### Bestrating / terreinverhardingen

De nadere specificatie van de bestrating/terreinverhardingen ter plaatse van de entree van uw woning, eventuele paden etc., die afhankelijk van het bouwnummer wel/niet onderdeel zijn van een mandeligheid, kunt u vinden op de inrichtingstekening en de juridische situatietekening. De bestrating/terreinverhardingen dienen door u onderhouden en gehandhaafd te blijven. Hiertoe zijn er in de akte van levering van uw woning bijzondere bepalingen opgenomen.

#### Terreininventaris, erfscheidingen en (haag)beplanting

De woningen in dit plan beschikken, e.e.a. afhankelijk van het bouwnummer wel/geen onderdeel van mandeligheid, naast een privé terrein ook over een gemeenschappelijke terrein. De nadere specificatie van de inrichting en (haag)beplanting en rondom uw woning kunt u vinden op de inrichtingstekening en de juridische situatietekening.

De (haag)beplanting wordt in het eerste plantseizoen na oplevering van de woning aangeplant en dienen door u onderhouden en gehandhaafd te worden. Voor de (haag)beplanting en andere terreininrichting die bij de woning worden meegeleverd zijn er in de akte van levering van uw woning bijzondere bepalingen 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, door een hoveniersbedrijf de verschillende beplantingen aangeplant.
2. Na het aanplanten van de beplantingen gaat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en beheer van deze beplantingen en erfafscheidingen op u over.

### **Houten berging**

De woningen zijn, m.u.v. bouwnummer 42 en 46, voorzien van ongeïsoleerde en onverwarmde houten bergingen. De vloer bestaat uit een prefab betonnen systeenvloer welke niet nader is afgewerkt. De buitenwanden bestaan uit verduurzaamde houten kolommen en liggers welke zijn voorzien stijl- en regelwerk. De buitenzijde van deze wanden is afgewerkt met verduurzaamd geveltimmerwerk "channelsiding". De buitenzijde van de houten delen is fabrieksmatig afgewerkt in een kleur conform kleur- en materialenstaat (paragraaf 4). De kolommen en liggers zijn onafgewerkt en zullen als gevolg van de weersinvloeden in de loop van de tijd vergrijzen, het is niet nodig deze onderdelen nader af te werken. De berging scheidende wanden zijn aan weerszijden voorzien van beplating welke niet nader is afgewerkt. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een dichte deur met groeven. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van beplating, 3 cm isolatie en is afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en een zogenoemd groendak. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Het plafond van de bergingen is onafgewerkt. Ten behoeve van de ventilatie zijn er in de wanden metalen ventilatieroosters aangebracht. De berging is niet voorzien van een kruipruimte.

### **Gemetselde berging**

Bouwnummer 42 en 46 zijn voorzien van een aangebouwde geïsoleerde en verwarmde berging. De vloer in de berging bestaat uit een betonnen systeenvloer welke is voorzien van een dekvloer. De wanden van de berging zijn opgebouwd uit een spouwmuur bestaande uit houten elementen, type CLT, isolatie met luchtspouw en gevelmetselwerk. De CLT-elementen zijn voorzien van gipsplaten en behangklaar afgewerkt. Het buitendeurkozijn is van hardhout en is voorzien van een dichte deur met groeven. Het plafond bestaat uit een houten CLT-elementen welke aan de onderzijde niet nader is afgewerkt. De berging is aangesloten op het ventilatiesysteem van de woning. De kruipruimte onder de berging is niet bereikbaar.

### **Funderingen**

De fundering bestaat uit betonnen palen en -funderingsbalken. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. De kruipruimte onder de woningen is toegankelijk door middel van een geïsoleerd vloerluik bij de entree. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden. Bij een normale ventilatie van de kruipruimte is vocht onder je woning niet schadelijk.

