

## Technische omschrijving:

**Project:** Zeister Enk Zeist  
**Aantal woningen:** 76 woningen knr. 25 t/m 100  
**Datum:** 28-05-2021; gew. 29-06-2021

### Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 76 koopwoningen in diverse varianten in het project Zeister Enk te Zeist.

### **Opdrachtgever / verkoper**

De opdrachtgever is BPD Ontwikkeling B.V.

### **Realisatie / ondernemer**

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

### **Architect**

Weusten Liedenbaum Architecten

### **Makelaar**

Verkoop via BPD

### **Projectshowrooms**

Eigenhuis keukens, Houten  
 Qoqon tegels en sanitair, Ermelo

### **Inhoud verkoopbrochure:**

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

### Bijlagen;

1. Verkooptekeningen d.d. 28-05-2021, gew. d.d. 29-06-2021
2. Overzicht bouw- en kavelnummer en type aanduiding woningen Zeister Enk



## 1) Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in Zeister Enk te Zeist. Daarmee feliciteren we u van harte! U mag zich met veel plezier gaan buigen over de inrichting, kleuren en materialen, zodat u van dit huis uw eigen droomhuis maakt.

Een woning kopen is een grote stap. Deze gaat gepaard met tal van procedures en voorwaarden. Wij leggen u in deze Wegwijzer graag uit wat er formeel allemaal bij de koop komt kijken. Heeft u na het lezen van de Wegwijzer nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met uw woonadviseur Judith Gerlagh van Reinbouw B.V. op telefoonnummer 0313 - 49 19 49.

### **Koop- en aannemingsovereenkomsten**

In de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de koper, de verkoper BPD Ontwikkeling B.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 woning wordt gebouwd. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen u en de verkoper. De aannemingsovereenkomst regelt de bouw en de afbouw van uw woning. Deze overeenkomst sluit u als koper met de ondernemer.

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

Reinbouw bouwt het project conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is Reinbouw 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 u als koper, dan prevaleren steeds de bepalingen en voorwaarden van Woningborg.

## Ondertekening

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst gebeurt door middel van een digitale handtekening. Dit kan bij u thuis of bij de makelaar. Het zetten van de digitale handtekening verloopt via iDIN (Nederlands online identificatiemiddel). Voor het digitaal ondertekenen is het handig om de inloggegevens van uw bank bij de hand te hebben. Voor meer informatie over het digitaal ondertekenen kunt u op [www.nieuwbouw-zeisterenk.nl/service/veel-gestelde-vragen](http://www.nieuwbouw-zeisterenk.nl/service/veel-gestelde-vragen) terecht.

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

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

De betalingen van de grondkosten en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de kavel bij de notaris. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht verkoper BPD Ontwikkeling BV zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (Reinbouw B.V.) verplicht zich door ondertekening van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het digitale exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U als koper ontvangt in uw Mijn Eigen Huis omgeving (uw persoonlijk account voor de websites van BPD Ontwikkeling B.V.) een digitaal afschrift van de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst en de transactiebon.

## Aannemingsovereenkomst

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

- Inclusief bouwkosten.
- Inclusief standaard sanitair en tegelwerk.
- 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 gemeenteleges.
- Inclusief omgevingsvergunning.
- Inclusief kosten van Woningborg.
- Inclusief btw (momenteel 21%).

*Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:*

- Rente over de eventueel vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Kosten van kopers meer- en minderwerk;
- Kosten voor de aanleg van telefoon en data naar de woning.
- Entree- en abonnementskosten van telefoon, internet en CAI, en of glasvezel
- 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.

## Notariële Overdracht

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

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

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

### **Betalingen**

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

### **Hypotheekrente**

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

### **Fiscale zaken**

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

- De fiscale aftrekbaarheid van uw hypotheekrente.
- 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 huurwaardeforfait.

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

### **Groenverklaring**

Reinbouw heeft het project Zeister Enk aangemeld bij Register Groenverklaring. Dit is een openbaar register voor nieuwbouwprojecten die voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Groenprojecten. Met een Groenverklaring kunt u in aanmerking komen voor specifieke hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting.

### **Subsidie**

Voor de warmtepompinstallatie is een subsidie regeling niet meer van toepassing.

Wel kunt u na oplevering van uw woning de BTW terugvragen van de zonnepanelen die op uw woning worden aangebracht. U ontvangt bij de oplevering van uw woning een brief met daarop vermeld het aantal zonnepanelen dat in de basis in uw woning is opgenomen en tegen welk bedrag. Indien u extra zonnepanelen heeft besteld, dan vindt u die terug op de meer- en minderwerk opdracht. Reinbouw is niet verantwoordelijk voor de aanvraag noch de uitkering van de BTW teruggave.

### **Meer- en minderwerk**

De ruwbouwopties voor uw woning worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst met Reinbouw. Ruwbouwopties zijn ingrijpende, grote wijzigingen aan de woning die gevolgen hebben voor de constructie, energieprestatie en bouwvoorbereiding. Denk bijvoorbeeld aan een uitbouw van de begane grond of de toevoeging van een erker. De betaling van de ruwbouwopties loopt gelijk met de termijnverdeling voor uw woning.

In de optiekeuzelijst van Reinbouw staan de diverse optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de optiekeuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking ruim voordat de bouw start op een nader door Reinbouw bekend te maken datum. Besluit u ná de bedoelde datum, de zogenoemde sluitingsdatum, een aanvraag te doen tot meer- en minderwerk, dan is het aan Reinbouw om wel of niet over te gaan tot acceptatie van de meer- en minderwerkopdracht.

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

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 tal van opties kiezen om uw woning naar eigen smaak te laten bouwen. Daarnaast is het mogelijk om nog specifiekere wijzigingen te laten aanbrengen. U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de optiekeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij uw woonadviseur. Daarbij wordt gekeken of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan, en ook 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 beoordeelt in deze gevallen iedere wijziging afzonderlijk.

Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de 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 of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging betrekking heeft op het uiterlijk van uw woning zoals het gevelaanzicht, etc.;
- Er voor de wijziging een omgevingsvergunning of wijziging omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
- Het ingrijpende constructieve wijzigingen betreft, of het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht;
- De wijzigingen na de sluitingsdatum van het keuzetraject worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces.

### **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 dat u, als toekomstige bewoner, zelf het bouwterrein betreedt. Om u toch de mogelijkheid te bieden om tijdens het



bouwproces uw woning te bezichtigen worden er door Reinbouw kijkmomenten georganiseerd.

### **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 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 geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve opleverdatum. Bij de verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen waarin de datum van opleveren ruim wordt gesteld. Ook in het geval van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u de grootst mogelijke voorzichtigheid aan. Wacht u daarom eerst op de opleveringsbrief die u uiterlijk 2 weken voor de oplevering van Reinbouw ontvangt, voordat u definitieve maatregelen treft. Alle andere genoemde data zijn prognoses die kunnen wijzigen.

Tegelijk met de uitnodiging voor de oplevering, versturen wij u de laatste facturen, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan Reinbouw hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe 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 wanneer eventuele onvolkomenheden en tekortkomingen zijn hersteld die bij de oplevering zijn geconstateerd.

Drie maanden na de oplevering kunt u zelf nog een eindcontrole uitvoeren.

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

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Reinbouw 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 u bij te laten staan door bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Kijk voor meer informatie op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

### **Onderhoudsgegevens**

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

- Aanwijzingen voor ingebruikname van de woning;
- Instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- Advies voor onderhoud van (buiten) schilderwerk;
- Revisietekeningen van de technische installaties;
- De te volgen werkwijze na oplevering.
-

### **Energielabel**

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning en wordt deze door Reinbouw aan u overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

### **Kavel en situatie**

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

### **Verzekeren van de woning**

Tijdens de bouw zijn alle woningen door Reinbouw 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 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 en de keuken), 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.

### Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onvereenigbaar 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 ontvangen hebben. Afwijkingen daarop vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw.

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele waarde en de verschijningsvorm van de woning. Ook maken wij een voorbehoud omtrent wijzigingen die voortvloeien uit de eis van de overheid en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven de partijen geen recht op verrekening van meer- of minder kosten. Wijzigingen worden schriftelijk aan u, de koper, kenbaar gemaakt. Als u de woning koopt als deze al in aanbouw of gereed is, en er is 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 voor u, zoals contractstukken, 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. Vanaf dat moment zullen we de verdere communicatie over uw woning relateren aan het door ons verstrekte bouwnummer (zie toelichting hieronder) en niet langer meer volgens het kavelnummer.

### **Bouwnummer**

Tijdens de verkoopperiode worden de woningen en bijbehorende gronden aangeduid met een kavelnummer. Tijdens het bouwproces praten we echter niet meer over kavelnummers maar over bouwnummers welke in relatie staan tot onze bouwvolgorde. Het bouwnummer is als volgt opgebouwd: Het bouwnummer start eerst met het nummer van het bouwblok opvolgend van 1 t/m 26. Vervolgens komt het volgnummer van de woning binnen het bouwblok (volgens onze bouwrouting). En als laatste staat dan het kavelnummer erachter vermeld. Een voorbeeld van een bouwnummer binnen Zeister Enk is: 06.01-(87). Waarbij 06 bouwblok 6 is, 01 is de eerste woning binnen het bouwblok en -(87) is het kavelnummer.

Een overzicht van welk bouwnummer bij welk kavelnummer hoort vind u terug in Bijlage 2 – Overzicht bouw- en kavelnummer en type aanduiding woningen Zeister Enk.



## Woningtypen

Binnen het bouwplan Zeister Enk bevinden zich verschillende woningtypen die afhankelijk van het soort woning ( een rijwoning of bijvoorbeeld een vrijstaande woning) worden onderscheiden door de benaming als woningtype Enk of woningtype Brink. Aangezien er door o.a. de variatie in de architectuur, beukmaten en materialisatie nog meer verschillen in de woningtypen zitten dan de omschrijvingen Brink en Enk kunnen omvatten, hebben wij de woningen ten behoeve van deze technische omschrijving onderverdeeld in een door een letter aangeduid type. Als aanvulling van de letteraanduiding kan het zich voordoen dat er naast de letter zich nog de aanduiding .sp bevindt, bijvoorbeeld H.sp . Dit betekent dat de woning in basis dezelfde uitvoering heeft als woning H maar dat dit de gespiegelde variant betreft. Voor de verdere toelichting van de typeaanduiding laten wij de gespiegelde variant even buiten beschouwing.

De woningen op de Zeister Enk bestaan uit de volgende typen:

De levensloopbestendige woningen:

- Levensloopbestendige tussenwoning = woningtype J
- Levensloopbestendige hoekwoning = woningtype J en K

De hoek- en tussenwoningen:

- Hoekwoning type Enk = woningtype C en L
- Tussenwoning type Enk = woningtype B, C en E
- Hoekwoning type Brink = Woningtype G
- Tussenwoning type Brink = Woningtype C en F

De 2 onder 1 kapwoningen:

- 2 onder 1 kapwoning type Enk = woningtype H
- 2 onder 1 kapwoning type Brink = woningtype H

Vrijstaande woningen:

- De vrijstaande woning type Brink = woningtype I

Een volledig overzicht van de woningtypen kunt u terugvinden in Bijlage 2 – Overzicht bouw- en kavelnummer en type aanduiding woningen Zeister Enk.

## 2) Technische omschrijving Zeister Enk te Zeist

### Peil

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

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering 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 wordt geadviseerd een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep. De voordeur is namelijk circa 93 cm breed en draait de woning in.

### Grondwerken

De bouw van de woningen gaat gepaard met grondwerk voor de funderingen, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. De tuinen worden ontdaan van bouwresten, aangevuld met uitkomende gebiedseigen grond en geëgaliseerd met ca. 300mm teelaarde tot ca. 100mm -Peil (Peil = bovenzijde beganegrondvloer incl. cementdekvloer).

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 kunt u naar eigen inzicht en voor eigen rekening na oplevering van de woning laten uitvoeren (zie hiervoor ook het onderdeel waterhuishouding).

### Buitenrioleringen

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

### Hemelwater (HWA)

*t.b.v. levensloopbestendige woningen (kavelnummers 25 t/m 37):*

Het hemelwater wordt middels een collectief infiltratiekrattensysteem (incl. zandvang- en inspectieputten en overstortvoorziening (exfiltratieput)) geïnfiltreerd op het gemeenschappelijke binnenterrein volgens de voorschriften van de gemeente Zeist. Ook de hemelwaterafvoer van de berging wordt aangesloten op het collectief infiltratiesysteem. Voor de infiltratievoorziening is een onderhouds- en instandhoudingsplicht opgenomen in de notariële akte. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling van het vuilwaterriool zijn in de (koop-/aannemingsom inbegrepen.

*t.b.v. rijwoningen (kavelnummers 48 t/m 50, 56 t/m 59, 63 t/m 69, 74 t/m 78, 87 t/m 99)*

Het hemelwater wordt middels infiltratiekratten (incl. zandvang-inspectieput en overstortvoorziening (bladvangsers)) geïnfiltreerd op uw eigen terrein volgens de voorschriften van de gemeente Zeist. Het type en aantal aangebrachte infiltratiekratten is afhankelijk van het type woning. De infiltratiekratten worden zoveel mogelijk gepositioneerd onder het, na oplevering door u zelf aan te brengen, terras achter de woning. De exacte positie van de infiltratiekratten en de zandvangput zal worden ingemeten en aangegeven op de revisietekening riolering. Ook de hemelwaterafvoer van de vrijstaande berging wordt aangesloten op het infiltratiesysteem. Voor de infiltratievoorziening is een onderhouds- en instandhoudingsplicht opgenomen in de notariële akte. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling van het vuilwaterriool zijn in de (koop-/aannemingsom inbegrepen.

*t.b.v. hoekwoningen (kavelnummers 47, 51, 55, 60, 62, 70, 73 en 100), 2 onder 1 kapwoningen en de vrijstaande woningen:*

Het hemelwater wordt middels infiltratiekratten (incl. zandvang-inspectieput en overstortvoorziening (bladvangsers)) geïnfiltreerd op uw eigen terrein volgens de voorschriften van de gemeente Zeist. Het



type en aantal aangebrachte infiltratiekratten is afhankelijk van het type woning. De infiltratiekratten worden zoveel mogelijk gepositioneerd onder de, na oplevering door u zelf aan te brengen, oprit. De exacte positie van de infiltratiekratten en de zandvangput zal worden ingemeten en aangegeven op de revisietekening riolering.

Ook de hemelwaterafvoer van de berging wordt aangesloten op het infiltratiesysteem. Voor de infiltratievoorziening is een onderhouds- en instandhoudingsplicht opgenomen in de notariële akte. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling van het vuilwaterriool zijn in de (koop-/)aannemingsom inbegrepen.

