



DE HEEREN VAN  
JOHANNESHOF  
DIEREN





DE HEEREN VAN  
JOHANNESHOF  
DIEREN

---

Op een prachtige plek, op steenworpafstand van de IJssel, ontwikkelen wij drie luxe vrijstaande herenhuizen aan de Johanneshof in Dieren: de Heeren van Johanneshof. Hier heeft u de mogelijkheid om één van deze woningen tot uw droomhuis te maken. Met een ruime tuin en de duurzaamste technieken, een royale woonkeuken en badkamer voorzien van alle gemakken.

Woont u over een tijdje in één van deze drie prachtige herenhuizen, in deze karakteristieke en sfeervolle wijk in Dieren?

Maak kennis met de Heeren van Johanneshof.

---

[www.deheerenvanjohanneshof.nl](http://www.deheerenvanjohanneshof.nl)

Een project van Reinbouw B.V.



# Een locatie vol historie en karakter

De Heeren van Johanneshof settelen zich in een mooie en karakteristieke buurt in Dieren-Zuid in de gemeente Rheden. Het is een plek vol historie en de charmes hiervan zijn nog altijd aanwezig. Rond 1900 diende het gebouw als weeshuis en schippersinternaat waar kinderen van rondvarende scheepslieden werden opgevangen. Het internaat had de naam 'Johannes Hof' en met de drie nieuwe herenhuizen op deze plek is de naam 'De Heeren van Johanneshof' ontstaan.



Niet alleen de locatie is prachtig, ook de omgeving nodigt uit om deze te gaan verkennen. De woonplek grenst aan de rivier de IJssel en wordt omringd door de Hollandse weilanden. Deze wondermooie natuur is iets wat deze omgeving al jaren typeert en is zeer geschikt om te wandelen en te fietsen. Liever wat meer leven in de brouwerij? De Hanze-steden als Zutphen en Doesburg liggen om de hoek met genoeg vertier voor jong en oud.





# Onbezorgd, stijlvol wonen vlakbij de IJssel

De Heeren van Johanneshof staan met drie royale herenhuizen te schitteren in de groene omgeving en de monumentale panden aan de Zutphensestraatweg. Karakteristiek, vol charme en gelegen in de nabijheid van de IJssel.

Binnen no-time staat u midden in het dorp Dieren, waar verschillende winkelmogelijkheden zijn en u uw dagelijkse boodschappen kunt doen. Liever een dagje uit of een grotere stad bezoeken? Steden als Zutphen, Doesburg en Arnhem liggen binnen handbereik en zijn goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Hier kunt u genieten van de gezellige en bruisende sfeer van de Hanzesteden. Om de rust op te zoeken ligt Nationaal Park Veluwezoom om de hoek.





# Veel ruimte in en om het huis

De herenhuizen van de Heeren van Johanneshof zijn beschikbaar in twee verschillende types, en blinken met hun bijzondere metselwerk en authentieke kappen stuk voor stuk uit in sfeer en luxe.

De herenhuizen zijn onderdeel van een deelproject in het historische gedeelte van Dieren-Zuid, waarvan een deel al gerealiseerd is.

Overall is over nagedacht: zo is er veel ruimte in en om het huis. Daarnaast worden de duurzaamste technieken ingezet en geniet u van een zeer comfortabel woonklimaat.



Alle herenhuizen beschikken over een bijzondere uitbouw aan de voorzijde, dit geeft uw huis een statige entree. Bij binnenkomst wordt u overweldigd door een royale woonkamer en een open keuken. Eventueel kunt u nog extra ruimte creëren door te kiezen voor een uitbouw, die behoort tot de optielijst. Met de openslaande tuindeuren stapt u uw tuin in.

De herenhuizen staan op royale kavels. Hierdoor is niet alleen de woning ruim, maar geniet u ook van een riante tuin. Vanuit de openslaande tuindeuren staat u binnen één stap in uw lichte tuin met veel privacy. In de tuin bevindt zich ook een buitenberging.







# Woningtype Nr. 1 en 5

Maak van dit huis uw thuis! Met uw smaak en inrichting maakt u van deze lichte en ruime woningen helemaal uw eigen plek.

## Nr. 1

Woonoppervlakte  
**200 m<sup>2</sup>**

Kaveloppervlakte  
**464 m<sup>2</sup>**

Parkeren op  
eigen terrein  
**2 plaatsen**

Berging  
**18 m<sup>2</sup>**

Tuinoriëntatie  
**Zuiden en Noordwesten**

## Nr. 5

Woonoppervlakte  
**200 m<sup>2</sup>**

Kaveloppervlakte  
**462 m<sup>2</sup>**

Parkeren op  
eigen terrein  
**2 plaatsen**

Berging  
**18 m<sup>2</sup>**

Tuinoriëntatie  
**Zuidwesten**



Nr.  
1&5

# Begane grond





Nr.  
1&5

# 1e verdieping



# 2e verdieping



# Woningtype Nr. 3

---

Een heerlijke ruime basis en met uw eigen inrichting verandert u deze woning in uw eigen droom(t)huis!