### **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning is uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeenvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van minimaal 3,7 m<sup>2</sup>K/W). De begane grondvloer is afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in een houten systeenvloer, type CLT. Bij deze CLT-elementen blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de elementen, V-naden in het zicht. De onderzijde van de houten vloerelementen is zichtwerk CLT, het is niet nodig deze plafonds nader af te werken. De verdiepingsvloeren zijn, m.u.v. de badkamer, aan de bovenzijde voorzien van een zogenoemde zwevende dekvloer bestaande uit een verende laag van 2 cm en een cementdekvloer van circa 7 cm dik. In verband met het aanwezige leidingwerk wordt de badkamer voorzien van een cementdekvloer van circa 15 cm dik. De vloer op de vliering is niet voorzien van een dekvloer en is voorzien van een niet nader afgewerkte houten beplating.

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

Het binnenspouwblad van de woning, de woningscheidende wanden en overige dragende binnenwanden bestaan uit houten elementen, type CLT. Deze wanden zijn voorzien van gipsplaten en behangklaar afgewerkt. De wanden van de meterkast en de betegelde wanden zijn niet behangklaar afgewerkt. De wanden op de vliering bestaan uit onafgewerkte CLT-elementen.

De buitenspouwbladen van de gevels zijn gemetseld met baksteen in wildverband in zogenoemd waalformaat (ca. 50x210 mm), kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De (doorgestreekt) voegen worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. De voeg is uitgevoerd in de kleur conform de kleuren- en materialenstaat. In het buitengevelmetselwerk zijn open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk zijn, volgens opgave van de fabrikant/constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen om scheurvorming te voorkomen.

De buitengevel van de woning heeft een isolatiewaarde van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W (conform Bouwbesluit).

Daar waar op tekening aangegeven zijn de gevels voorzien van verduurzaamd geveltimmerwerk. Het geveltimmerwerk bestaat uit een geïsoleerde achterconstructie met houten regels. Op het houten regelwerk zijn de houten delen aangebracht, zogenoemde "channelsiding". De buitenzijde van de houten delen is fabrieksmatig afgewerkt in een kleur conform kleur- en materialenstaat (paragraaf 4).

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

Alle niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in metal-stud wanden. Ook de binnenwanden zijn behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden van de meterkast en de betegelde wanden.

### **Houten dakconstructie**

De hellende dakconstructie van uw woning is samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen. De dakelementen zijn opgebouwd uit een sporenconstructie. De ruimte tussen de sporen is gevuld met een minerale wol als isolatiemiddel met een isolatiewaarde van minimaal 6,3 m<sup>2</sup>K/W (conform Bouwbesluit).

De onderzijde van de dakelementen bestaan uit een houtvezelplaat welke zijn voorzien van een wit gegronde afwerking, spijker- en nietgaatjes zijn niet dichtgezet. De dakelementen op de vliering bestaan uit een houtvezelplaat in een bruin/groene kleur. Ook hier blijven de spijker- en nietgaatjes in het zicht.

### **Houten veranda**

De woning is voorzien van een houten veranda. Deze veranda bestaat uit verduurzaamde houten kolommen en liggers. De vloer van de veranda is voorzien van geprofileerde hardhouten vlonderdelen. Het platte dak van de veranda bestaat uit een houten balklaag, voorzien van beplating, 3 cm isolatie en is afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en een zogenoemd groendak. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Het plafond van de veranda is afgewerkt met verduurzaamd geveltimmerwerk "channelsiding" en is fabrieksmatig afgewerkt in kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De houten kolommen, liggers en vlonderdelen zijn onbehandeld en zullen als gevolg van de weersinvloeden in de loop van de tijd vergrijzen, het is niet nodig deze onderdelen nader af te werken.

Houten vlonderdelen kunnen bij bepaalde omstandigheden vochtig en glad zijn, houd hier als koper rekening mee. Onderhoud uw vlonder daarom goed en houd deze vrij van algen en vervuiling.

Het groendak bestaat uit een mengsel van verschillende soorten kruiden. Ten aanzien van het onderhoud wordt geadviseerd om twee keer per jaar je dak op te gaan om onkruid te verwijderen, te bemesten en om de hemelwaterafvoer te checken en schoon te maken. Dit kan in het voorjaar, zo rond april-mei en in het najaar, zo rond september-november. De groendaken zijn onderdeel van het plan en dienen door u onderhouden en gehandhaafd te blijven.