#### *Aanvullende informatie zandvangput en onderhoud zandvangput*

Een zandvangput wordt gebruikt om het water te ontdoen van gronddeeltjes, nadat het door de bladafscheider van de grote vuildelen is ontzien. Deze zandvangput zorgt ervoor dat de zwaardere gronddeeltjes bezinken en dat het water door een filter naar het infiltratiekrat doorstroomt. Door de zandvangput te plaatsen voor de infiltratiekratten wordt het dichtslibben van het infiltratiesysteem tegen gegaan. De zandvangput wordt onder het maaiveld geplaatst en er kan eventueel bestrating (door u zelf aan te brengen) over worden aangebracht.

Het is wel van belang dat de zandvangput regelmatig wordt gereinigd (leeg scheppen en filter schoon spoelen) om de werking van het infiltratiesysteem te behouden! Ten behoeve van het onderhoud is het advies is om de zandvangput bereikbaar te houden.

#### **Bestrating**

Er wordt geen bestrating aangelegd in de vorm van opritten of terrassen.

#### *t.p.v. levensloopbestendige woningen (kavelnummers 25 t/m 37):*

Vanaf de erfgrans tot aan de woningentree worden, door de verkoper (BPD Ontwikkeling) geleverde, gebakken klinkers geplaatst. De gebakken klinkers worden opgesloten door middel van betonnen stoepbandjes.

Het gezamenlijke achterpad wordt voorzien van, door de verkoper geleverde, hergebruikte betonklinkers. De betonklinkers worden opgesloten door middel van betonnen stoepbandjes. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik. Het gezamenlijke achterpad wordt voorzien van een aantal infiltratieputten op een infiltratieriool zodat het hemelwater afgevoerd kan worden.

#### *t.p.v. rijwoningen (kavelnummers 48 t/m 51, 57 en 58, 63 t/m 65, 74 t/m 78 en 87 t/m 99):*

De gemeenschappelijke achterpaden worden uitgevoerd met betontegels 30x30cm, opgesloten tussen betonnen stoepbandjes. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik. De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van een aantal infiltratieputten op een infiltratieriool zodat het hemelwater afgevoerd kan worden.

De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel wordt aangelegd door de opdrachtgever / verkoper en valt buiten deze technische omschrijving. De weergave van het openbare gebied op de situatietekening is indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

#### **Parkeren**

#### *t.b.v. hoekwoningen (kavelnummers 47, 51, 55, 60, 62, 70, 73 en 100), 2 onder 1 kapwoningen en de vrijstaande woningen:*

De koper dient rekening te houden met het parkeren van de auto(s) op eigen kavel (volgens opgave op situatietekening). De positie van de opstelplaats(en) van de auto(s) op eigen terrein zijn aangegeven op tekeningen. Er wordt geen bestrating geleverd ten behoeve van de opstelplaats(en) van de auto's.

Voor de overige woningen worden door de opdrachtgever / verkoper parkeervoorzieningen getroffen in het openbaar terrein.



### Terreininventaris en beplanting

Om hoogte verschillen in het terrein op te vangen worden op een aantal posities, zoals aangegeven op de situatietekeningen, prefab betonnen keerwanden tegen de erfgrans geplaatst.

- Bij de 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen (kavelnummers 43 t/m 46) worden deze aan de achterzijde erfgrans geplaatst.
- Bij de hoekwoning (kavelnummer 51) worden de keerwanden aan de rechter zij erfgrans en de erfgrans aan de achterzijde geplaatst.
- Bij de vrijstaande woning (kavelnummer 52) worden de keerwanden aan de erfgrans aan de achterzijde en deels aan de rechter zij erfgrans geplaatst.

De erfgrans wordt, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. Zoals op de situatietekeningen is aangegeven wordt op eigen grond tegen de erfgrans openbaar-privé:

*t.p.v. levensloopbestendige woningen (kavelnummers 25 t/m 37):*

- De voortuinzone ingericht met boeren hortensia's (3 st/m<sup>1</sup>, enkele rij)
- Aan de zij- en achterzijde erfgrans van de woningen een ligusterhaag (*ligustrum vulgare*) van circa 60cm hoog aangeplant (6 st/m<sup>1</sup>, enkele rij). Deze hagen mogen een maximale hoogte bereiken van 100 cm.

*t.p.v. rijwoningen (kavelnummers 63 t/m 70, 88 t/m 100) en 2 onder 1 kapwoningen (kavelnummers 53 en 54, 71 en 72):*

- Aan de voorzijde en zij-erf grens van de woningen d.m.v. aanplant van hulst (3 st/m<sup>1</sup> enkele rij)– *carpinus* (6st/m<sup>1</sup>, enkele rij) en liguster (6 st/m<sup>1</sup>, enkele rij) een landschappelijke perceelsgrens van ca. 60-80cm hoog ingericht. Deze mogen een maximale hoogte bereiken van 100 cm.
- Aan de zij- en/of achterzijde erfgrans wordt een hekwerk van hardhouten palen met bouwstaalmatten van circa 180cm hoog geplaatst met *Hedera* beplanting (5 st/m<sup>1</sup>, enkele rij). Deze hagen mogen een maximale hoogte bereiken van 200 cm.

*t.p.v. hoekwoningen (kavelnummers 62, 73 en 87):*

- Aan de voorzijde en zij-erf grens van de woningen een ligusterhaag (*ligustrum vulgare*) van circa 60cm hoog aangeplant (6 st/m<sup>1</sup>, enkele rij). Deze hagen mogen een maximale hoogte bereiken van 100 cm. Door middel van aanplant van hulst (3 st/m<sup>1</sup> enkele rij)– *carpinus* (6st/m<sup>1</sup>, enkele rij) en liguster (6 st/m<sup>1</sup>, enkele rij) wordt een landschappelijke perceelsgrens van ca. 60-80cm hoog ingericht. Deze mogen een maximale hoogte bereiken van 100 cm.
- Aan de zij- en/of achterzijde erfgrans wordt een hekwerk van hardhouten palen met bouwstaalmatten van circa 180cm hoog geplaatst met *Hedera* beplanting (5 st/m<sup>1</sup>, enkele rij). Deze hagen mogen een maximale hoogte bereiken van 200 cm.

*t.p.v. rijwoningen (kavelnummers 47 t/m 51), 2 onder 1 kapwoningen (kavelnummers 38 t/m 41, 44 en 45, 80 t/m 85) en de vrijstaande woningen:*

- Aan de voorzijde en zij-erf grens van de woningen een ligusterhaag (*ligustrum vulgare*) van circa 60cm hoog aangeplant (6 st/m<sup>1</sup>, enkele rij). Deze hagen mogen een maximale hoogte bereiken van 100 cm.
- Aan de zij- en/of achterzijde erfgrans wordt een hekwerk van hardhouten palen met bouwstaalmatten circa 180cm hoog geplaatst met *Hedera* beplanting (5 st/m<sup>1</sup>, enkele rij). Deze hagen mogen een maximale hoogte bereiken van 200 cm.

*t.p.v. 2 onder 1 kapwoningen (kavelnummers 38 t/m 41) en de vrijstaande woning (kavelnummer 42):*

- Aan de achterzijde erfgrans wordt een hekwerk van hardhouten palen met bouwstaalmatten circa 280cm hoog geplaatst met *Hedera* beplanting (5 st/m<sup>1</sup>, enkele rij). Deze hagen mogen een maximale hoogte bereiken van 300 cm.

De erfafscheidingen tussen de privé kavel en het openbaar gebied welke op tekening zijn aangegeven maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd.