## Nr. 3

Woonoppervlakte  
**200 m<sup>2</sup>**

Kaveloppervlakte  
**434 m<sup>2</sup>**

Parkeren op  
eigen terrein  
**2 plaatsen**

Berging  
**18 m<sup>2</sup>**

Tuinoriëntatie  
**Zuidwesten**





Nr.  
3

# Begane grond



# 1e verdieping



Nr.  
3

# 1e verdieping







# Duurzaam comfort

---

De Johanneshof is de plek waar we uw thuis mogen bouwen. Het is een bijzondere locatie aan de rand van Dieren en nabij de IJssel. Een plek waar wonen overgaat in natuur. Een plek om te bewaren en zorgvuldig mee om te gaan. Uw woning is daarom zeer duurzaam. Een keuze voor de toekomst waar ook u van profiteert. Dankzij het verwarmen van de woning met een warmtepomp spaart u de aarde. Uw woning is uitgerust met vloerverwarming, waardoor u geniet van een aangenaam gelijkmatige en comfortabele verwarming.

- Bijna energieneutrale woning
- Uitstekend geïsoleerde en geventileerde woning
- Luchtwarmtepomp voor warmte in de winter en koeling in de zomer
- Ventilatie met warmteterugwinning
- Zonnepanelen voor opwekking van elektra
- Vloerverwarming voor comfortabele warmte
- Inzicht in uw energieverbruik
- Uw woning is voorbereid op huisautomatisering
- Infiltreren van regenwater op uw eigen terrein
- Materialenpaspoort (Madaster) zodat u weet uit welke materialen uw woning bestaat







# De koop van uw huis

Bent u net zo enthousiast als wij? De makelaars van Best Living en de woonadviseur van Reinbouw helpen u graag verder! Zij staan voor u klaar om u alles te vertellen over de buurt, de huizen en de mogelijkheden om er uw droomhuis van te maken.

Zodra u weet welk type woning bij u past, kunt u zich daarop inschrijven. Heeft u de woning toegewezen gekregen van uw voorkeur, dan volgt er een bijzonder moment: het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst! Samen met onze woonadviseur gaat u het huis naar uw inzicht verder inkleuren. Uw woonadviseur laat u de ruime mogelijkheden zien in uitbouwen, tegels, sanitair en afwerking en neemt alle indelingsmogelijkheden met u door.

En dan is het zo ver! De schep gaat de grond in! Nadat u tijdens de start bouw met uw nieuwe burens geproost hebt,

gaan we vol energie voor u aan de slag! Met maar liefst 70 jaar ervaring werken onze projectleiders, uitvoerders, metselaars, stukadoors en timmerlieden aan de woningen van De Heeren van Johanneshof. Bovendien bouwen wij uw huis onder Woningborg garantie. Kwaliteit die bij u past. Tussendoor laten we natuurlijk regelmatig een stukje van het resultaat zien.

Na maanden van bouwen is het grote moment daar. Tijdens de oplevering stapt u samen met ons voor het eerst over de drempel van uw eigen (t)huis. Met een kritische blik controleert u de woning dat we met de uiterste zorg gebouwd hebben. Zodra u 100% tevreden bent, is het tijd voor de belangrijkste bouwpartner in ons project: u! Uw smaak, inrichting en vooral gezelligheid maken van onze woning een buitengewoon thuis!





# Contractbrochure

## Technische omschrijving:

Project:	De Heeren van Johanneshof - Dieren
Aantal woningen:	3 woningen
	woningtype vrijstaand
Datum:	07-04-2023

## Omschrijving project

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van 3 vrijstaande woningen in het project De Heeren van Johanneshof in Dieren

## Opdrachtgever/verkoper

De verkoper van de grond is Reinbouw Vastgoed B.V.

## Realisatie

De woningen worden ontwikkeld en gebouwd door Reinbouw B.V.

## Makelaar

Best Living, Dieren

## Projectshowroom

Qoqon (sanitair en tegels), Nijmegen

## Inhoud verkoopbrochure:

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

## 1. Wegwijzer bij aankoop van een woning

U staat op het punt om eigenaar te worden van een gloednieuwe woning in De Heeren van Johanneshof te Dieren. 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 van Reinbouw B.V. op telefoonnummer 0313 - 49 19 49.

### Koop-/aannemingsovereenkomsten

Deze contractbrochure, inclusief bijbehorende kopers contract-tekeningen, maakt deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van u als koper en Reinbouw B.V. geregeld. De koop-/aannemings-overeenkomst regelt de aankoop van de grond waarop uw woning wordt gebouwd en verzorgt de bouw en de afbouw van uw woning. In de koop-/aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomst van toepassing zijn.

Reinbouw B.V. bouwt het project conform de bepalingen en voorwaarden van Woningborg. Daarbij is Reinbouw B.V. verplicht om gebruik te maken van een vastgesteld model voor het opstellen

van de koop-/aannemingsovereenkomst. Mochten enige bepalingen in de contractbrochure en in de koop-/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 wordt de koop-/aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst vindt bij de makelaar plaats. Vergeet niet om een geldig legitimatiebewijs (paspoort/ Europese identiteitskaart) mee te nemen naar deze tekenafpraak.

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

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

De betalingen van de grondkosten en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de grond bij de notaris. Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht Reinbouw B.V. zich tot de levering van de grond aan u en tot de bouw van uw woning. Nadat u en Reinbouw B.V. de koop-/aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het originele ondertekende exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U als koper ontvangt een kopie van de volledig ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst.

### Koop-/aannemingsovereenkomst

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

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief rente over de grondkosten t/m in de prijslijst

genoemde datum;

- Inclusief kosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Inclusief gemeenteleges;
- Inclusief omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- Inclusief kosten van Woningborg;
- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief standaard luxe sanitair;
- Inclusief btw (momenteel 21%), PV-panelen vrijgesteld van BTW.

*Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:*

- Rente over de grondkosten vanaf de datum zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- Rente over de eventueel vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Kosten van kopers meer- en minderwerk;
- Kosten voor een keukenopstelling;
- Kosten voor de aanleg van bedrading voor telefoon, CAI en/of glasvezel vanaf de meterkast naar de aansluitpunten op de slaapkamers 2 t/m 5;
- Entree- en abonnementskosten van telefoon en CAI en/of glasvezel;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekofferte;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.



# Contractbrochure

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

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

- Grondkosten;
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen 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;
- de hypotheekakte.

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

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

## Betalingen

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

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

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

## Hypotheekrente

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

## Fiscale zaken

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

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

Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenoemde eigenwoning forfait.

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

## Subsidie

Voor de warmtepompinstallatie en zonnepanelen is geen subsidieregeling meer van toepassing.

## Meer- en minderwerk

Voor uw woning is als ruwbouwoptie een uitbouw op de begane grond uitgewerkt. Kiest u voor een ruwbouwoptie dan wordt deze opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst met Reinbouw. Een ruwbouwoptie is een ingrijpende, grote wijziging aan de woning die gevolgen heeft voor de constructie, energieprestatie en bouwvoorbereiding. De betaling van de ruwbouwoptie loopt gelijk met de termijnverdeling voor uw woning.

Bij de verkoopdocumentatie ontvangt u de ‘standaard optiekeuzelijst’. Hierop staan de diverse afbouw-optiemogelijkheden die u worden aangeboden. Alle prijzen van de keuzelijst zijn gebaseerd op opdrachtverstrekking voordat de bouw start op een nader door Reinbouw B.V. bekend te maken datum.

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

## Individuele wensen

In de optiekeuzelijst kunt u 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. Ook beoordelen wij of deze aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. Binnen deze kaders bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Reinbouw B.V. beoordeelt in deze gevallen iedere wijziging afzonderlijk. Onderdelen of afwerkingen die genoemd zijn in de brochure kunnen echter niet zomaar worden weggelaten in verband met de af te geven garantie.

In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij een wijziging helaas niet in behandeling kunnen nemen.



# Contractbrochure

Bijvoorbeeld omdat:

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

## Veiligheid tijdens de bouw

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

## Vooropname

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

Het is van belang 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 de oplevering. Reinbouw B.V. geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de koop-/aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum.

Samen met dit langverwachte nieuws bieden wij u ook de laatste facturen aan, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Reinbouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw nieuwe woning.

## Betaling en depot

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

## Bij de oplevering/sleuteloverdracht

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

Wij adviseren u om zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Kijk voor meer informatie op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

## Onderhoudsgegevens

Bij de oplevering van de woning ontvangt u 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 diverse onderdelen;
- Revisietekeningen van de technische installaties;
- De te volgen werkwijze na oplevering.

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

## Energielabel

Bij de oplevering van de woning ontvangt u van Reinbouw B.V. het Energielabel. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw

woning is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Het voorlopige energie-label bij de aankoop van uw woning kan afwijken van het definitieve energielabel, bijvoorbeeld door de door u gekozen opties of planwijzigingen tijdens de uitvoering.

## 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-/aannemingsovereenkomst. Maatafwijkingen in de situatie geven eveneens geen recht tot ontbinding van de koop- /aannemingsovereenkomst.

## Verzekeren van de woning

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

## Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan



# Contractbrochure

worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemings-overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechts-verhouding tussen koper en bouwonderneming.

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

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

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

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

Na de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst

verzorgt Reinbouw B.V. de aanvraag voor dit certificaat. Woningborg zal het certificaat rechtstreeks aan u versturen.

## Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

## Voorrang Woningborg-bepalingen

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

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

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

Het blijft mogelijk dat tijdens de bouwfase, of de voorbereiding daarvan, wijzigingen worden aangebracht als deze noodzakelijk of wenselijk zijn. Dit gebeurt alleen als ze geen ernstige afbreuk doen aan de functionele en esthetische waarde van 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 zoals contractstukken, voor u in opgeslagen. HoomCTRL is het enige medium waarop u informatie van ons ontvangt. Het is dan ook belangrijk dat u dit regelmatig checkt. Na ondertekening van uw contract ontvangt u van ons een link met een activatiecode en verdere informatie.

[www.deheerenvanjohanneshof.nl](http://www.deheerenvanjohanneshof.nl)

## 2) Technische omschrijving De Heeren van Johanneshof Dieren

### **Peil**

Het peil van de woningen bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte smeervloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP is bepaald in overleg met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rheden. 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 kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 100 cm diep. De voordeur is namelijk circa 98 cm breed en draait de woning in.

### **Grondwerken**

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

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning



# Contractbrochure

bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden.

Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

## Buitenrioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel.

Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen zijn ontstoppingsstukken en inspectieputten aangebracht.

De leidingen voor de hemelwaterafvoer zijn van kunststof en boven het maaiveld voorzien van een overstort/bladvanger. De hemelwaterafvoer, van zowel de woning als de berging, wordt aangesloten op een infiltratiekoffer, inclusief zandvang-inspectieput, die is opgenomen in de achtertuin. Hierdoor is het niet overal mogelijk om een vijver, bomen of heesters in de tuin te plaatsen. 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.