De veranda's zijn voorzien van privacy schermen, opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk en zijn rondom afgewerkt met verduurzaamd geveltimmerwerk "channelsiding". De buitenzijde van de houten delen is fabrieksmatig afgewerkt in een kleur conform kleur- en materialenstaat (paragraaf 4).

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

De hellende daken zijn voorzien van keramische dakpannen in een kleur conform kleur- en materialenstaat (paragraaf 4). De goten van de woningen zijn uitgevoerd in aluminium bakgoten. De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in aluminium (rond) welke op de gevel zijn bevestigd, kleur conform kleur- en materialenstaat (paragraaf 4).

#### **Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in een kleur afgewerkt conform kleur- en materialenstaat (paragraaf 4). Ook de omranding van kruipluiken worden in thermisch verzinkt staal uitgevoerd.

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien toegepast.

Onder de raamkozijnen met borstwering zijn aluminium waterslagen toegepast welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering, kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4).

Ter plaatse van de voordeuren zijn RVS huisnummers geplaatst.

#### **Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning zijn uitgevoerd in duurzaam hardhout, afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (paragraaf 4). De kozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde. De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkooptekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

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

Daar waar op tekening aangegeven worden de kozijnen voorzien van verduurzaamde verticale houten lamellen. Deze lamellen zijn fabrieksmatig afgewerkt in een kleur conform kleur- en materialenstaat (paragraaf 4).

#### **Dakramen**

Daar waar op tekening aangegeven zijn dakramen opgenomen in de hellende daken. De dakramen zijn uitgevoerd in hout, met aan de buitenzijde een gecoate aluminium afwerking in de kleur antraciet. De binnenzijde van de dakramen zijn afgelakt in de kleur wit. De dakramen zijn voorzien van HR++ beglazing (dubbele beglazing).

#### **Binnenkozijnen en -deuren (binnen)**

De binnendeurkozijnen van de woningen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen. De kozijnen zijn uitgevoerd zonder bovenlicht en zijn voorzien van opdekdeuren. De deur van de meterkast wordt voorzien van de volgens voorschriften benodigde ventilatieroosters.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en badkamer zijn voorzien van een hardstenen onderdorpel in de kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

Alle binnendeuren komen circa 3 cm vrij van de ruwe afwerkvloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren. Met de Svedex Inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject deze deuren wijzigen en stelt u uw deuren samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie. Op de website van Svedex kunt u zich alvast inspireren op de stijl en type deur, download hiervoor alvast het inspiratie magazine op [www.svedex.nl/inspiratiemagazine](http://www.svedex.nl/inspiratiemagazine)

### **Hang- en sluitwerk**

De buitenkozijnen zijn voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). Alle buitendeuren van de woning en berging hebben gelijksluitende cilindersloten.

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

### **Keukeninrichting**

Door Hoef en Haag C.V. is in de koopsom van uw woning een stelpost van € 7.350,- (incl. btw) opgenomen voor een keuken.

U kunt dit bedrag besteden indien u voor minimaal hetzelfde bedrag een keuken aanschaft bij Middelkoop te Culemborg. Door Middelkoop is voor elke woning een keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt voor de betreffende stelpost, zie hiervoor de keukenbrochure. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de 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.

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij Middelkoop. 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 de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening is aangegeven. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Naast de kosten voor de verplaatsingen en/of de extra aansluitpunten worden voor de verwerking van deze installatietekening een bedrag van € 500,- (incl. BTW) coördinatiekosten doorberekend. Alle aansluitingen dienen van duidelijke maatvoering te zijn voorzien t.o.v. de wanden en de vloeren. Onvolledige tekeningen worden niet in behandeling genomen. Via de verrekening van het meer- en minderwerk krijgt u voor het laten vervallen van de keukeninrichting de stelpost behorende bij de woning die u heeft gekocht retour.