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

Wat houdt dit praktisch in:

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

### **Houten berging vrijstaand (Type B, C, E, F, G en L)**

De woningen worden voorzien van een houten berging conform verkooptekening. De wanden zijn opgebouwd uit houten prefab elementen, aan de buitenzijde voorzien van verticaal bevestigde houten delen. Bij een dubbele berging wordt de berging scheidende wand gerealiseerd met plaatmateriaal. In de berging wordt een houten deur aangebracht volgens verkooptekening. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van houtvezelplaat. Het dak wordt afgewerkt met een éénlaagse bitumineuze dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een metalen dakkap in kleur. De vloer is een betonvloer, fundatie op zand. De berging is niet voorzien van een kruipruimte.

De berging wordt geventileerd door middel van ventilatieroosters in de wanden. Van belang is dat u de aanwezige ventilatie-openingen vrij houdt, zodat deze afdoende kunnen functioneren en de ventilatie-luchtstroom niet wordt belemmerd.

De hemelwaterafvoer is aangesloten op het infiltratiesysteem en boven het maaiveld voorzien van een overstort/bladvanger. Er komt een opbouw dubbele wandcontactdoos met schakelaar voor het verlichtingsarmatuur in de berging en een aansluitpunt met armatuur voor de buitenachterpadverlichting. Het buitenarmatuur is voorzien van een schemerschakelaar.

### **Houten berging aan huis (Type J en K)**

De woningen worden voorzien van een houten berging conform verkooptekening. De wanden zijn opgebouwd uit houten prefab elementen, aan de buitenzijde voorzien van verticaal bevestigde houten delen. Bij een dubbele berging wordt de berging scheidende wand gerealiseerd met plaatmateriaal. In de berging wordt een houten deur aangebracht volgens verkooptekening. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van houtvezelplaat. Het dak wordt afgewerkt met een éénlaagse bitumineuze dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een metalen dakkap in kleur. De vloer is een betonvloer, gefundeerd op een betonnen balkenraster met prefab betonnen heipalen. De berging is niet voorzien van een toegankelijke kruipruimte.

De berging wordt geventileerd door middel van ventilatieroosters in de wanden. Van belang is dat u de aanwezige ventilatie-openingen vrij houdt, zodat deze afdoende kunnen functioneren en de ventilatie-luchtstroom niet wordt belemmerd.

De hemelwaterafvoer is aangesloten op het infiltratiesysteem en boven het maaiveld voorzien van een overstort/bladvanger. Er komt een opbouw dubbele wandcontactdoos met schakelaar voor het verlichtingsarmatuur in de berging en een aansluitpunt voor de buitenverlichting.

### **Gemetselde berging vrijstaand (Type H en I)**

De woning is voorzien van een halfsteens gemetselde berging vrijstaand van de woning conform verkooptekening. De technische uitvoering van de buitenwanden is gelijk aan het buitenspouwblad van de woning, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Een dergelijke constructie houdt in, dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig binnenklimaat in de berging zal heersen, meestal is deze luchtvochtigheid gelijk aan de luchtvochtigheid buiten. Deze ruimte is dus niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen. De berging wordt geventileerd d.m.v. een ventilatierooster in de deur en een ventilatiekanaal door het dak.

De berging wordt aan de voorzijde voorzien van een stalen kanteldeur en aan de achterzijde van een enkele deur. Het dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houtvezelplaat. Het dak wordt afgewerkt met een mossedum dakbedekking. Het mossedumpakket is opgebouwd uit een drainagelaag, een substraatlaag (voedingsbodem) en een voorgekweekte vegetatiemat incl. mossedumbepplanting (oppervlakte is voor ca. 90% begroeid). De dakrand is rondom afgewerkt met



een aluminium daktrim. De vloer wordt uitgevoerd met een betonnen kanaalplaatvloer en wordt voorzien van een cementdekvloer. De berging is gefundeerd op een betonnen balkenraster met prefab betonnen heipalen. De berging is niet voorzien van een toegankelijke kruipruimte.

De hemelwaterafvoer is aangesloten op het infiltratiesysteem en boven het maaiveld voorzien van een overstort/bladvanger. Er komt een opbouw dubbele wandcontactdoos met schakelaar voor het aansluitpunt verlichting in de berging (excl. armatuur).

De bergingen zijn niet geschikt voor het stallen van een motorvoertuig.

### **Gemetselde berging aan huis (Type H en I)**

De woning is voorzien van een gemetselde berging aan de woning conform verkooptekening. De technische uitvoering van de buitenwanden is gelijk aan het buitenspouwblad van de woning, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Een dergelijke constructie houdt in, dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig binnenklimaat in de berging zal heersen, meestal is deze luchtvochtigheid gelijk aan de luchtvochtigheid buiten. Deze ruimte is dus niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen. De berging wordt geventileerd d.m.v. een ventilatierooster in de deur en een ventilatiekanaal door het dak.

De berging wordt aan de voorzijde voorzien van stalen kanteldeur en aan de achterzijde van een enkele deur. Het dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houtvezelplaat. Het dak wordt afgewerkt met een mossedum dakbedekking. Het mossedumpakket is opgebouwd uit een drainagelaag, een substraatlaag (voedingsbodem) en een voorgekweekte vegetatiemat incl. mossedumbepanting (oppervlakte is voor ca. 90% begroeid). De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. De vloer wordt uitgevoerd met een betonnen kanaalplaatvloer en wordt voorzien van een cementdekvloer. De berging is gefundeerd op een betonnen balkenraster met prefab betonnen heipalen. De berging is niet voorzien van een toegankelijke kruipruimte. De hemelwaterafvoer is aangesloten op het infiltratiesysteem en boven het maaiveld voorzien van een overstort/bladvanger. Er komt een opbouw dubbele wandcontactdoos met schakelaar voor het aansluitpunt verlichting in de berging (excl. armatuur).

De bergingen zijn niet geschikt voor het stallen van een motorvoertuig.

### **Funderingen**

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen funderingspalen 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 woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

### **Vloeren**

De begane grondvloer van de hoek- en tussenwoningen (woningtype B, C, E, F, G en L) worden uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, type ribcassettevloer. Deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (Rc-waarde 4 m<sup>2</sup>K/W). De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

De begane grondvloer van de levensloopbestendige woningen (woningtype J en K), de 2 onder 1 kapwoningen en de vrijstaande woningen (woningtype H en I) wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, type kanaalplaatvloer. Deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (Rc-waarde 4 m<sup>2</sup>K/W). De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een vloerluik aangebracht om de inspectieruimte te kunnen betreden. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie.

De verdiepingvloeren worden gemaakt van een prefab betonnen systeemvloer, type kanaalplaat.



Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De verdiepingsvloeren worden aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

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

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in halfsteens verband, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform het kleurenschema. De voegen (doorgestreeken voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. Conform de kleur- en materiaalstaat wordt een aantal woningen voorzien van sauswerk.

De buitengevel van de woning heeft een isolatie met een Rc-waarde van 5 m<sup>2</sup>K/W.

Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en –puien worden gemetselde klampstenen (bakstenen bestendig tegen vorst i.v.m. de vochtige omgeving) aangebracht.

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 het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

#### Houten gevelbekleding liggend

Naast metselwerk wordt geveltimmerwerk aangebracht. Het geveltimmerwerk bestaat uit een houten constructie, met daartussen isolatiemateriaal (Rc-waarde van 5 m<sup>2</sup>K/w.). Op het houten regelwerk worden horizontaal (kavelnummers 49 t/m 51, 75 t/m 78 en 89 t/m 93), zogenoemd Zweeds rabat, geïmpregneerde houten delen aangebracht. De buitenzijde van de houten delen wordt fabrieksmatig geïmpregneerd in een kleur conform kleur- en materialenstaat.