## Bestrating

De toegang tot de woning is vanaf de erfgrans voorzien van grijze betontegels 60X40 cm, over een breedte van 60 cm en lengte conform situatietekening. Iedere koper is vrij om zelf extra of andere bestrating aan te brengen.

De koper dient rekening te houden met het parkeren van de auto op eigen kavel (volgens opgave op tekening). Deze opstelplaats voor een auto is niet voorzien van een zandbed, dan wel bestrating.

De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel is aangelegd door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

De weergave van het openbare gebied op de situatietekening is indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

## Terreininventaris en beplanting

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

De erfscheidingen tussen de woningen en de bestaande villa aan de Zutphensestraatweg 40 is voorzien van een grondkeerwand. Deze keerwand is ter overbrugging van het hoogteverschil van circa 40cm, tussen het peil van de bestaande villa en het peil van de woningen aan de Johanneshof. De keerwand staat geheel (dus inclusief horizontale voet) op het perceel van de bestaande villa, tegen de erfscheiding aan, en is volledig eigendom van de eigenaar van de bestaande villa.

Op perceel A en B staat een lantaarnpaal t.b.v. straatverlichting. Voor de eigenaar van deze straatverlichting is hierop opstalrecht gevestigd. Dit is vastgelegd in de leveringsakte. Deze lantaarns vormen geen onderdeel van de koop en worden geen eigendom van u als koper van de woning. U mag deze lantaarns dus niet verplaatsen, verwijderen of bedienen.

Op perceel C, aan de Zutphensestraatweg, staat een bestaande beukenhaag en een bestaande boom. Voor deze boom geldt een onderhouds- en instandhoudingsverplichting. De boom is opgenomen op de bijzondere bomenlijst van de gemeente Rheden.

## Houten berging

De woningen zijn voorzien van een ongeïsoleerde houten berging niet gekoppeld aan de woning. De wanden van de berging zijn opgebouwd uit stijl- en regelwerk van hout en de buitenzijde is afgewerkt met verticaal aangebrachte geïmpregneerde houtendelen.

De buitenzijde van de houtendelen is fabrieksmatig afgewerkt in kleur conform kleur- en materialenstaat. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening met ongeïsoleerde matte beglazing. De berging wordt aan de voorzijde voorzien van dubbele houten deuren. Deze houten deuren dienen voor toegang van grote goederen. De berging is niet geschikt voor het stallen van een auto.

Het platte dak bestaat uit een houten balklaag voorzien van een watervaste spaanplaat en afgewerkt met een éénlaagse bitumineuze dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. De vloer is een prefab betonvloer. Bij een dubbele berging is de berging scheidende wand voorzien van een waterbestendig spaanplaat. De berging is niet voorzien van een kruipruimte. Er komt een opbouw dubbele wandcontactdoos met schakelaar voor het verlichtingspunt met armatuur in de berging.

Een dergelijke constructie houdt in dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig binnenklimaat in de berging zal heersen. De berging is daarom niet geschikt voor de opslag van vocht-/corrosiegevoelige voorwerpen. Van belang is dat u de aanwezige ventilatieopeningen (aluminium roosters) vrijhoudt, zodat deze afdoende kunnen functioneren en de ventilatie-luchtstroom niet wordt belemmerd.

## Funderingen

Alle funderingsconstructies zijn overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. De fundering van de woningen bestaat uit een strokenfundering.

Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree. Door de aanwezigheid van funderingsstroken 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 woning is uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeembvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (isolatiewaarde van 4,2 m<sup>2</sup>K/W). De begane grondvloer is afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

De verdiepingsvloeren zijn gemaakt van betonnen systeembvloer type breedplaat. Bij de toe te passen breedplaatvloeren 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. Ook de verdiepingsvloeren zijn aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

## Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels zijn gemetseld met baksteen in halfsteensverband, in zogenoemd waalformaat. De witte accenten worden afgewerkt met gevelschilderwerk.



# Contractbrochure

De voegen (doorgestreeken voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. Kleuren van het metselwerk en voegwerk zijn conform de kleur- en materiaalstaat.

De buitengevel van de woning heeft een isolatie met een Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/w. In het buitengevelmetselwerk zijn open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk zijn, volgens opgave van de fabrikant/constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en -puien zijn gemetselde klampstenen aangebracht.

Kozijnen met een borstwering zijn aan de buitenzijde voorzien van een betonnen raamdorpel. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Het binnenspouwblad van de woningen bestaat uit kalkzandsteen en is waar nodig voorzien van dilataties. Al deze wanden zijn behangklaar afgewerkt.

Alle, niet dragende, binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping van de woningen zijn uitgevoerd in 7 cm/10 cm dikke cellenbetonelementen. Al deze wanden zijn behangklaar afgewerkt.

Alle, niet dragende, binnenwanden op de tweede verdieping (zolder) van de woningen zijn uitgevoerd in metal stud wand, bestaande uit een frame van metalen profielen en een gipsplaat bekleding. De wanden zijn voorzien van minerale wol isolatie. De metal stud wanden hebben een dikte van 10 cm en zijn behangklaar afgewerkt.

## Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

Op schuine daken zijn keramische dakpannen toegepast, uitgevoerd in een kleur conform kleur- en materialenstaat. De aluminium dakgoten en kunststof hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd volgens tekening. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. Alle hemelwaterafvoeren hebben een bladvanger op maaiveldniveau.

De betimmering van de dakranden en overstekken van de platte en hellende daken van de woningen zijn uitgevoerd met een geschilderde multiplex beplating.

De benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van de technische installaties, zijn in het dak aangebracht in de kleur zwart/antraciet.

## Houten dragconstructies en timmerwerken

De hellende dakconstructie van uw woning zijn samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende elementen. De dakconstructie is gevuld met een minerale wol als isolatiemiddel met een isolatiewaarde van 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

De binnenzijde van de dakelementen op de tweede verdieping bestaan uit een constructieve houtvezelplaat. De dakplaten zijn bij oplevering van de woning wit gegrond afgewerkt, spijker- en nietgaatjes zijn niet dichtgezet. Horizontale en verticale naden tussen de dakplaten zijn afgewerkt met aftimmerlatten, wit gegrond afgewerkt, spijker- en nietgaatjes zijn niet dichtgezet.

In de nok van de woning is, zoals op tekening te zien, als onderdeel van de dakconstructie een gelamineerde houten ligger geplaatst.

## Binneninrichting en aftimmerwerken

Op de begane grond wordt, conform de positie op tekening, een vloerluis aangebracht. Dit luis bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie.

De mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen zijn weggewerkt in leidingsschachten, behoudens in de techniekruimte, meterkast en op zolder, hier blijft het leidingwerk in het zicht.

De achter- en zijwanden in de meterkast worden uitgevoerd met een houten plaat.

Alle kleine aftimmeringen die niet op tekening staan, zijn 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. Op de tweede verdieping staan twee stalen spanten ter ondersteuning van de nokbalk. De spanten blijven in het zicht en worden afgewerkt in een witte kleur. Overige stalen constructiedelen die in het zicht komen, zijn in een kleur afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. De omranding van kruipluiken zijn in thermisch verzinkt staal uitgevoerd.

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad zijn, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien en geveldragers toegepast. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

## Kozijnen, ramen en deuren (buiten)

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

De voordeur van de woning is uitgevoerd als sandwichpaneel met houten beplating en voorzien van isolatie en een glasstrook. De voordeur is voorzien van een weldorpel en een briefplaatsleuf met tochtklep en borstel.

Naast de voordeur wordt een huisnummerbordje aangebracht.

De tweede verdieping van de woningen is aan de achterzijde voorzien van twee dakramen met dubbele beglazing. Het dakvenster is uitgevoerd in hout en is aan de buitenzijde voorzien van een gecoate aluminium afwerking.

De dakvensters zijn te bedienen middels een bedieningsstang.

## Kozijnen en deuren (binnen)

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met opdekspanning en zijn niet voorzien van bovenlichten. De kozijnen zijn standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

De deur van de meterkast is standaard voorzien van de volgens voorschriften benodigde ventilatieroosters.



# Contractbrochure

Er zijn standaard geen stofdorpels toegepast. Alleen de kozijnen ter plaatse van het toilet en badkamer zijn voorzien van een kunststenen onderdorpel in de kleur antraciet.

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

De kozijnen zijn standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren. Met de Svedex inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject de deuren wijzigen en stelt u uw deuren samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie.

In de showroom van Svedex in Varsseveld, of op de website van Svedex kunt u zich alvast inspireren op de stijl en type deur, download hiervoor alvast het inspiratie magazine op [www.svedex.nl/inspiratiemagazine](http://www.svedex.nl/inspiratiemagazine).

## Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen zijn voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). Alle buitendeuren van de woning en berging 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) is uitgevoerd in RVS met RVS rozetten.

## Keukeninrichting

Uw woning is niet standaard voorzien van een keukeninrichting. In de keukenzone zijn wel standaard aansluitpunten aanwezig op de plaatsen zoals op de tekening staan aangegeven.

Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest of standaard aansluitpunten wilt verplaatsen zijn daar kosten aan verbonden. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten, binnen de keukenzone op dezelfde wand, vóór de sluitingsdatum van het meerwerk, worden geen extra kosten in rekening gebracht.

De plafond afzuigroosters van de ventilatiesysteem, kunnen niet verplaatst worden.

Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening. Naast de kosten voor de verplaatsingen en/of de extra aansluitpunten worden voor de verwerking van deze installatietekeningen een bedrag van €500,- inclusief btw aan coördinatiekosten doorberekend. Alle aansluitingen dienen van duidelijke maatvoering te zijn voorzien t.o.v. de wanden en de vloeren. Onvolledige tekeningen worden niet in behandeling genomen.

Een keuken wordt in eigen beheer en na oplevering van de woning geplaatst en valt buiten de Woningborg-garantie.

De woonkamer/keuken krijgt in het plafond drie afzuigventielen van het ventilatiesysteem. Deze afzuigventilatieventielen kunnen niet verplaatst worden. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen. De afzuigventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. N.B.: de werking van de afzuigventielen

moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

## Trappen en hekken

De woningen zijn voorzien van vuren houten trappen.

De trap naar de eerste verdieping is een ‘open trap’ (zonder stootborden).

De trap naar de tweede verdieping is een ‘open trap’ (zonder stootborden).

Daarnaast is de trap van de benodigde hekwerken en leuningën voorzien. Daar waar nodig worden de traphekken i.v.m. de overklauterbaarheid uitgevoerd in dichte panelen. De treden zijn uitgevoerd zonder slijtstrippen.

De trappen zijn standaard vuren houten trappen en afgewerkt zoals omschreven in het hoofdstuk schilderwerk. In het Vios Trappen Inspiratie Centrum in Doetinchem kunt u zich laten inspireren en zelf uw trap naar wens samenstellen. Hiervoor krijgt u van Vios een uitnodiging.