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

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

De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen tijdens de afbouw van de woning wordt verkleind.



## Trappen en hekken

De woningen worden voorzien van vuren houten trappen.

De trap naar de eerste verdieping is uitgevoerd als 'dichte trap' (met stootborden). De ruimte onder de trap is ingedeeld als trapkast. De trap naar de tweede verdieping is uitgevoerd als 'open trap' (zonder stootborden). De trappen zijn voorzien van de benodigde hekwerken en leuningen. Daar waar nodig zijn de traphekken i.v.m. de overklauterbaarheid uitgevoerd in dichte panelen. De treden zijn uitgevoerd zonder slijtstrippen. Afhankelijk van de definitieve uitwerking van technische installaties is gekozen voor het toepassen van een lepe hoek(en) in de trap. De vliering is bereikbaar met een vlizotrap

De trappen zijn standaard vuren houten trappen en zijn fabrieksmatig gegrond en worden niet afgelakt (eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar). Met de Vios Trappentool kunt u tijdens het keuzetraject deze trappen wijzigen en stelt u uw trappen samen. Op de website van Vios kunt u zich alvast inspireren op de verschillende mogelijkheden.

## Binneninrichting en aftimmerwerken

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een vloerluik aangebracht voor de toegang van de kruipruimte van uw woning. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie.

De mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen zijn weggewerkt in leidingschachten, behoudens in de trapkast, meterkast en in de technische ruimten, hier blijft het leidingwerk in het zicht.

De entree/hal en de overloop zijn voorzien van een verlaagd gipsplatenplafond. Deze plafonds zijn voorzien van gipsplaten en worden afgewerkt met fijn spuitpleisterwerk.

De achter- en zijwanden in de meterkast worden uitgevoerd met een houten plaat. Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

## Vloer-, wand-, en plafondafwerkingen

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen zijn voorzien van een cementdekvloer, m.u.v. de vloeren in de houten bergingen en de vloer op de vliering. De dekvloeren op de eerste- en tweede verdieping zijn, m.u.v. de dekvloer in de badkamer, aangebracht op een verende laag. In verband met het aanwezige leidingwerk wordt de badkamer voorzien van een dikkere cementdekvloer, hierdoor ontstaat er een kleine opstap vanuit de overloop (hoogte opstap ca. 70mm).

De dekvloeren van de te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarmingsbuizen. Wij adviseren u daarom om niet te boren of te spijkeren in de vloeren. In de ruimten waar vloerverwarming is toegepast, dient u met de keuze van vloerafwerking rekening te houden met het feit dat de warmteoverdracht niet te veel mag worden belemmerd. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking mag niet meer zijn dan 0,08 m<sup>2</sup>k/W. Laat u hierbij goed adviseren door uw vloerspecialist.

De wanden in de woning zijn behangklaar met uitzondering van de betegelde wanden, de wanden op de vliering en de wanden in meterkast. De wanden in de techniekruimten zullen i.v.m. de aanwezige installatie gedeeltelijk behangklaar worden afgewerkt.

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

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld behang.
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn.



- Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De houten plafonds zijn zichtwerk CLT, het is niet nodig deze plafonds nader af te werken. De verlaagde gipsplaatplafonds zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Het plafond in de meterkast wordt niet nader afgewerkt. De wanden boven het tegelwerk in het toilet zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk.

### **Tegelwerken en kunststeen**

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

- De vloertegels in de badkamer en het toilet, afmeting 30 x 30 cm. Keuze uit vier standaard kleuren.
- Wandtegels in de badkamer en het toilet, afmeting 25 x 33 cm, liggend aangebracht. Keuze uit wit glans of wit mat.
- De vloer in de douchehoek is onder afschot aangebracht, de vloertegels zijn donkergrijs ingevoegd.
- De wanden in de toiletten zijn betegeld tot ca. 150 cm hoog, de badkamers zijn betegeld tot het plafond. De wandtegels zijn lichtgrijs ingevoegd.
- Waar nodig zijn kitvoegen aangebracht.
- De wand- en vloertegels zijn niet strokend aangebracht.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen in een lichte kleur (Bianco C). De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, zijn niet voorzien van vensterbanken. Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer is geen vensterbank, maar tegelwerk aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom. Meer-of minder kosten worden met u verrekend.