#### Houten gevelbetimmering staand

Naast metselwerk wordt geveltimmerwerk aangebracht. Het geveltimmerwerk bestaat uit een houten constructie, met daartussen isolatiemateriaal (Rc-waarde van <waarde>m<sup>2</sup>K/w.). Op het houten regelwerk worden verticaal (kavelnummers 28, 32, 33, 37, 39, 41 t/m 43, 52, 61, 64 t/m 70, 79, 82, 86, 94 t/m 100), zogenoemd Channel Siding, geïmpregneerde houten delen aangebracht. De buitenzijde van de houten delen wordt fabrieksmatig geïmpregneerd in een kleur conform kleur- en materialenstaat.

Het binnenspouwblad van de woningen bestaat uit geprefabriceerd beton. Al deze wanden worden behangklaar\* afgewerkt.

Dragende binnenwanden van de woningen bestaan uit geprefabriceerd beton. Al deze wanden worden behangklaar\* afgewerkt.

Alle, niet dragende, binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in 7 cm/10 cm dikke lichte scheidingswand/gasbetonelementen. Al deze wanden worden behangklaar\* afgewerkt.

Bij woningtype J en K worden de niet dragende binnenwanden op de verdieping onder de kap uitgevoerd in metal-stud. Al deze wanden worden behangklaar\* afgewerkt.

\* Behangklaar wil zeggen dat de afwerking van de muur geschikt is om af te werken met behang of sierpleister (met een korrel dikte vanaf 2,5mm). Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de afwerklaag) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan en kunnen nog zichtbaar zijn. Door behang en/of sierpleister worden deze kleine oneffenheden gecamoufleerd. 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.

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

De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen, conform kleur en materiaalstaat.

De benodigde dakdoorvoeren op alle woningtypen, ten behoeve van de technische installaties, worden in het dak aangebracht.

De woning wordt voorzien van kunststof hemelwaterafvoeren. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd met een bladvanger op maaiveldniveau. De bladvanger doet tevens dienst als overstort van het infiltratiesysteem.

De dakgoten worden in aluminium uitgevoerd.

De dakgoten bij de hoek- en tussenwoningen met de kavelnummers 55 t/m 60 en de 2 onder 1 kapwoningen met de kavelnummers 44, 45, 80, 81, 84 en 85 worden uitgevoerd in gepatineerd zink.

### **Houten draagconstructies en timmerwerken**

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

De hellende dakconstructie wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen. De dakelementen zijn opgebouwd uit een sporenconstructie. De ruimte tussen de sporen wordt gevuld met een minerale wol als isolatiemiddel met een isolatiewaarde van 6,3 m<sup>2</sup>K/w) (conform Bouwbesluit). De onderzijde van de dakelementen en beplating van de knieschotten bestaan uit een constructief houtvezelplaat in een bruin/groene kleur. Bij woningtype J en K wordt de onderzijde van de dakelementen uitgevoerd als een wit gegronde dakplaat.

De dakplaten zijn bij oplevering van de woning onafgewerkt, spijker- en nietgaatjes worden niet dichtgezet. De elementen rusten op een constructief knieschot welke niet verwijderd kan worden. Voor inspectie wordt aan elke zijde één afschroefbaar luik aangebracht.

De betimmering van de dak- en gootoverstekken van de hellende daken en de sierelementen (o.a. gootklossen, makelaar) worden uitgevoerd in hout en afgewerkt met een dekkend verfsysteem, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden weggewerkt in leidingschachten, behoudens in de technische ruimte, meterkast, zolder en onbenoemde ruimten. De achter- en zijwanden in de meterkast wordt uitgevoerd met een houten plaat. Waar nodig worden leidingkokers afgetimmerd. Alle kleine aftimmeringen die niet op tekening staan, worden ter plaatse uitgevoerd op een manier die het betreffende werk vereist.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

### **Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt. De omranding van kruipluiken worden in thermisch verzinkt staal uitgevoerd.

Boven de gevelkozijnen in het buitenspouwblad worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien en geveldraggers toegepast, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De waterslagen onder de kozijnen, welke zorgen voor een deugdelijke waterkering, worden uitgevoerd in beton, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De waterslagen onder de kozijnen welke volledig omring worden door de houten gevelafwerking, worden uitgevoerd in aluminium, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De hekwerken van de franse balkons (kavelnummer 61 en 79) worden uitgevoerd in gepoedercoat staal, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

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

#### **Buitenkozijnen**

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning zijn uitgevoerd in hardhout (Meranti of gelijkwaardig), kleur conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde. Aan de binnen- en buitenzijde van de ramen worden roedes aangebracht conform de verkooptekening. Boven de kozijnen worden conform de voorschriften





ventilatioeroosters opgenomen. De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkoopteekeningen.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De onderdorpels op vloerniveau zijn van kunststof of aluminium. De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als hardhouten deuren volgens kleur- en materiaalstaat.

### **Dakvenster (woningtype J en K)**

De zolder van de woningen worden voorzien van een dakvenster, type tuimelraam (afm. 114x160cm), met geïsoleerde beglazing. Het dakvenster is uitgevoerd in grenenhout en is aan de buitenzijde voorzien van aluminium afdeklijsten in de kleur grijs

### **Luiken**

De woningtype B, C, F, H en L worden conform de gevelaanzichten op de verkoopteekeningen voorzien van niet beweegbare sierluiken, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

### **Binnendeurkozijnen (woningtype B, C, E, F, G, J, K en L)**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspinning en een smalle bovendorpel met bovenlichten. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdek deuren. Met de Svedex inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject deze deuren, tegen verrekening van eventuele meerkosten, 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 binnendeurkozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast, Hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen.

Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kunststof ventilatioerooster.

### **Binnendeurkozijnen (woningtype H en I)**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspinning en een volle bovendorpel zonder bovenlichten. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdek deuren. Met de Svedex inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject deze deuren, tegen verrekening van eventuele meerkosten, 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 binnendeurkozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast, Hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kunststof ventilatioerooster.

### **Hang- en sluitwerk**

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

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij-en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Het deurbeslag (excl. meterkast) voor woningen type B, C, E, F, G, J, K en L bestaat uit Hoppe model Stockholm, aluminium krukken en langschilden.



De woningtypen H en I worden voorzien van deurbeslag Hoppe model Stockholm, aluminium krukken en rozetten.

### **Keukeninrichting**

Ten behoeve van de keuken wordt u van harte welkom geheten in de showroom van Eigenhuis Keukens in Houten waar in het koperskeuze traject ook een keus is te maken voor een SieMatic keuken.

#### Keukeninrichting type B, C, E, F, G, J, K en L:

Uw woning is niet standaard voorzien van een keukeninrichting. In de keuken zijn wel standaard aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Verplaatsingen van de basisaansluitingen op dezelfde keukenwand danwel in de keukenzone, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval u de keuken aanschaft bij Eigenhuis Keukens aan de Ringveste te Houten geen extra kosten met zich meebrengen. Op basis van het Eigenhuis keukenboek kunt u alvast inspiratie opdoen, de vragenlijst invullen en een moodboard samenstellen van uw ideale keuken. Op basis van deze gegevens zal Eigenhuis Keukens gezamenlijk met u in de showroom een keukenvoorstel met aanbieding maken. 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.

#### Keukeninrichting type H en I:

Door BPD ontwikkeling zijn de volgende keuken bedragen in de koopsom van uw kavel opgenomen;

- voor type H	€ 10.000,- incl. BTW
- voor type I	€ 12.500,- incl. BTW

U kunt dit bedrag besteden indien u voor minimaal hetzelfde bedrag een keuken aanschaft bij Eigenhuis Keukens aan de Ringveste te Houten. Door Eigenhuis Keukens is een luxe SieMatic keuken inclusief Siemens apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op 0-tekening aangegeven. De bouwkundige maatvoering op de 0-tekening is indicatief, de bouwkundige maatvoering op de verkooptekeningen is leidend.