## Vloerafwerkingen

Alle betonnen vloeren van de ruimtes op de begane grond en verdiepingen zijn voorzien van een cementdekvloer. De dekvloeren van de verwarmde ruimtes zijn voorzien van vloerverwarmingsbuizen. Wij adviseren u daarom om niet te boren of spijkeren in de vloeren.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik

van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de vloerafwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05m²k/W. Laat u hierbij goed adviseren door uw vloerenspecialist.

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. Voor het aanbrenge van de gietvloer dient minimaal een egalinelaa g aangebracht te worden door uw vloerleverancier.
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer.
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel.
- Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt.
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde.
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 centimeter toepassen in verband met het “werken” van het hout. U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.



# Contractbrochure

De installateur geeft garantie op de vloerverwarming. De tegel, -laminaat of parketvloer leverancier geeft garantie op de gemon-teerde 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 aanvoertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en opstookprotocol van de tegel, -laminaat of parketvloer leverancier/fabrikant op.

In de meterkast is geen afwerkvloer aangebracht.

## Stucwerken

De wanden in de woning zijn behangklaar met uitzondering van de betegelde wanden en de meterkast.

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 zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Het plafond in de meterkast is niet nader afgewerkt. De wanden boven het tegelwerk zijn voorzien van wit spuitpleisterwerk.

## Tegelwerken en kunststeen

De wanden en vloeren in badkamer en toiletten zijn voorzien van tegelwerk.

- Wandtegels badkamer wit met afmeting 30 x 60 cm zijn liggend aangebracht. De tegels zijn tot plafond aangebracht en zilvergrijs ingevoegd.
- Wandtegels toilet wit met afmeting 30 x 60 cm zijn liggend aangebracht tot een hoogte van 150 cm en zilvergrijs ingevoegd.
- Vloertegels in de badkamer en het toilet hebben de kleur beige met een afmeting van 30 x 30 cm en zijn grijs ingevoegd.
- Uitwendige hoeken zijn met aluminium profielen afgewerkt.
- Waar nodig zijn kitvoegen aangebracht.
- De wand- en vloertegels zijn niet strokend aangebracht.
- De vloer in de douchehoek is onder afschot aangebracht.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen in een lichte kleur. Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer is geen vensterbank, maar tegelwerk aangebracht.

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

## Glas- en schilderwerken

De glasopeningen van de buitenkozijnen zijn voorzien van isole-rende HR++ beglazing. Beglazing op de begane grond welke doorloopt tot aan de vloer is aan beide zijden uitgevoerd in letselveilig glas. De glasopening in de bergingsdeur is voorzien van een ongeïsoleerde beglazing.

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) is afgewerkt met een schildersysteem conform de kleuren- en materiaalstaat. Kozijnen en ramen zijn fabrieksmatig afgelakt.

De hekwerken, trappen inclusief trapbomen, spil en trapgataftim-mering zijn geheel fabrieksmatig wit gegrond eventuele spijker- en/ of schroefgaten blijven zichtbaar. De leuninggen zijn fabrieksmatig blank afgelakt.

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

## Waterinstallatie

De woningen zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet.

De waterleidingen zijn volgens de voorschriften van de nutsbedrij-ven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof.

In de nabijheid van ieder watertappunt, is een kunststof binnen-riolering aangebracht. Waar mogelijk zijn de leidingen en het riool weggewerkt in de wanden en/of vloeren.

Een koud- en warmwaterleiding is standaard aangelegd naar:

- De aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok;
- De mengkraan op de wastafels in de badkamer;

- De badmengkraan;
- De douchemengkraan.

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

Een koudwaterleiding is standaard aangelegd naar:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fontein van de toiletten;
- Buitenkraan; excl. riolering;
- Het aansluitpunt van de boiler;
- De vaatwasser;
- De opstelplaats van de wasmachine.

In de keuken zijn de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats aangelegd.

Aansluiting vaatwasser inclusief kraan en aansluitingen gootsteen zijn voorzien van hoekstopkraan. Aansluitingen in badkamer en toiletten zijn ook voorzien van hoekstopkraan.

## Verwarmingssysteem

De woning is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (laagtemperatuursysteem). Dit betekent dat op alle verdiepingen, met uitzondering van technische ruimtes, vloerverwarming aanwezig is. De verdeler voor de vloerverwarming op de begane grond is in de entree geplaatst en voorzien van een omkasting. De verdeler voor de vloerverwarming op de verdiepingen is in de techniekruimte geplaatst. In de woonkamer/keuken is de ruimtebedieningseenheid geplaatst die de watertemperatuur van de vloerverwarming bepaalt. Deze sturing is leidend voor de temperatuurinstelling in de gehele woning.



# Contractbrochure

De slaapkamers zijn 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 waardoor de temperatuur daar lager kan blijven dan in de woonkamer.

De badkamer is tevens uitgerust met een elektrische handdoek-radiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren en handdoeken te drogen.