### **Glas- en schilderwerken**

#### **Beglazing**

De glasopeningen van de houten buitenkozijnen, m.u.v. de dakramen, zijn voorzien van isolerende HR+++ beglazing (zogenaamd tripleglas). Beglazing welke doorloopt tot op de vloer is uitgevoegd in letselveilig glas. De dakramen zijn voorzien van HR++ beglazing (dubbele beglazing).

#### **Schilderwerk**

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

De hekwerken, trapbomen, spullen en trapgataftimmering van de standaard trappen zijn fabrieksmatig wit gegrond en worden niet afgelakt (eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar). Ook de stootborden van een dichte trap blijven alleen gegrond, niet afgelakt en eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. Ook bij de onderzijde van de trap in de trapkast worden eventuele spijker- en/of schroefgaten niet nader afgewerkt. De leuninggen worden blank afgelakt.

Maakt u gebruik van de trappentool dan kiest u in deze tool de afwerking van de trappen en bijbehorende onderdelen en komt bovenstaande omschrijving te vervallen. De gekozen trappen worden dan afgewerkt conform de trappentool.

### **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. In de nabijheid van ieder watertappunt, wordt een kunststof binnenriolering aangebracht (m.u.v. de buitenkranen). Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in de wanden en/of vloeren, behoudens in de trapkast, meterkast en in de technische ruimte, hier blijft het leidingwerk in het zicht.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

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

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De spoelbak van het toilet;
- De fontein van het toilet;
- De vaatwasser van de keukenopstelling;
- Het tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- De standaard buitenkraan, aftapbaar in de meterkast

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

Het is niet mogelijk in de houten CLT-elementen water- en/of rioolleidingen op te nemen. Dergelijk leidingwerk dient opgenomen te worden in de metal-stud wanden. Hier dient u rekening mee te houden bij de keuze mogelijkheden.

### **Verwarmingssysteem**

De woning is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (laagtemperatuursysteem). In de woonkamer is de ruimtebedieningseenheid geplaatst die samen met de buitenvoeler de warmtebron aanstuurt en de watertemperatuur van de vloerverwarming bepaalt. Deze sturing is leidend voor de temperatuurinstelling in de gehele woning. De slaapkamers zijn voorzien van een thermostaat waarmee deze ruimten zijn na te regelen. Met de na-regeling is de temperatuur ten opzichte van de woonkamer omlaag te brengen. Het is niet mogelijk de temperatuur in deze ruimten hoger te laten zijn dan in de woonkamer. Indien er in de woonkamer geen warmtevraag is door bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten zoals intensief koken, wordt er ook geen warmte geleverd in de slaapkamers waardoor de temperatuur daar lager kan blijven dan in de woonkamer.

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

De verdelers voor de vloerverwarming zijn waar mogelijk in de trapkast, technische ruimte en/of zolder geplaatst (zonder omkasting).

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

Temperaturen:

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| • entree / hal / overloop             | 18°C          |
| • toilet                              | 18°C          |
| • woonkamer / keuken                  | 22°C          |
| • slaapkamers                         | 22°C          |
| • badkamer                            | 22°C          |
| • berging bnr 42 en 46                | 15°C          |
| • technische ruimten en vliering      | niet verwarmd |
| • berging bnr. 43 t/m 45 en 47 t/m 49 | niet verwarmd |

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,08 m<sup>2</sup>k/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier;

- In het algemeen geldt: Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde / warmteweerstand (R-waarde) en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming en –koeling.
- Let op: de aangebrachte dekvloeren zijn niet geschikt voor een direct gehechte gietvloer. Voor het aanbrengen van de gietvloer dient minimaal een egalinelag aangebracht te worden door uw vloerleverancier.
- 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. De tegel-, laminaat- of parketvloer leverancier geeft garantie op de aangebrachte vloerbedekking. Hiervoor is het belangrijk om voor het kopen van een vloer de voorwaarden, waaronder de garanties worden afgegeven, op elkaar af te stemmen. De leverancier van de tegel-, laminaat- of parketvloer kan bijvoorbeeld een maximale aanvoertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en het opstookprotocol van de leverancier/fabrikant op.