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij Eigenhuis Keukens aan de Ringveste te Houten. 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 de keukenzone, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk zal in geval u de keuken aanschaft bij Eigenhuis Keukens aan de Ringveste te Houten geen extra kosten met zich meebrengen.

#### Keukeninrichting algemeen:

De keuken wordt voorzien van twee afzuigventilatieventielen ten behoeve van het ventilatiesysteem. De plafond afzuigroosters van de mechanische ventilatie, kunnen niet verplaatst worden. 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.

De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst en valt buiten de Woningborg-garantie.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij Eigenhuis Keukens aan de Ringveste te Houten te kopen worden alleen de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening aangegeven is.

#### Type H en I:

Via het meer- en minderwerk krijgt u voor het vervallen van de keukeninrichting het volgende bedrag retour;

- voor type H	€ 8.265,- incl. BTW
- voor type I	€ 10.330,- incl. BTW



Mocht u ervoor kiezen een keuken aan te schaffen bij een andere showroom dan Eigenhuis Keukens aan de Ringveste te Houten, dan kunt u ons een offerte opvragen voor het aanpassen van de basisinstallatie. U dient hiervoor uiterlijk 3 weken vóór de sluitingsdatum een duidelijk leidingschema en correcte gemaatvoerde installatietekeningen van de keuken aan onze woonadviseur te verstrekken.

Naast de kosten voor de verplaatsingen en/of de extra aansluitpunten worden voor de verwerking van deze installatietekeningen een bedrag van € 500,- (inclusief BTW) coördinatiekosten doorberekend. Alle aansluitingen dienen van duidelijke maatvoering te zijn voorzien t.o.v. de wanden en de vloeren. Onvolledige tekeningen kunnen door ons helaas niet in behandeling worden genomen.

Informeer tijdig naar de voorwaarden en eisen waaraan deze documenten moeten voldoen. Reinbouw kan u een voorbeeld verstrekken.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de WONINGBORG-garantie.

### **Trappen en hekken**

De woningen worden voorzien van vuren houten trappen met grenen leuning. De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap (met stootborden). De trap naar de tweede verdieping is een open trap (zonder stootborden). Daarnaast wordt de trap van de benodigde hekwerken voorzien. Daar waar nodig worden de traphekken i.v.m. de overklauterbaarheid uitgevoerd in dichte panelen. De treden worden uitgevoerd zonder slijtstrippen en zijn bedoeld om na oplevering (in eigen beheer) te bekleden.

Afhankelijk van de definitieve uitwerking van technische installaties wordt gekozen voor het toepassen van een lepe hoek(en) in de trap. In deze hoek(en) wordt leidingwerk opgenomen bijvoorbeeld t.b.v. de mechanische ventilatie. De lepe hoek wordt afgewerkt met een paneel.

### **Vloerafwerkingen en spuitpleisterwerken plafonds en wanden**

Alle betonnen vloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen worden voorzien van een cementdekvloer. De ruimte achter de knieschotten wordt niet voorzien van een dekvloer.

De wanden in de woning worden, met uitzondering van de betegelde wanden, behangklaar afgewerkt. Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. De uitgangspunten voor behangklare wanden zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;
- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld behang.
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn.
- Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met structuur. De plafonds in de trapkast, de meterkast en berging worden niet nader afgewerkt.

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

Plafonds die onderdeel zijn van de dakconstructie (schuine plafonds) worden wit gegrond uitgevoerd als deze zich bevinden in een verblijfsruimte (volgens het bouwbesluit). Dit is van toepassing bij woningtype J en K.

### **Tegelwerken en kunststeen**

De wanden en vloeren in badkamer en toilet(ten) worden voorzien van tegelwerk. Wandtegels worden standaard liggend aangebracht. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De vloer in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen binnendorpel in de kleur antraciet aangebracht. Waar nodig worden kitvoegen en/of hoekprofielen aangebracht.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad (binnenwand) onder de kozijnen zijn van kunststeen, kleur gemêleerd wit. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien



van vensterbanken. Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer wordt geen vensterbank, maar tegelwerk aangebracht.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom van Qoqon in Ermelo. Eventuele meer- of mindere kosten volgend uit uw keuze zullen met u worden verrekend. U dient uw keuze te maken vóór de zogenoemde sluitingsdatum.

## **Glas- en schilderwerken**

### **Beglazing**

De glasopeningen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolerende HR+++-beglazing, zogenaamd tripleglas. Beglazing op de begane grond welke doorloopt tot aan de vloer wordt aan beide zijden uitgevoerd in letselveilig glas.

Bij de kozijnen, ramen en deuren die voorzien zijn van roedes, betreft dit roedes op het glas en geen zogenaamde "wienersprossen" (roedes door en door).

Bij de buitenkozijnen waarachter aan de binnenzijde een borstwering zit worden de glasopeningen voorzien van een gekleurd glas paneel (colorbel o.g.), kleur conform kleur- en materiaalstaat.

### **Schilderwerk**

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) wordt gegrond aangeleverd en op het werk afgelakt conform het kleurenschema.

Kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt. De binnenzijde van de buitenkozijnen (incl. de draaiende delen) hebben dezelfde kleur als aan de buitenzijde.

De houten gevelbekleding (horizontaal en verticaal) wordt fabrieksmatig duurzaam geïmpregneerd in een kleur conform de kleur- en materialenstaat.

De hekwerken, de bovenzijde van de trapbomen, de trapspil en trapgataftimmering worden fabrieksmatig wit gegrond en 1 keer wit afgelakt op de bouw. De boven- en onderzijde van de trap treden blijven alleen gegrond en worden niet afgelakt. De stootborden van een dichte trap blijven alleen gegrond, niet afgelakt en eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. De trapleuningen worden fabrieksmatig blank afgelakt.

### **Waterinstallatie**

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

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van het(/de) toilet(/ten);
- de fontein van het toilet;
- de opstelplaats van de wasmachine;
- vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel (alleen in de basis bij type H en I)

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. Aansluiting vaatwasser incl. kraan en aansluitingen gootsteen voorzien van hoekstopkraan.



### **Verwarmingsinstallatie door middel van een HydroTop warmtepomp (type B, C, E, F, G, J, K en L)**

De woning wordt standaard voorzien van een individuele (elektrische) lucht/water warmtepompinstallatie om de ruimten door middel van vloerverwarming te verwarmen (m.u.v. de zolder). De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. De warmtepompinstallatie bestaat uit een binnen-unit (pomp en boiler) en een buitenunit. De binnen-unit van de warmtepompinstallatie wordt in de daarvoor bestemde technische ruimte op de begane grond geïnstalleerd. Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht als energiebron. Hiervoor is in het dak een HydroTop inbouwunit geplaatst waarin de buitenunit van de warmtepompinstallatie is opgesteld. De HydroTop inbouwunit wordt vergelijkbaar met een dakvenster in het dak geplaatst en is aan de binnenzijde van de woning voorzien van een geïsoleerde en luchtdichte omkasting (voorzien van een serviceluik). Doordat de buiten-unit in de HydroTop inbouwunit wordt geplaatst voldoet deze aan de nieuwe geluidsnormen van het bouwbesluit.

Via de afdekkap aan de buitenzijde verkrijgt de buitenunit de benodigde buitenlucht om efficiënt te kunnen verwarmen (en koelen). In de winter wordt de temperatuur van de buitenlucht opgevaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. In de zomer bestaat de mogelijkheid om door middel van de warmtepomp de ruimten te koelen. De warmte-koude wordt via het leidingstelsel en het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping in de woning. De badkamer wordt uitgevoerd met vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator als bijverwarming. De 2<sup>e</sup> verdieping (zolder) wordt verwarmd met een elektrische radiator.