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

Temperaturen:	
• entree / hal	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

## Warmtebron

De woning is standaard voorzien van een individuele (elektrische) warmtepomp installatie. Het binnendeel van deze installatie is in de daarvoor bestemde technische ruimte geïnstalleerd. Op de tekening is de plaats van het buitendeel aangegeven. Deze wordt tegen de zijgevel geïnstalleerd. De warmtepomp zorgt naast verwarming ook voor de levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht als energiebron. In de winter wordt de restwarmte in de buitenlucht opgenomen en opgewaardeerd tot een temperatuurniveau dat geschikt is om de woning te verwarmen. Daarnaast is het ook mogelijk om middels de warmtepomp de woning beperkt te verkoelen middels een zogeheten topkoeling (ca. 3 graden). Daarbij dient een kanttekening geplaatst te worden, dat verkoelen van de woning veel energie vergt en dat hier rekening mee gehouden moet worden bij de keuze van vloerafwerking. De warmte-/ koude wordt via het leidingstelsel en het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in de woning.

De temperatuurregeling van een warmtepompinstallatie wijkt af van de temperatuurregeling van een CV-installatie.

Een warmtepompinstallatie 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. Aangezien het verwarmen van een ruimte per graad, één uur duurt, wordt het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid afgeraden.

In tegenstelling tot een CV-installatie geeft een warmtepompinstallatie niet onbeperkt warm tapwater. De warmtepomp installatie is standaard voorzien van een 280 liter warm water boiler.

## Ventilatie

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

Door middel van een regelbare ventilatie-unit, wordt de lucht mechanisch afgezogen in keuken, badkamer, toiletten en techniekruimte. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof en zijn grotendeels weggewerkt in de vloeren en leidingkokers. In de techniekruimte op zolder blijven de kanalen in het zicht.

Toevoer en afvoer van lucht vindt plaats door ventilatieroosters in het plafond of in de wand. De juiste positioneringen van de inblaas- en afzuigventielen wordt op aanwijzing van de installateur bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zijn de afzuigpunten ofwel op het plafond, ofwel op de wand geplaatst. De afzuigpunten zijn voorzien van witte ventielen. Op de afzuigopening van het WTW-systeem, in de keuken boven de kookplaats, kan geen wasemkap worden aangesloten.

Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven. De bediening voor de regeling van het ventilatiesysteem is geplaatst in de woonkamer met een 3-standen-schakelaar inclusief CO<sup>2</sup> sensor. Tevens wordt in de badkamer

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

Op de daken zijn (gecombineerde) dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering. Op de achtergevel is conform tekening een rooster geplaatst ten behoeve van aanvoer voor de WTW-installatie.

## Elektrische installatie

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

De installatie is voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen zijn opgenomen in de groepenverdeelkast:

- 3 groepen, verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep, wasmachine
- 1 groep, wasdroger
- 1 groep, elektrisch koken (2x230V, maximaal vermogen 7,3k/W)
- 1 groep, oven of combinatiemagnetron
- 1 groep, vaatwasser
- 1 groep, elektrische handdoek radiator badkamer
- 1 groep, warmtepomp (2x230V)
- 1 groep, PV-panelen (krachtgroep 3x230V)



# Contractbrochure

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

De groepenverdeelkast is gevoed door een 3\*25 Ampère aansluiting. Optioneel kan er worden gekozen voor verzwaring van de groepenverdeelkast naar bijvoorbeeld 3\*35 Ampère. Dit kan noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld door uitbreiding van keukenapparatuur er meer vermogen benodigd is. 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 zijn in de wanden weggewerkt en er is inbouw materiaal in een witte kleur toegepast. In de meterkast, berging en de techniekruimte is opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen zijn geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten zijn aangehouden:

- De wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon, CAI en internet zijn aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- De schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos zijn aangebracht op circa 105 cm boven de vloer.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als op tekening aangegeven zijn de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- De bediening van de ventilatie en thermostaat zijn op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

- Het wandlichtpunt badkamer is op circa 180 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Overige wandlichtpunten zowel binnen als buiten zijn op circa 220 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.
- Voor de wasmachine en -droger is een wandcontactdoos op een aparte groep ter plaatse van de opstelplaats conform de verkooptekening op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- De wandcontactdoos voor de afzuigkap is op 220 cm boven afgewerkte vloer aanbracht

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

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bedrukknop nabij de voordeur, een huisbel/zoemer nabij de meterkast en een beltransformator in de meterkast.

In verband met de brandveiligheid zijn er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De rookmelders zijn bevestigd aan het plafond. In de nok van de tweede verdieping hangt deze aan een pendel, met positie volgens de verkooptekening.

De woning is smart-home ready, dat wil zeggen dat u uw woning kunt voorzien van huisautomatisering. Voor deze huisautomatisering kunt u terecht bij de ABB Experience in de Woonindustrie in Nieuwegein. Wanneer u hier gebruik van wenst te maken, kunt u dit kenbaar maken aan uw woonadviseur.

De door u gekozen huisautomatisering brengen wij aan voor de oplevering van uw woning. Er zijn geen abonnements-, of gebruikskosten aan verbonden.

## Energie levering

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

## Televisie, internet en telefoonaansluiting

Ten behoeve van televisie, internet en telefoon zijn vanuit de meterkast bedrade aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer en een naar slaapkamer 1. Naar de overige slaapkamers zijn vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht.

Afhankelijk van het aansluitgebied wordt er bij oplevering een databekabeling tot in de meterkast ingevoerd. De twee bedrade aansluitpunten zijn dan ook niet voorzien van een signaal, dit dient u zelf te organiseren middels een overeenkomst met een provider. Aansluit-/abonnementskosten voor telefoon, CAI en DATA zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

## PV-panelen

Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Conform de BENG berekening zijn er PV-panelen benodigd.