### **Warmtebron**

De woning is voorzien van een individuele (elektrische) warmtepompinstallatie met bodembron. Deze installatie wordt in de daarvoor bestemde technische opstelruimte geïnstalleerd conform tekening. 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, het betreft hier een beperkte zogeheten topkoeling (ca. 3 graden). De warmte-koude wordt via het leidingstelsel en het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in de woning.

In de tuin lopen o.a. diverse leidingen van het warmtepompsysteem, hierdoor is het niet overal mogelijk om een vijver, bomen of heesters in de tuin te plaatsen.

De temperatuurregeling van een warmtepompinstallatie wijkt af van de temperatuurregeling van een gasgestookte CV-installatie. Een warmtepompinstallatie in combinatie met vloerverwarming is een zogenaamd laag temperatuur verwarmingssysteem. Het systeem is energiezuinig maar reageert relatief traag op thermostaataanpassingen. 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.

Vanwege het droogstoken van de woning en het opwarmen van de bodembron maakt de warmtepomp in het eerste jaar na oplevering relatief veel draaiuren om te voorzien in de warmtevraag. Dit kan leiden tot hogere energiekosten.

In tegenstelling tot een gasgestookte CV-installatie geeft een warmtepompinstallatie niet onbeperkt warm tapwater. De warmtepompinstallatie is standaard voorzien van een 185 liter warm water boiler. Door de toevoeging van een douchegoot-WtW gaat u daarentegen extra zuinig om met de beschikbare hoeveelheid warm tapwater. Onderstaand is indicatief weergegeven hoe lang deze boiler warm tapwater geeft.

Tijdsduur voordat de 185 ltr. boiler volledig leeg is getapt (indicatief)

- Tapdebit 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 |

De laadtijd bij een geheel leeg getapte 185 liter boiler is afhankelijk van het vermogen van de bodembron en bedraagt gemiddeld tussen 65 en 95 minuten.

Gezien de afmetingen van de technische ruimte is het niet mogelijk een grotere boiler te kiezen. Ook is het niet mogelijk de warmtepompinstallatie te verplaatsen naar de technische ruimte op de tweede verdieping.

### Ventilatie

In de woning is een gebalanceerde mechanische ventilatie-unit met warmte terugwinning geïnstalleerd. Deze gebalanceerde ventilatie houdt in dat aangezogen verse buitenlucht door middel van een warmtewisselaar wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht en daarna wordt ingeblazen in de woonkamer/keuken en slaapkamers. De luchttoevoer vindt plaats door ventilatie ventielen in de wand.

Door middel van een regelbare ventilatie-unit, wordt de lucht mechanisch afgezogen in keuken, badkamer, het toilet en de opstelplaats voor de wasmachine. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof en zijn grotendeels weggewerkt boven de plafonds in de hal en de overloop en in leidingkokers, behoudens in de technische ruimte, hier blijven de kanalen in het zicht. De positioneringen van de inblaas- en afzuigpunten in de wand of het plafond (badkamer) zijn indicatief op tekening aangegeven en zullen uit nadere berekeningen door de installateur definitief bepaald worden. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden worden de inblaas- en afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst. De inblaas- en afzuigpunten worden voorzien van witte ventielen. Op de afzuigpunten van het ventilatiesysteem in de keuken kan geen afzuig- en/of wasemkap worden aangesloten.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een CO<sub>2</sub>-sensor van het systeem geplaatst. 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 handmatig worden bediend. In de badkamer is een extra bediening toegepast. Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven.