### **Verwarmingsinstallatie door middel van een bodem warmtepomp (type H en I)**

De woning wordt standaard voorzien van een individuele warmtepomp-installatie met gesloten bodembron om de ruimten door middel van vloerverwarming te verwarmen. Deze installatie wordt in de daarvoor bestemde technische ruimte geïnstalleerd (trapkast). De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de bodemtemperatuur als energiebron. Hiervoor wordt er 1 of wellicht 2 bodembronnen in de tuin geboord. In de winter wordt relatieve warmte uit de bodembron opgepompt en opgevaardeerd 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 op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping in de woning. De badkamer wordt uitgevoerd met vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator als bijverwarming. De 2<sup>e</sup> verdieping (zolder) wordt verwarmd met een elektrische radiator.

In de tuin lopen o.a. diverse leidingen van het warmtepompsysteem van de bodembronnen naar de woning. Hierdoor is het in de directe nabijheid van de bodembronnen en leidingen niet mogelijk om een vijver, bomen of heesters in de tuin te plaatsen. Op de verkooptekening zijn de verwachte posities van de bodembronnen indicatief aangegeven. Pas tijdens het boren van de bodembronnen kunnen de posities definitief bepaald worden en deze posities zijn dan ook bepalend voor het leidingverloop van de woning naar de bodembronnen. Bij de oplevering van de woning worden revisie-tekeningen afgegeven met daarop de locatie van de bronnen en leidingwerk. Wij adviseren u ook te wachten met het maken van een tuinontwerp totdat u de revisietekeningen heeft ontvangen.

### **Verwarmingsinstallatie algemeen**

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 wordt de ruimtebedieningseenheid geplaatst die samen met de buitenvoeler de warmtepomp aanstuurt en de watertemperatuur van de vloerverwarming bepaalt. Deze sturing is leidend voor de temperatuurinstelling in de gehele woning. De buitenvoeler zal op de buitengevel worden geplaatst op een door de installateur te bepalen locatie, wijzigingen hierin zijn niet mogelijk.

De slaapkamers en badkamer worden voorzien van een thermostaat waarmee deze ruimten zijn na te regelen. Met de naregeling 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 en badkamer waardoor de temperatuur daar lager kan blijven dan in de woonkamer. Tijdens de bouw ontvangt u via het platform Hoomctrl nadere informatie over de werking van het warmtepompsysteem.

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) zeer goed 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.

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;
- Let op: de aangebrachte dekvloeren zijn niet geschikt voor een direct gehechte gietvloer.
- 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 hoeveelheid beschikbaar warm tapwater, ook wel tapdebiet genoemd, staat hieronder aangegeven:

Tapdebieten (type B, C, E, F, G, J, K en L)

De lucht/water warmtepomp installatie is standaard voorzien van een 185 liter warm water boiler. Onderstaand is indicatief weergegeven hoe lang deze boiler warm tapwater geeft.

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

- |                         |                       |                      |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Tapdebiet 6 ltr./min  | ca. 40 graden Celsius | tijdsduur ca. 39 min |
| - Tapdebiet 8 ltr./min  | ca. 40 graden Celsius | tijdsduur ca. 29 min |
| - Tapdebiet 10 ltr./min | ca. 40 graden Celsius | tijdsduur ca. 23 min |
| - Tapdebiet 12 ltr./min | ca. 40 graden Celsius | tijdsduur ca. 19 min |

De laadtijd bij een geheel leeg getapte 185 liter boiler bedraagt gemiddeld tussen 150 en 180 minuten.

Tapdebieten type H en I

De warmtepomp installatie met bodembron 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

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.

Optioneel kan er worden gekozen voor een warmtepomp-installatie met een 300 liter warm water boiler. Indien u kiest voor het vergroten van de warm water boiler dan heeft dat wel gevolgen voor de energieprestatie van uw woning en zal deze niet langer meer energieneutraal zijn. Een beschrijving als hierboven is opgenomen in de optielijst.

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

Temperaturen:

- entree / hal / overloop	18°C
- woonkamer /keuken / eetkamer	22°C
- slaapkamers	22°C
- badkamer	22°C
- toilet	18°C
- zolder	18°C
- technische ruimte	niet verwarmd
- ruimte met overige gebruiksfunctie	niet verwarmd
- berging	niet verwarmd

### Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch CO<sub>2</sub>-gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De verse lucht wordt aangevoerd via ventilatieroosters boven de gevelkozijnen en/of dakramen.

De posities van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden de CO<sub>2</sub>-sensors van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sub>2</sub>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend.

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

Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven. De bediening voor de regeling van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer. In de badkamer komt een draadloze extra bediening van het mechanisch ventilatiesysteem.

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.

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. De afzuigpunten van de mechanische ventilatie kunnen niet verplaatst worden.

Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering. Bij de woningen met de HydroTop warmtepomp (type B, C, E, F, G, J, K en L) word alleen een dakdoorvoer geplaatst ten behoeve van de be- en ontluchting van de riolering. De afvoer van de ventilatie wordt aangesloten op de HydroTop.



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.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkooptekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast voor 12 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 (2 fase 7,3 kW)
- 1 groep, vaatwasser
- 2 groepen, warmtepomp (3 fasen)
- 1 groep, PV-panelen

Bij de woningtype H en I worden de groepen uitgebreid met:

- 1 groep, oven of combinatiemagnetron

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3\*25 Ampere aansluiting.

Bij bovenstaande 12 groepen is er in de groepenverdeelkast nog plaats voor 1 extra groep met een maximaal vermogen van 1.050 Watt.

Optioneel kan er worden gekozen voor verzwaring van de groepenverdeelkast naar bijvoorbeeld 3\* 35 Ampere. Dit kan noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld door uitbreiding van keukenapparatuur er meer vermogen benodigd is dan de resterende 1.050 Watt. Verzwaring van de groepenverdeelkast gaat gepaard met een verhoging van het maandelijks vastrecht bedrag dat u betaalt aan uw energieleverancier.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt. In de meterkast, berging, de technische ruimten en op zolder (de schakelaar en wandcontactdoos op de spil van de trap) wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden gaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon, CAI en internet worden aangebracht op circa 300 mm boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 1.050 mm boven de vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als op verkooptekening aangegeven worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 1.200 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper een zogenoemde 0-tekening;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 1.500 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Het wandlichtpunt trapkast en badkamer worden op circa 1.800 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Wandlichtpunten zowel binnen als buiten worden op circa 2.100 mm boven de 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 1.050 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- De basis keukeninstallatie wordt uitgevoerd conform 0-tekening.

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van de voordeur en achterdeur wordt niet voorzien van een armatuur.





De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bedrukknop op ca 120cm boven de afgewerkte vloer nabij de voordeur, een huisbel/zoemer nabij de meterkast en een beltransformator in de meterkast.

In verband met de brandveiligheid worden er conform verkooptekening 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. In de nok van de zolder hangt deze aan een pendel, met positie volgens de verkooptekening.

### **Energie levering**

Reinbouw B.V. 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 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, Radio en telefoonaansluiting**

Ten behoeve van radio en telefoon worden vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer en slaapkamers. Er is in de woonkamer 1 afgemonteerd data aansluitpunt aanwezig. Afhankelijk van het aansluitgebied wordt er bij oplevering een Coax- of glasvezel kabel tot in de meterkast ingevoerd. Glasvezelproviders voeren alleen in indien u een abonnement afsluit, deze aansluiting is standaard niet aanwezig en kunnen wij ook niet voor u aanvragen. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen. In de wijk wordt zowel Coax (Ziggo) als glasvezel (KPN) aangelegd.