De omvormer van de PV-panelen is in de techniekruimte op de tweede verdieping geplaatst, waarbij het leidingwerk net

als de overige leidingen van de technische installatie in het zicht blijft. 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. Het totale vermogen van de PV-panelen is afhankelijk van de BENG berekening van de woning en het aantal weergegeven PV-panelen op de tekeningen zijn indicatief en afhankelijk van de door u gekozen opties. De PV-panelen zijn aangesloten op de installaties van het gebouw. 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 afwijking van de algemene regel (aanneemsom is inclusief 21%), geldt voor het leveren en aanbrengen van de PV panelen een uitzondering. Vanaf 01-01-2023 vallen de PV panelen voor de omzetbelasting onder het nultarief. Dit nultarief is al verwerkt in de vrij op naam-prijs, waardoor u geen recht meer heeft op subsidie of teruggave van de BTW op de zonnepanelen.

## Sanitair

### Toilet begane grond

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van circa 44 cm bovenkant keramiek vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset diepspoel Direct Flush, Slimseat closetzitting met softclose en quick release, kleur wit;

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura fontein met overloop;
- Grohe Concetto Toiletkraan XS-size, chroom



# Contractbrochure

## Toilet 1e verdieping

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van circa 44 cm bovenkant keramiek vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset diepspoel Direct Flush, Slimseat closetzitting met softclose en quick release, kleur wit;

De fonteincombinatie in het toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura fontein met overloop;
- Grohe Concetto Toiletkraan XS-size, chroom.

## Badkamer

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Twee maal Villeroy & Boch Architectura 60x47 cm met overloop;
- Twee maal Grohe Eurosmart wastafelmengkraan L-size;
- Twee maal Viega chroom plugbekersifon met muurbuis;
- Twee maal Wandspiegel 60 x 80 cm.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Tempesta Cosmopolitan douchesysteem met thermostaatkraan;
- Douchegoot 70 cm;
- Novelline Young 2.0 douchedeur met zijwand;

## 3) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers 1e verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers 2e verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten en stalen spanten wit gegrond.
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toiletten	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Douchehoek	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten
Houten berging	Betonvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Technische ruimte/ Installatiekast	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

## 4) Kleur- en materiaalstaat

Woning	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk trasraam	Baksteen	Antraciet
Gevelmetselwerk witte banden en kaders	Baksteen met gevelschilderwerk	Crème wit
Metselwerk	Baksteen	Rood of rood-paars
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs
Dakranden en overstekken	Multiplex	Parelwit
Gevelkozijnen en draaiende delen	Hardhout	Parelwit
Tuindeuren	Hardhout	Bruingroen
Voordeur	Hardhout	Bruingroen
Raamdorpel onder raamkozijnen	Beton	Betongrijs
Dakraam	Hout, aluminium	Grijs
Kozijn berging	Hardhout	Parelwit
Dubbele deur berging	Hardhout	Bruingroen
Daktrim platte daken	Aluminium	Platinagrijs
Dakgoten	Aluminium	Platinagrijs
Dakbedekking hellende daken	Keramische dakpannen	Matzwart
Dakbedekking platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs

## 5) Overige bepalingen

### Bouwbesluit

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

### Gewoonlijk bekend als benaming volgens Bouwbesluit

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

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



# Contractbrochure

*In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.*

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

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

#### **Energie prestatie en bouwbesluitberekeningen**

Uw woning voldoet aan het geldende bouwbesluit en de energieprestatie bij de aankoop van de woning. Na de oplevering van uw woning ontvangt u het energielabel.

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

Op basis van de door u gekozen opties vindt er, met betrekking tot de bouwbesluiteisen en energieprestatie, een herberekening plaats. Afhankelijk van de uitkomsten worden waar nodig aanpassingen doorgevoerd aan uw woning.

#### **Waterhuishouding**

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de vrijstaande bergingen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouw-

woning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg, inrichting en onderhoud van uw tuin rekening te houden met het volgende:

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

#### **Tot slot**

De brochure en/of kopersinformatie is met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Alle informatie in de verkoopstukken van De Heeren van Johanneshof te Dieren is onder voorbehoud van goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht, brandweer en nutsbedrijven.

Reinbouw B.V. moet een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven.

Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief of -mail. De maten genoemd op de verkooptekeningen en in deze Technische Omschrijving zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat maten in werkelijkheid kunnen afwijken van de op verkooptekening en Technische Omschrijving genoemde maten.

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.

Op de "artist's impressions" is de woning afgebeeld met een groot aantal kopersopties, zoals een gemetselde berging, sierluiken aan de gevel en een luifel boven de voordeur.

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 B.V.

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

**Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij de makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.**

*Reinbouw B.V.*





**Initiatief en realisatie**

Reinbouw B.V.  
www.reinbouw.nl

---



**Informatie en verkoop**

Best Living  
0313-419 030  
dieren@bestliving.nl

---

**Disclaimer**

Deze brochure is bedoeld om de sfeer en mogelijkheden van het project De Heeren van Johanneshof te laten zien. De inrichting van de plattegronden/ impressies zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken mogelijk af van het standaard afwerkingsniveau. Ook is het mogelijk dat er uitbreidingsopties zijn verwerkt in de plattegronden en impressies. Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, moeten wij voorbehoud maken voor afwijkingen of wijzigingen. Aan beelden, illustraties en teksten in deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.