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

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

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

### Elektrische installatie

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

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

- 3 groepen t.b.v. verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep t.b.v. de wasmachine
- 1 groep t.b.v. de wasdroger
- 1 kookgroep t.b.v. de elektrische kookplaat
- 1 groep t.b.v. oven of combinatiemagnetron

- 1 groep t.b.v. de vaatwasser
- 3 groepen t.b.v. de warmtepompinstallatie
- 1 groep t.b.v. de PV-panelen

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

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

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

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in een witte kleur toegepast. In de meterkast en de ongeïsoleerde bergingen wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- De wandcontactdozen voor televisie, internet en telefoon worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- De bediening van de ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Het wandlichtpunt in de badkamer worden op circa 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Het wandlichtpunt in het toilet, de trapkast en de overige wandlichtpunten, zowel binnen als buiten, worden op circa 220 cm boven de afgewerkte vloer c.q. het maaiveld aangebracht.
- Voor de wasmachine en -droger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep ter plaatse van de opstelplaats conform de verkooptekening op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Voor de exacte indeling/maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u t.z.t. een keukeninstallatietekening.

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van de voordeur is voorzien van een armatuur op enkel polige schakelaar. De houten berging is voorzien van een armatuur op schemerschakelaar.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een rvs beldrukknop nabij de voordeur, een huisbel/zoemer nabij de meterkast en een beltransformator 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 gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De rookmelders worden bevestigd aan het plafond.

Het verplaatsen van bestaande aansluitpunten en/of het aanbrengen van extra aansluitpunten in de houten CLT-wanden is alleen mogelijk op de hiervoor vastgelegde posities, de woonadviseur van Reinbouw B.V. licht dit verder toe tijdens het kopersgesprek.

### **Energie levering**

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

### **Televisie, internet en telefoonaansluiting**

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

### **PV-panelen**

De woning is conform verkooptekening voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het dak geplaatst. De omvormer wordt in de techniekruimte geplaatst, waarbij het leidingwerk net als de overige leidingen van de technische installatie in het zicht blijft.

De opbrengst van PV-panelen is afhankelijk van het aantal panelen, het vermogen per paneel, de oriëntatie van de panelen en uiteraard van het aantal zonuren. De 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. De panelen worden in de basis niet voorzien van zogenaamde optimizers.

Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de BENG-berekening van de woning en is aangegeven op de verkooptekeningen. Door de toepassing van PV-panelen is uw woning in de basis energieneutraal.

Voor nadere toelichting over BENG en wat energieneutraal inhoud verwijzen we u naar pagina 26.

### **Sanitair**

#### Toilet

De closetcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo wandcloset met softclose zitting, kleur wit;
- Wisa Argos bedieningspaneel, kleur wit.

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

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch O'Novo fontein met overloop, breed 36 cm, kleur wit;
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan toiletkraan XS-size;
- Viega plugbekersifon met muurbuis.

#### Badkamer

De closetcombinatie bestaat uit (m.u.v. woningtype G):

- Villeroy & Boch O'Novo wandcloset met softclose zitting, kleur wit;
- Wisa Argos bedieningspaneel, kleur wit.

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

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- V&B O'Novo wastafel met overloop, breed 60 cm, kleur wit;
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan S-size;
- Viega plugbekersifon met muurbuis;
- Wandspiegel 60 x 80 cm.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Eurosmart douchemengkraan;

- Grohe Tempesta New glijstangset II, lang 60cm;
- Glazen douchewand, afm. 88x195 cm, t.p.v. de douchehoek;
- Easydrain douchegoot met roestvrijstalen rooster, breed 70 cm (douchegoot WtW).