### **PV-panelen**

De woning wordt conform verkooptekening voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Hiermee is uw woning in de basis energieneutraal. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de BENG-berekening van de woning en is aangegeven op de verkooptekeningen. Voor nadere toelichting over BENG en wat energieneutraal inhoud verwijzen we u naar pagina 27.

De opbrengst van PV-panelen is afhankelijk van het aantal panelen, het vermogen per paneel en de oriëntatie ten opzichte van het zuiden en uiteraard van het aantal zonuren. In dit project worden panelen met een minimaal vermogen van 320Wp (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. De PV-panelen worden via de omvormer aangesloten op de elektrische installatie van uw woning.

Bij woningen met een ongunstigere oriëntatie en/of door het beperkt beschikbare dakoppervlak is het noodzakelijk de PV-panelen op beide dakvlakken te plaatsen. Om te zorgen dat deze PV-panelen efficiënt kunnen werken en niet belemmerd worden doordat één zijde minder zonlicht heeft, worden deze PV-panelen voorzien van optimizers. Deze optimizers zorgen ervoor dat het maximale uit het PV-paneel wordt gehaald en de invloed van een lagere bezonning en/of schaduw minimaal is.

### **Sanitair**

#### **Toilet Type B, C, E, F, G, J, K en L**

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

- Villeroy & Boch Architetura wandcloset diepspoel met closetzitting met softclose en quick release.
- Wisa XS spoelreservoir met Wisa Argos afdekplaat dualflush (wit)

De fonteincombinatie in het separate toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura (36 x 26 cm)
- Grohe Costa-L toiletkraan
- HansGrohe Universeel Flowstar S Premium designbekersifon met muurbuis

### **Toilet type H en I**

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

- Villeroy & Boch Avento wandcloset diepspoel DirectFlush met Slimseat closetzitting met softclose en quick release.
- Wisa XS spoelreservoir met Wisa Argos afdekplaat dualflush (wit)

De fonteincombinatie in het separate toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura (36 x 26 cm)
- Grohe Concetto XS toiletkraan
- HansGrohe Universeel Flowstar Premium designbekersifon met muurbuis

### **Badkamer type B, C, E, F, G, J, K en L**

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura met overloop 60x47cm (wit)
- Grohe Eurosmart M wastafelmengkraan
- Swallow wandspiegel 60x80cm
- HansGrohe Universeel Flowstar S Premium designbekersifon met muurbuis

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Grohtherm 800 douchethermostaatkraan met douchegarnituur
- Grohe New Tempesta 100 Doucheset 2 stralen
- Dyka ABS vloerput met RVS rooster 150x150mm

2<sup>e</sup> toilet op de badkamer bestaat uit (excl. type J en K):

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset diepspoel met closetzitting met softclose en quick release
- Wisa XS spoelreservoir met Wisa Argos afdekplaat dualflush (wit)

### **Badkamer type H en I**

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Avento wastafel met overloop 60x47cm (wit)
- Grohe Eurosmart L wastafelmengkraan
- Swallow wandspiegel 60x80cm
- HansGrohe Universeel Flowstar Premium designbekersifon met muurbuis

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Grohtherm 1000 douchethermostaatkraan met douchegarnituur .
- Grohe New Tempesta 100 Doucheset 2 stralen
- Van de Berg Premium line douchegoot 700mm.

Separaat toilet op de 1<sup>e</sup> verdieping bestaat uit (type H):

- Villeroy & Boch Avento wandcloset diepspoel DirectFlush met Slimseat closetzitting met softclose en quick release.
- Wisa XS spoelreservoir met Wisa Argos afdekplaat dualflush (wit)

Separaat toilet op de 1<sup>e</sup> verdieping bestaat uit (type I):

- Villeroy & Boch Avento wandcloset diepspoel DirectFlush met Slimseat closetzitting met softclose en quick release.
- Wisa XS spoelreservoir met Wisa Argos afdekplaat dualflush (wit)

De fonteincombinatie in het separate toilet bestaat uit (type I):

- Villeroy & Boch Architectura (36 x 26 cm)
- Grohe Concetto XS toiletkraan
- HansGrohe Universeel Flowstar Premium designbekersifon met muurbuis

#### **Wandtegels type B, C, E, F, G, J, K en L**

- Mosa wit 20x25cm liggend verwerkt
- In toilet tot ca. 140 cm hoog
- In badkamer tot plafondhoogte
- Voegwerk zilvergrijs
- Uitwendige hoeken worden afgewerkt met een kunststof hoekprofiel (rond)
- Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen tegelwerk aangebracht.

#### **Wandtegels type H en I**

- Mosa wit 30x45cm liggend verwerkt
- In toilet tot ca. 150 cm hoog
- In badkamer tot plafondhoogte
- Voegwerk zilvergrijs
- Uitwendige hoeken worden afgewerkt met een aluminium hoekprofiel (rond)
- Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen tegelwerk aangebracht.

#### **Vloertegels type B, C, E, F, G, J, K en L**

- Toilet; Mosa antraciet 30x30cm
- Badkamer; Mosa antraciet 30x30cm
- Douchehoek; Mosa antraciet 15x15cm (verdiept uitgevoerd)
- Voegwerk grijs

#### **Vloertegels type H en I**

- Toilet; Mosa antraciet 30x30cm
- Badkamer; Mosa antraciet 30x30cm
- Douchehoek; Mosa antraciet 30x30cm (verdiept uitgevoerd)
- Voegwerk grijs

### **3) Ruimte-afwerkstaat woningen**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
Entreehal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer 3	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels afhankelijk van type tot ca. 140cm of tot ca. 150 cm hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Dakplaten bruin, onafgewerkt
Zolder + slaapkamer 2 (type J en K)	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten, wit gegrond
Trapkast	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

#### 4) Kleuren- en materiaalstaat

De kleur- en materialenstaat van uw woning staat vermeld op de verkooptekening(en).

#### 5) Overige bepalingen

##### BOUWBESLUIT

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

##### Gewoonlijk bekend als

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

##### Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Onbenoemde ruimte  
Onbenoemde ruimte  
Onbenoemde ruimte  
Onbenoemde ruimte

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

Aan het ontwerp van de woningen Zeister Enk te Zeist liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zeist.
- 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 EnergieNeutraal 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. 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 warmte- en energieopwekking voldoet de woning niet alleen aan de BENG-eis maar presteert de woning zelfs nog beter en voldoet deze aan de eis voor een EnergieNeutraal Gebouw. Voorafgaand aan de oplevering van de woning vind de definitieve labelling plaats en wordt het energielabel gekoppeld aan de woning.



Woningvergroten opties zoals een uitbouw, erker, dakkapel, het plaatsen van een dakraam, het vergroten van de warm water boiler en/of een combinatie hiervan hebben effect op de energieprestatie van de woning. Een grotere woning en/of een zwaardere installatie heeft meer energie nodig en hierdoor kan het zijn dat deze niet meer energieneutraal is. De woning zal in ieder geval blijven voldoen aan de BENG-eis.

### **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 zodat het water weg kan lopen van de gevel.
- 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 van Zeister Enk te Zeist is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven.

Reinbouw 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.

De artist's impressions geven een impressie van uw woning en omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg en de inrichting van de woonomgeving is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatafwijkingen worden voorbehouden. De situatietekening is enkel bedoeld om de erfgrenzen van de kavels aan te geven. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van Reinbouw.

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 makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Reinbouw B.V.