#### 4) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	CLT-zichtwerk
Techniekruimte	Cementdekvloer	Behangklaar (gedeeltelijk i.v.m. kanalen en leidingwerk)	CLT-zichtwerk
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	CLT-zichtwerk
Trapkast	Cementdekvloer	Behangklaar	Onderzijde trap (onafgewerkt)
Berging (bnr. 42 en 46)	Cementdekvloer	Behangklaar	CLT-zichtwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	CLT-zichtwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond hoog	CLT-zichtwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	CLT-zichtwerk
Slaapkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	CLT-zichtwerk, dakplaten wit gegrond
Technische ruimte	Cementdekvloer	Behangklaar (gedeeltelijk i.v.m. kanalen en leidingwerk)	CLT-zichtwerk, dakplaten wit gegrond
Vliering	Houten beplating (onafgewerkt)	CLT-elementen (onafgewerkt)	Dakplaten onafgewerkt

#### 5) Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, "Cerite"	Donker bruin genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Geveltimmerwerk bergingen en veranda	Hout, channelsiding	Licht bruin
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Hout	Kwarts grijs
Lamellen voor kozijnen	Hout (verticaal)	Licht bruin
Waterslagen onder raamkozijnen	Aluminium	Kwarts grijs
Dakbedekking hellend dak	Keramische dakpan	Zwart
Dakramen	Aluminium	Antraciet
Dakgoten		Platina grijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium (rond)	Platina grijs
Platte daken	Bitumen + groendak	
Dakrand platte daken	Aluminium	Kwarts grijs
Veranda/vlonders	Hout	Bruin/grijs (onbehandeld)
Voor-/onderzijde veranda	Hout, channelsiding	Licht bruin



## 6) 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
(Buiten)bergingen	Onbenoemde ruimte
Meterkast/technische ruimte/kasten	Onbenoemde ruimte

### Krijtstreepmethode

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.

### Algemene bepalingen

Aan het ontwerp van de woningen in De Erven liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

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

### BENG en Energieneutraal

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht om bijna energieneutraal te bouwen. BENG wordt dat genoemd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG beoordeelt de energiestromen in uw woning. Dit wordt bepaald op basis van 3 indicatoren

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

Uw woning is voor wat betreft de energiebehoefte om te verwarmen, te koelen en te ventileren energieneutraal en daarmee een stuk zuiniger dan de minimale BENG-eisen uit het Bouwbesluit. De energie die u daarnaast nog verbruikt ten behoeve van uw dagelijks gebruik zoals uw verlichting, het koken en andere huishoudelijke apparaten wordt hierin niet meegerekend.

Door de isolatie, het triple glas wat in de kozijnen is toegepast en de duurzame energieopwekking via de zonnepanelen voldoet de woning niet alleen aan de BENG-eis maar presteert de woning zelfs nog beter en voldoet deze aan de eis voor een Energie Neutraal Gebouw. Voorafgaand aan de oplevering van de woning vind de definitieve labelling plaats en wordt het energielabel gekoppeld aan de woning.

Ten aanzien van de energieprestatie kan het, door de keuze van een optie of een combinatie van meerdere opties (uitbreidingen, indelingsvarianten, showroomkeuzes etc.), mogelijk zijn dat niet meer worden voldaan aan de eisen voor een gebouwgebonden energie neutrale woning. Ofwel BENG-indicator 2 = 0 kWh/m<sup>2</sup>/jaar en BENG-indicator 3 = 100%. Door de hoge duurzaamheidsambities die voor dit project uitgangspunt zijn zal er nog wel ruimschoots worden voldaan aan de geldende wet en regelgeving (het Bouwbesluit).

Nadat uw het koperskeuzetraject bent doorlopen kunnen wij samen met u onderzoeken welke ingrepen er mogelijk om de energieprestatie van uw woning, bijvoorbeeld door het bijplaatsen van extra PV-panelen, te verhogen.

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

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

Maatafwijkingen worden voorbehouden. De juridische situatietekening is bedoeld om de erfgrenzen van de kavels en de posities van (haag)beplanting, erfscheidingen en andere inrichtingselementen met instandhoudingverplichting aan te geven. In aanvulling op de juridische situatietekening kunt u op de inrichtingstekening meer details vinden over de type beplanting en toegepaste materialen. De inrichting van het openbare gebied, lees: de inrichting buiten de contouren van privé en/of mandelige terreinen zoals op de juridische situatietekening en inrichtingstekening is aangegeven, is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw B.V.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse kasten worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij de klantmanager van VanWonen of met uw woonadviseur van Reinbouw B.V. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Reinbouw B.V.